

sumario

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

**Consejería de Universidades e Investigación,
Medio Ambiente y Política Social**

CVE-2016-7089

Subsanación omisión de anexo en anuncio de aprobación definitiva de la
Modificación Puntual Número 4 del PGOU de Comillas.

Pág. 2992

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA SOCIAL

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2016-7089 *Subsanación omisión de anexo en anuncio de aprobación definitiva de la Modificación Puntual Número 4 del PGOU de Comillas.*

En el Boletín Oficial de Cantabria Ordinario número 137, de fecha 15 de julio de 2016, se publicó anuncio correspondiente a la aprobación por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de fecha 30 de mayo de 2016, de la "Aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 4, Casal de Castro, del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas".

A través del citado anuncio se comunicó que se procedía a la publicación de dicha Modificación Puntual, a los efectos establecidos en el artículo 84.1. de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y de Régimen Urbanístico del Suelo, constatándose sin embargo que el contenido de la citada Modificación Puntual no fue publicado como Anexo al anuncio, siendo por ello preciso la subsanación del referido error.

El contenido de la citada Modificación Puntual es el siguiente:

- Memoria.
- Anexo 1.- Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.
- Anexo 2.- Plano de situación y emplazamiento.
- Anexo 3.- Ficha y normativa del sector SUNC1 "Casal de Castro", ficha número 1 de fincas y jardines protegidos y planos de ordenación vigentes y modificados.
- Anexo 4.- Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.
- Anexo 5.- Informe comparativo de costes de urbanización, fichas vigente y propuesta.
- Anexo 6.- Estudio de vegetación y afecciones: Impacto visual.
- Anexo 7.- Medios económicos del promotor.

De conformidad con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se ha de proceder a la publicación del contenido normativo de la citada Modificación Puntual, consistente en:

- Memoria.
- Anexo 3.- Ficha y normativa del sector SUNC1 "Casal de Castro", ficha número 1 de fincas y jardines protegidos y planos de ordenación vigentes y modificados.
- Anexo 4.- Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.
- Anexo 5.- Informe comparativo de costes de urbanización, fichas vigente y propuesta.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

Consecuentemente se anexan al presente anuncio los archivos correspondientes a dicho contenido normativo.

Contra el referido acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de mayo de 2016, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

Santander, 1 de agosto de 2016.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,
J. Emilio Misas Martínez.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DEL SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO"**

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUCCIÓN | 3 |
| 2. ANTECEDENTES | 4 |
| 3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO | 7 |
| 4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN Y DEL PERI | 9 |
| 5. MODIFICACIÓN PUNTUAL MP4 DEL PGOU DE COMILLAS | 10 |
| 5.1. ÁMBITO | 10 |
| 5.2. PLANIFICACIÓN PROPUESTA | 10 |
| 5.2.1. ESTADO INICIAL | 10 |
| 5.2.2. ESTADO MODIFICADO | 12 |
| 5.3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU | 15 |
| 6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN | 17 |
| 6.1. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU | 17 |
| 7. NORMATIVA APLICABLE PARA SU APROBACIÓN O DESARROLLO | 19 |
| ANEXO 1. RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA | |
| ANEXO 2. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO | |
| ANEXO 3. FICHA Y NORMATIVA DEL SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO", FICHA Nº1 DE FINCAS Y JARDINES PROTEGIDOS Y PLANOS DE ORDENACIÓN VIGENTES Y MODIFICADOS - PGOU COMILLAS | |
| ANEXO 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA | |
| ANEXO 5. INFORME COMPARATIVO DE COSTES DE URBANIZACIÓN FICHAS VIGENTE Y PROPUESTA | |
| ANEXO 6. ESTUDIO DE VEGETACIÓN Y AFECCIONES: IMPACTO VISUAL | |
| ANEXO 7. MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR | |

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



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 presente Modificación Puntual 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.

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

El presente documento contiene las determinaciones de la Modificación Puntual, estructurándose en Memoria y Anexos, como queda expresado en el Índice.

La formulación de la Modificación Puntual se redacta a instancia del Excelentísimo Ayuntamiento de Comillas, a tenor de lo establecido en el artículo 83 y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante LOTRUSCA) modificada por la Ley 7/2007, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero, y del artículo 1.7. del PGOU de Comillas.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

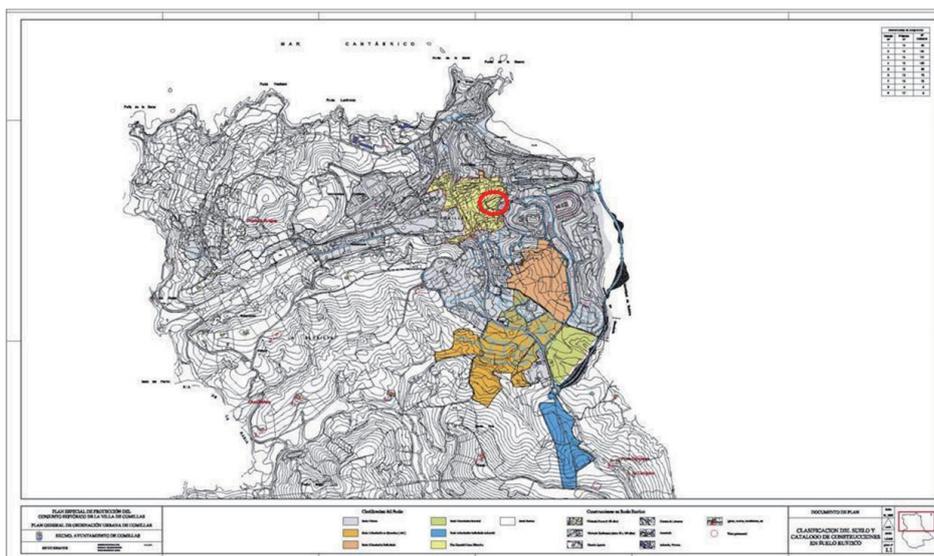
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



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.

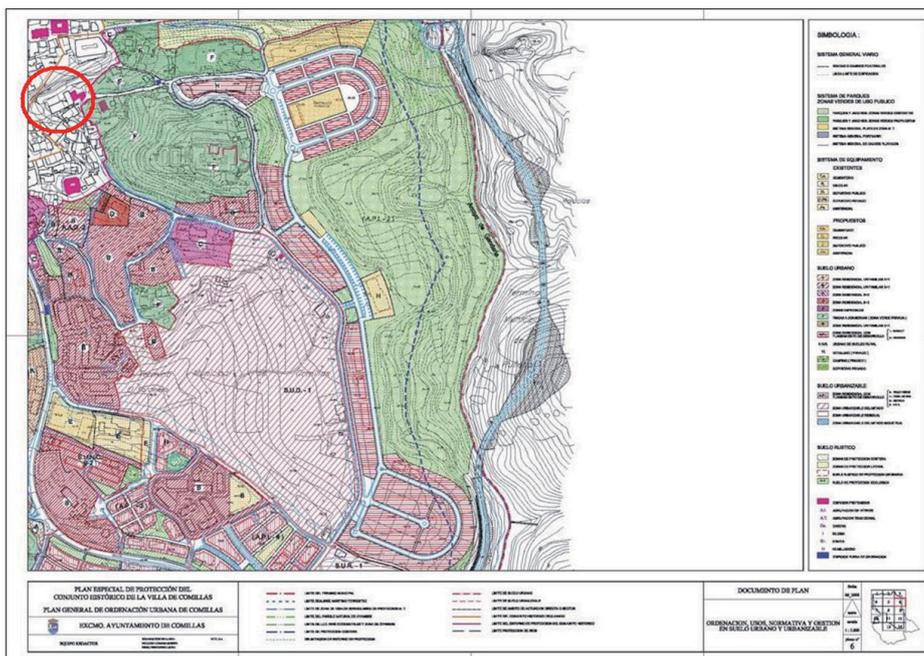
Respecto a las condiciones de edificación, edificabilidad y uso, son de aplicación en cada Sector las condiciones propias de la zona, cuya calificación se establece en la ficha correspondiente. No obstante, según la propia normativa específica, las fichas podrán precisar, modificar o completar dichas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

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



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

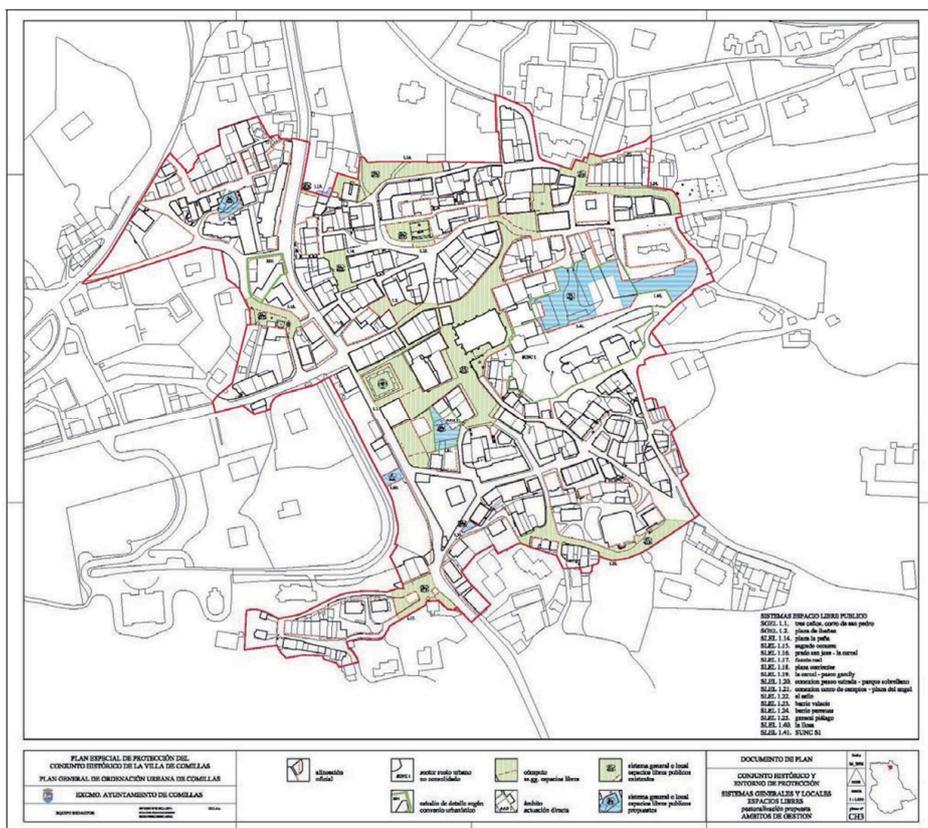
MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



urbanización del sector en aplicación de la normativa actual y según la propuesta en esta Modificación Puntual (aportado como Anexo 5). 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.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

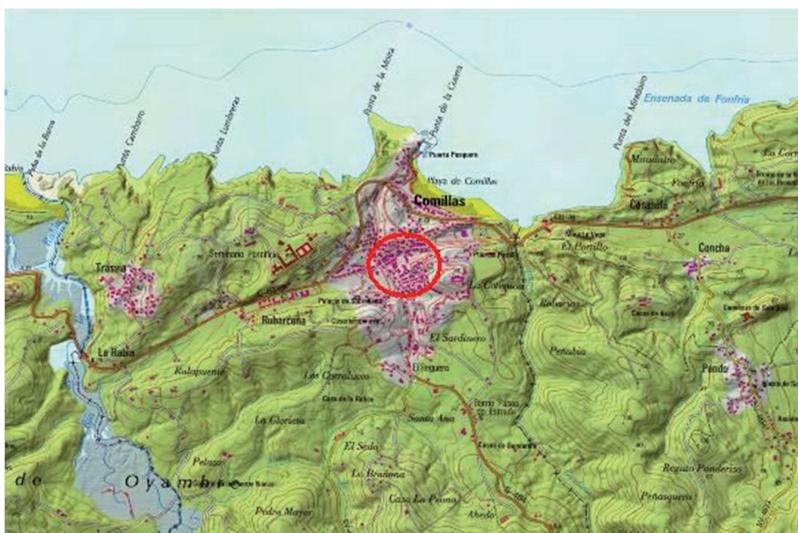
SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



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

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



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 m² 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.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



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.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



5. MODIFICACIÓN PUNTUAL MP4 DEL PGOU DE COMILLAS

5.1. ÁMBITO

El **ámbito** de afección de la Modificación Puntual del PGOU que se plantea se restringe al Sector en suelo urbano no consolidado SUNC 1 de Comillas.



Se aporta como **Anexo 2** el plano de situación y emplazamiento.

5.2. PLANIFICACIÓN PROPUESTA

5.2.1. ESTADO INICIAL

Es la planificación que está actualmente vigente en el Plan. A continuación reproducimos la imagen de la ordenación, y en el Anexo 3 se aportan la página tercera de la Ficha correspondiente y las dos páginas de la Normativa urbanística que le afecta.

En esta planificación se intentan alcanzar los objetivos anteriormente expuestos, si bien se detectan ciertos puntos débiles.

Uno de los más relevantes es el planteamiento de un garaje subterráneo de uso mixto público-privado en dos plantas, lo que encarece enormemente la ejecución.

Por otro lado las altas determinaciones en cuanto a plazas de aparcamiento y espacios libres de uso público superan ampliamente las exigidas por la Ley del Suelo.

Así, como se ha analizado en el informe comparativo de costes de urbanización –Anexo 5-, según cálculos aportados éstos se elevarían a unos 2.700.000 € en vez de los 850.000 € que contempla la ficha vigente. Esto, unido a los derribos de edificaciones existentes, rehabilitación de otros, y especificaciones de las áreas de movimiento planteadas para viviendas nuevas (si bien ya se admite su posible modificación), hacen que su realización haya resultado inviable.

MARZO 2016

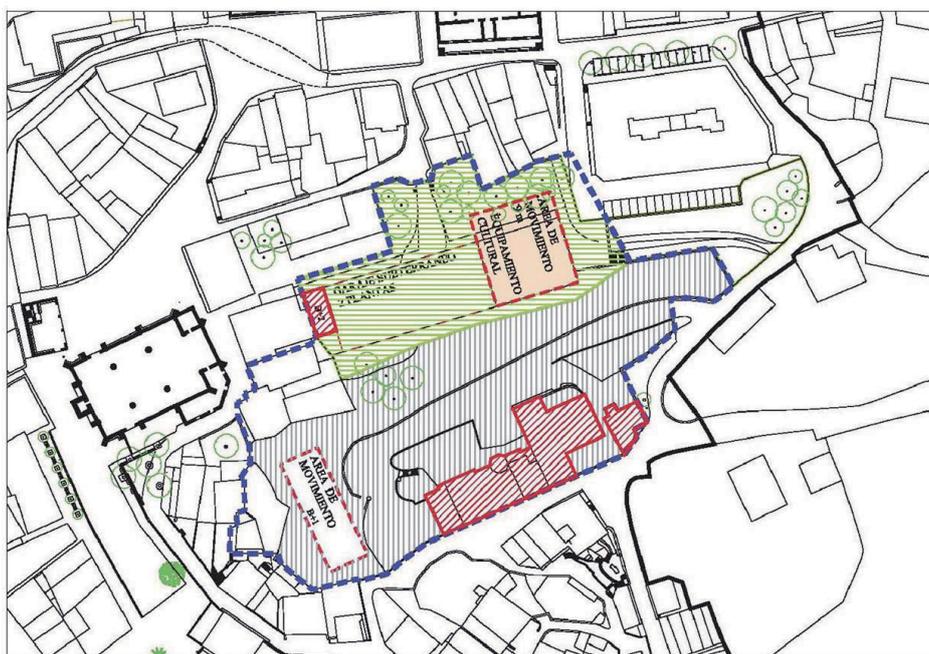
MEMORIA. PÁG. 10

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



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

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



5.2.2. ESTADO MODIFICADO

Se plantea una modificación de la planificación de referencia, y a continuación reproducimos la imagen de la ordenación.

Las diferencias fundamentales con la planificación vigente hasta el momento en el PGOU de Comillas son las que se describen en los párrafos siguientes.

Se propone la adaptación del garaje subterráneo a una planta y media, reservando la planta completa de sótano para aparcamiento privado mientras que la media planta en semisótano sería de uso público. Esto se complementa con el aparcamiento público proyectado en superficie, en una zona considerada de bajo impacto. Con este planteamiento, como se puede ver en el Anexo 5, los costes de urbanización se reducen, y aunque siguen siendo bastante elevados contribuyen a viabilizar el desarrollo de la actuación.

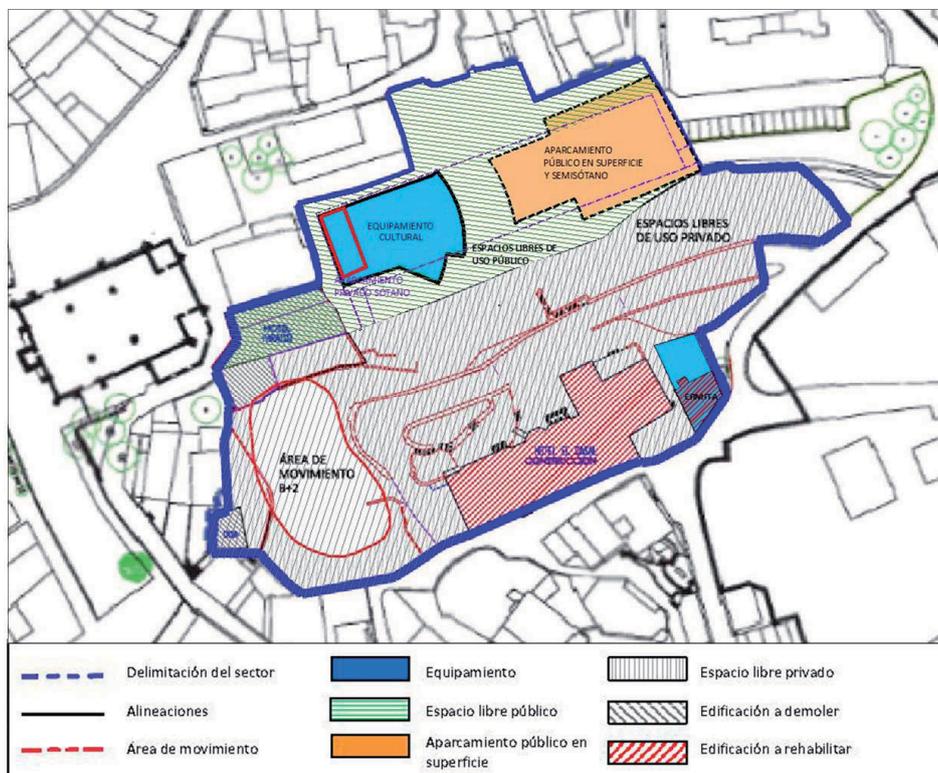
Se desestima la posibilidad de demoler la última planta del Hotel del Casal. Se varían las áreas de movimiento propuestas para viviendas y equipamientos, y se extiende a todas las de viviendas la posibilidad de desarrollarlas en planta baja más dos.

La superficie de equipamiento social-cultural se reparte entre la ermita a rehabilitar y su parcela, y un área de movimiento ubicada en la parte noroeste del Sector que queda relacionada con las zonas verdes de uso público, con el propósito de crear un graderío destinado a todo tipo de eventos y actuaciones al aire libre, cercana a la zona de aparcamiento público en superficie, que viene a satisfacer otro de los objetivos fundamentales de la actuación. La posible edificación a construir como parte de este equipamiento sería un pequeño pabellón al servicio de las actividades culturales a desarrollar al aire libre, con una superficie construida reducida y una altura máxima de 9 m.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



Respecto a la configuración de la franja Norte, en la que se concentran las cesiones públicas, en la planificación propuesta se elimina la edificación que se contemplaba en la medianería del edificio existente al oeste del Sector.

En este sentido, se considera más favorable concentrar la edificabilidad en una única área de movimiento y dejar el área de espacios libres de uso público con una mayor superficie útil de uso y disfrute y con una configuración menos constreñida. El objetivo de integrar y armonizar la fachada medianera del edificio existente puede resolverse con distintas actuaciones como por ejemplo un muro verde o alguna intervención artística en ese paño de fachada que la dignifique, en contraposición con disponer un nuevo volumen edificado en medianería.

En cuanto al equipamiento cultural, en la planificación propuesta se plantea su superficie integrada en el espacio libre público, permitiendo que su diseño ayude 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. 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.

RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN CON LA LEGALIDAD VIGENTE:

Los parámetros urbanísticos alterados no suponen la modificación de la clasificación urbanística del suelo ni producen alteración de la densidad de población, ni de los sistemas generales. Aunque se modifican los sistemas locales previstos en el SUNC-1, esto no afecta de forma sustancial a la estructura y ordenación general contempladas en el PGOU. Por tanto la modificación carece de incidencia sobre el planeamiento vigente a los efectos del artículo 82 de la LOTRUSCA (revisión de plan).

En relación al Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de la Universidad Pontificia de Comillas, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2011 y publicado en el BOC de 7 de febrero de 2012, el apartado 6 del artículo 29 de la LOTRUSCA contempla como efectos de su aprobación que "los proyectos singulares de interés regional vincularán y prevalecerán sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión...". La presente modificación puntual (nº4) se ha iniciado con posterioridad a la aprobación del PSIR, por lo que dicho instrumento de ordenación territorial debería incorporarse a la misma, si bien su carácter puntual y localizado y el alcance de sus determinaciones no resultan proporcionales a tal exigencia ni tienen incidencia alguna sobre el ámbito o las previsiones del PSIR.

Consideramos que no es en nuestro caso aplicable el artículo 40 bis de la LOTRUSCA, ya que la modificación que se hace sobre una planificación anterior en que se tenía en cuenta una globalidad del municipio y sus necesidades, viene motivada precisamente por la inviabilidad del Sector, que se vería comprometida por la necesidad de incluir en las viviendas nuevas previstas el porcentaje de viviendas protegidas marcado en dicho artículo. Entendemos que dados los amplios objetivos de interés público municipal a cumplir queda fuera de lugar sumar otro requisito que iría en contra de que se lleve a cabo el desarrollo que motiva la modificación.

Ha de tenerse en cuenta que el PGOU de Comillas es un planeamiento adaptado a las determinaciones de la LOTRUSCA, por lo que las limitaciones establecidas en la Disposición Transitoria Primera para la realización de modificaciones puntuales no resultan aplicables.

Además, el municipio de Comillas está exento de la obligación de aplicar la reserva de suelo para vivienda protegida exigida por el artículo 10 del TRLS-2008, según dispone el apartado a) de su DT 1ª, por lo que no se contempla previsión alguna al respecto.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



5.3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

El contenido de la **Modificación Puntual del PGOU** se centra fundamentalmente en la página tercera de la Ficha del SUNC 1 y a las dos páginas de la Normativa Urbanística de dicho Sector, aunque afecta formalmente a otros documentos del planeamiento vigente que reproducen las líneas de las áreas de movimiento o de la edificación que se modifican, y que por tanto a petición del técnico municipal aportamos: ficha nº1 del Catálogo de Fincas y Jardines a conservar, y planos de ordenación CH3, CH4, CH6, CH7, CH8 y CH9 del Plan Especial de Protección del Casco Histórico - PGOU.

En realidad, en la ficha nº 1 del Catálogo de Fincas y Jardines a Conservar del Plan Especial, se especifica como actuación *permitida* la demolición de la última planta del edificio del antiguo Hotel El Casal con nivel de protección neutro, lo que en esta Modificación Puntual se desestima, pero esto, al igual que las áreas de movimiento definidas anteriormente para las nuevas construcciones, era susceptible de ser matizado o modificado por el correspondiente PERI, por lo que no considerábamos en principio necesario modificar esa ficha. Sí la adjuntamos ahora modificada para no llevar a equívocos.

En la normativa que acompaña a la ficha del Sector SUNC-1 se introducen algunos cambios, orientados a cumplir con los objetivos anteriormente expuestos, y que se resumen en las siguientes cuestiones:

- Adaptación de la previsión de plazas de aparcamiento a los parámetros aplicables para el cumplimiento de las exigencias de la Ley del Suelo. Esto viene sobre todo determinado por la carga económica que supondría la realización, como antes se especificaba, de dos plantas de sótano, que en la modificación se reducen a una planta y media. 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 m² de superficie construida de cualquier uso (*), de las cuales la mitad podrían situarse en espacios de propiedad privada), tendríamos:

| | |
|--|------------------------|
| Residencial:..... | 6.025 m ² |
| Equipamiento: 800 m ² suelo, de los cuales: | |
| - 210 m ² suelo ermita, construida ermita..... | 101 m ² |
| - Resto 590 m ² suelo, posible construcción propuesta uso sociocultural e= 1,00 m ² c/ m ² s (art.5.2.15), (9 m altura máxima)..... | 590 m ² |
| TOTAL sup. construida..... | 6.716 m ² , |

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 66 plazas públicas y 66 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.

- Cesión de la edificación de la ermita a rehabilitar y su parcela correspondiente como parte de la superficie exigida de equipamiento público (social-cultural).
- Renuncia a la opción de demolición de la última planta del Hotel El Casal de Castro, por considerar que ésta no significaría una mejora y complicaría el conjunto de la rehabilitación del resto de plantas a conservar.
- Flexibilización de las áreas de movimiento para ubicación de las viviendas nuevas a construir. No se considera prioritario construir el pequeño edificio de baja más dos plantas que se determinaba para rematar una

MARZO 2016

MEMORIA. PÁG. 15

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



medianería en la zona noroeste, ya que no se estima que sea una ubicación idónea para nuevas viviendas y se puede dar un tratar de alguna manera esa medianería para su adecuación.

Se posibilita además la materialización de la edificabilidad resultante para las viviendas nuevas en baja y dos plantas (antes se limitaba su altura máxima en la zona más amplia a baja más una, lo que imposibilitaría el cumplimiento de la superficie de espacios libres con los condicionantes de la modificación propuesta).

En la ficha modificada del SUNC-1 quedan grafiadas con algunas variaciones sobre la ficha inicial las áreas de movimiento de las edificaciones y los perímetros de los espacios libres y los aparcamientos, de forma acorde a los cambios en la normativa.

Estas líneas se trasladan igualmente a los planos de ordenación afectados por los cambios (CH3, CH4, CH6, CH7, CH8 y CH9) y a la ficha nº 1 del Catálogo de Fincas y Jardines a conservar.

Se aportan como **Anexo 3** las páginas de la ficha y normativa del SUNC 1, la ficha nº 1 del catálogo de fincas y jardines y los planos de ordenación mencionados, iniciales y modificados en todos los casos.

Se aportan como **Anexo 4** el "Informe de sostenibilidad económica" y la "Memoria de viabilidad económica", y como **Anexo 5** un Informe comparativo de los costes de urbanización de la ficha vigente y propuesta, para acreditar la justificación da la necesidad de la reforma contenida en la Modificación Puntual que nos ocupa.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

6.1. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

La Modificación Puntual se tramitará mediante el procedimiento establecido en el artículo 83 de la Ley 2/2001.

"Artículo 83. Modificación.

1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión.
2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.
3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana en las que se atenderá a las siguientes reglas:
 - a. El trámite previsto en el artículo 67 tendrá carácter meramente potestativo.
 - b. Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del artículo 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.
 - c. Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorización los artículos 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificaciones de los Planes Parciales.
4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo.
5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.
6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del artículo 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del artículo 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.
7. Cuando la modificación del Plan General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá

MARZO 2016

MEMORIA. PÁG. 17

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



tramitarse la modificación de estos de forma simultánea a la de aquel. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva."

Tras la aprobación definitiva del plan se podrán solicitar las correspondientes licencias para la ejecución de la edificación prevista. La administración competente para el otorgamiento de licencias es el Ayuntamiento de Comillas.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



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:

- 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



Fdo.: Pablo Merino Ávila
Abogado urbanista



Elena Valenzuela García
Arquitecto urbanista

Prado & Somosierra Consultores, S.L.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



ANEXO 3. FICHA Y NORMATIVA VIGENTE Y MODIFICADA DEL SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO"

**FICHA Nº1 VIGENTE Y MODIFICADA DEL
CATÁLOGO DE FICAS Y JARDINES A
CONSERVAR**

**PLANOS DE ORDENACIÓN VIGENTES Y
MODIFICADOS**

MARZO 2016

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

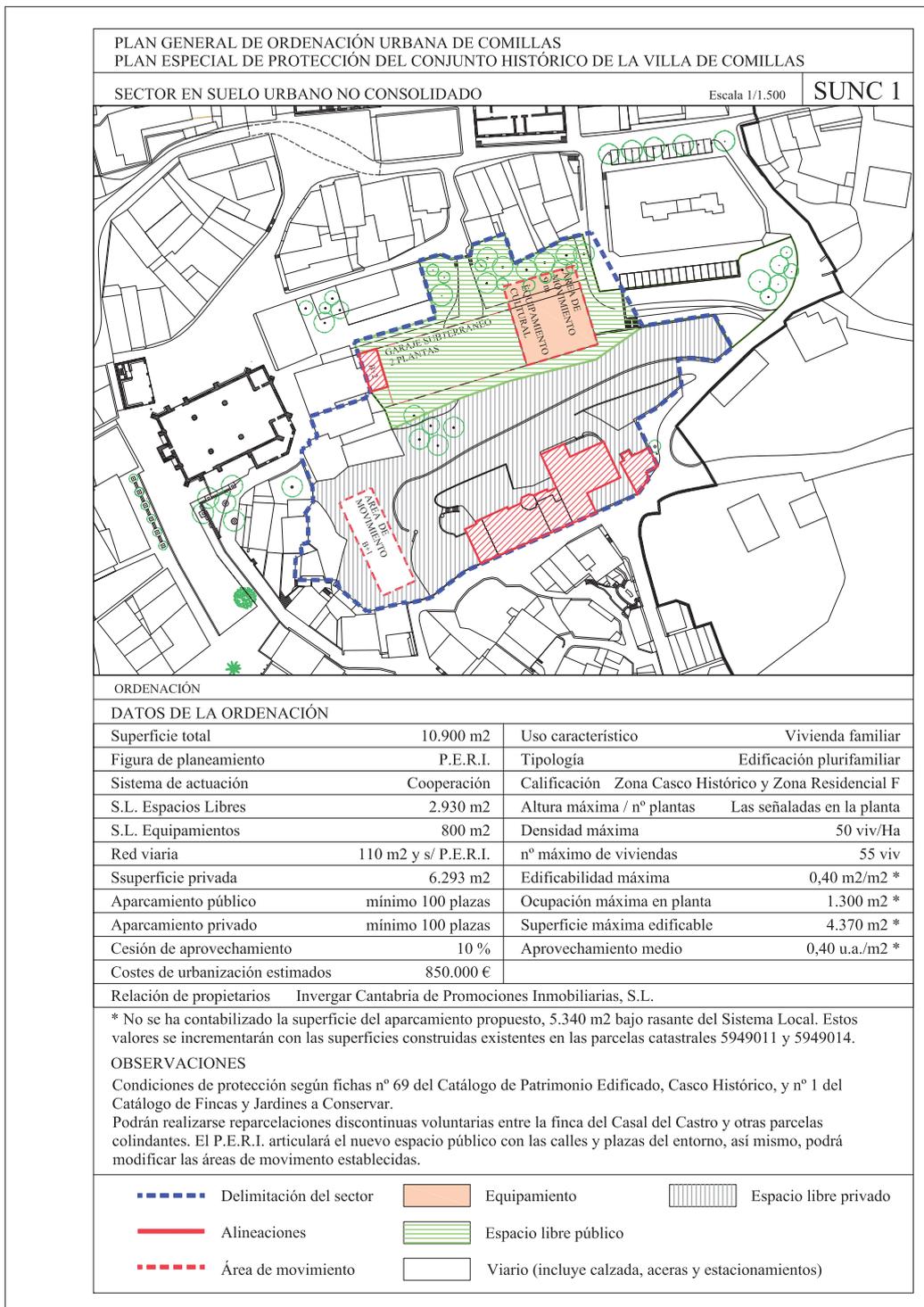


FICHA Y NORMATIVA SUNC-1 VIGENTE

MARZO 2016

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1. "Casal del Castro"

1. Localización y ámbito.

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

2. Origen y objetivos.

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

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

Consecución de un equipamiento comunitario de carácter cultural.

Consecución de un aparcamiento subterráneo de uso mixto.

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

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

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

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

3. Superficie.

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

4. Ordenación.

La establecida gráficamente en los planos.

Ficha nº1 del Catálogo de Fincas y Jardines a conservar.

Se deberá mantener la vegetación de valor existente.

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

Se definen alineaciones y áreas de movimiento.

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

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

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

5. Parámetros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sistema de actuación: cooperación

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

6. Gestión.

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

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

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

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

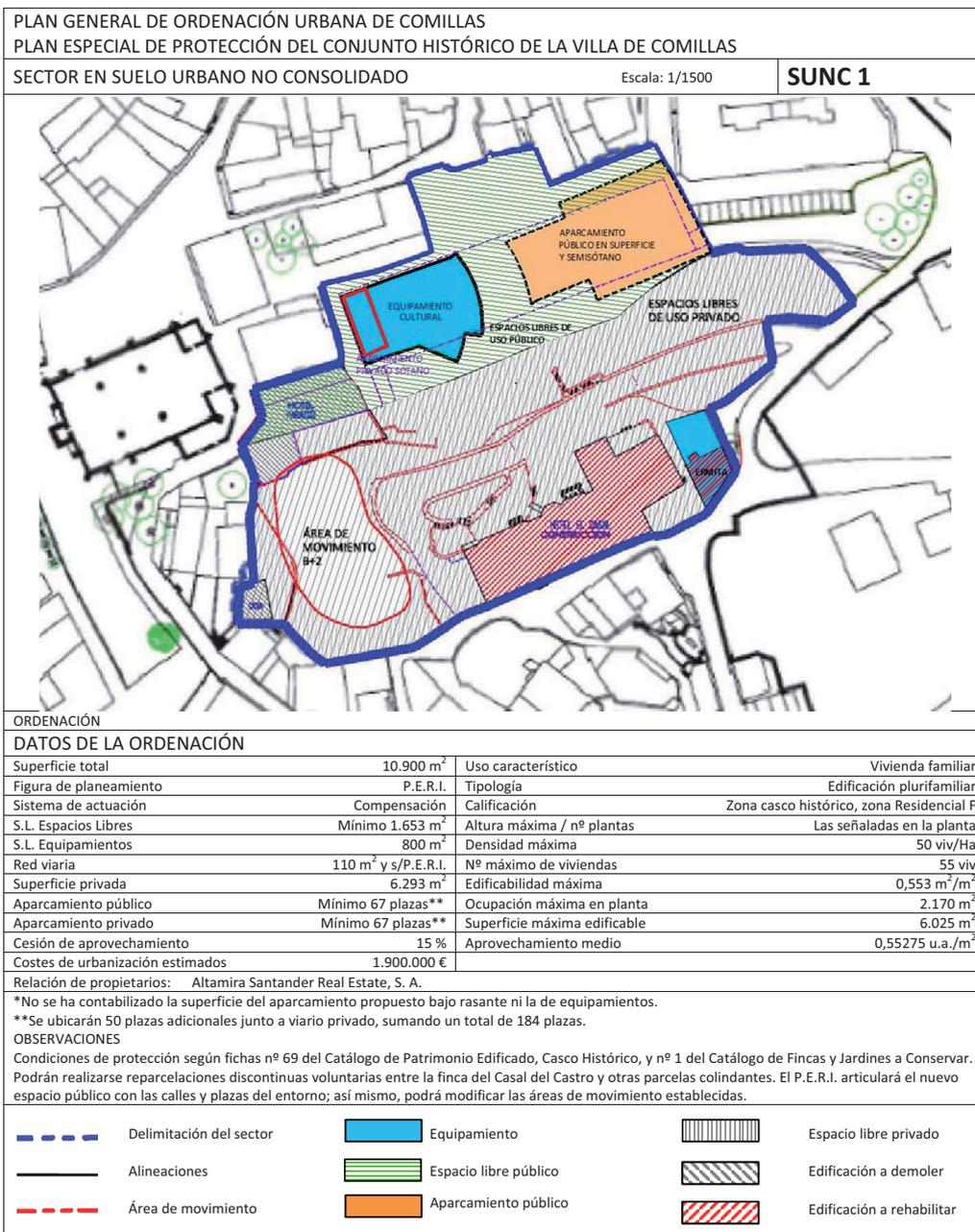


FICHA Y NORMATIVA SUNC-1 MODIFICADA

MARZO 2016

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1. "Casal de Castro"

1. Localización y ámbito.

Situado en la finca denominada "Casal de Castro" (referencia catastral nº 5949008) y dos parcelas colindantes (referencias catastrales nºs 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 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.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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 que se establezcan en el Plan Especial o en el Estudio de Detalle que las concrete las alturas señaladas, con las condiciones de las ordenanzas de aplicación, teniendo como límite máximo los 6.025 m² expresados en la ficha.

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 indicativa para los edificios de uso residencial, en la que se pueden edificar unas construcciones que serán ordenadas por el PERI, según la ordenanza de Zona Residencial "F", hasta el techo edificable señalado en la ficha (6.025 m²), que incluye en su cómputo las superficies procedentes de la sustitución de los edificios existentes en las parcelas catastrales nºs 5949011 y 5949014.

Se señala un área de movimiento para el edificio de equipamiento sociocultural, cuya superficie máxima edificable será de 590 m²c (590 m²s x 1,00 m²c/m²s). Dicha superficie será adicional a la correspondiente a la ermita existente. La exigencia de suelo para equipamiento es de 800 m², parte de los cuales se corresponderían con la parcela de la ermita, edificio protegido 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, como se señala en la ficha (2.170 m²).

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: compensación.

Aparcamiento público en superficie y planta semisótano, y aparcamiento subterráneo privado en una planta, que garanticen 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). No se tendrá en cuenta el artículo 4.2.69 para el cómputo de plazas por usos, atendiendo al grado de consolidación existente y a la dificultad topográfica, que impiden incluir la dotación de aparcamiento, y al resto de dotaciones planteadas en la finca (se redactará un convenio con el ayuntamiento para utilizar privadamente la mitad de las plazas propuestas).

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.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

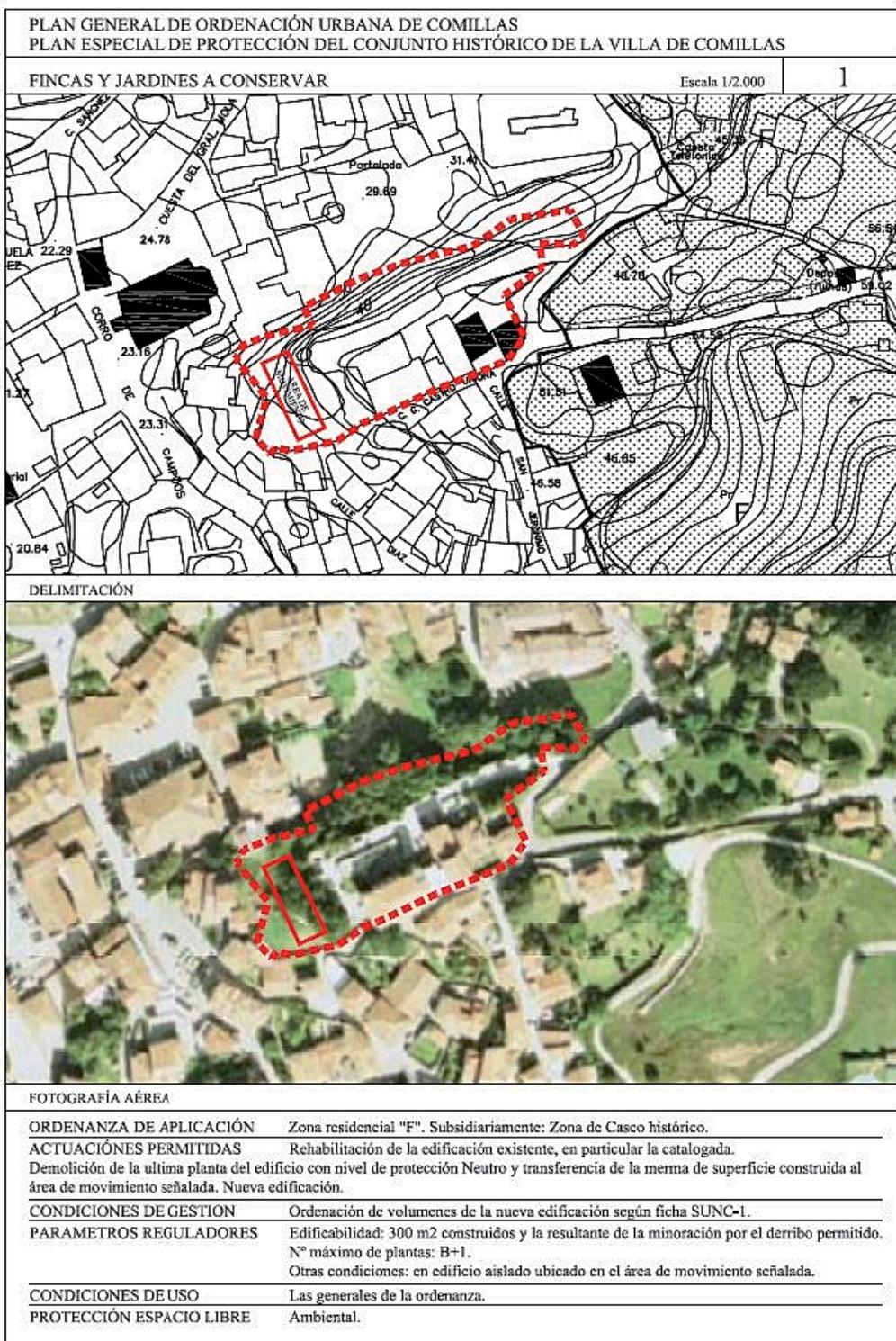


FICHA Nº1 DEL CATÁLOGO DE FINCAS Y JARDINES VIGENTE

MARZO 2016

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



FICHA Nº1 DEL CATÁLOGO DE FINCAS Y JARDINES MODIFICADA

MARZO 2016

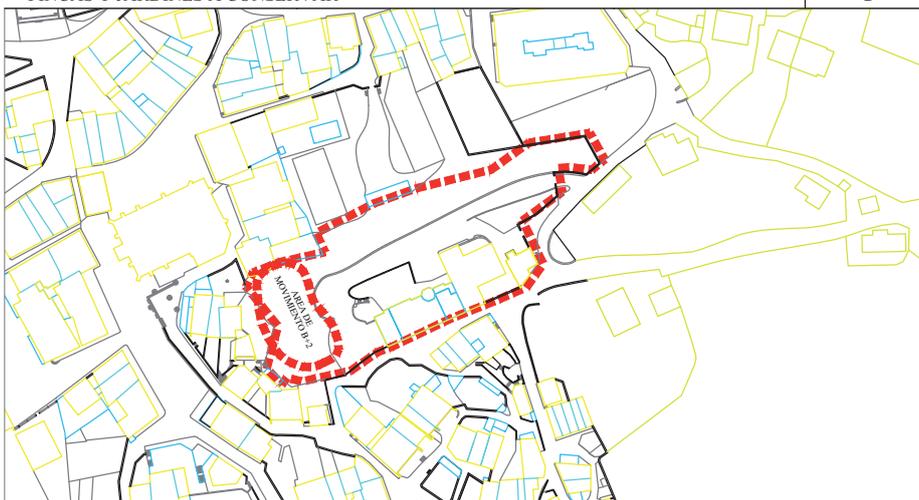
CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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 GESTION | Ordenación de volúmenes de la nueva edificación según ficha SUNC-1. |
| PARAMETROS REGULADORES | Edificabilidad: hasta un máximo 2.481 m2 adicionales a la superficie construida en el edificio del Casal de Castro, incluyendo la procedente de sustitución por derribos (techo edificable 6.025 m2). 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-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

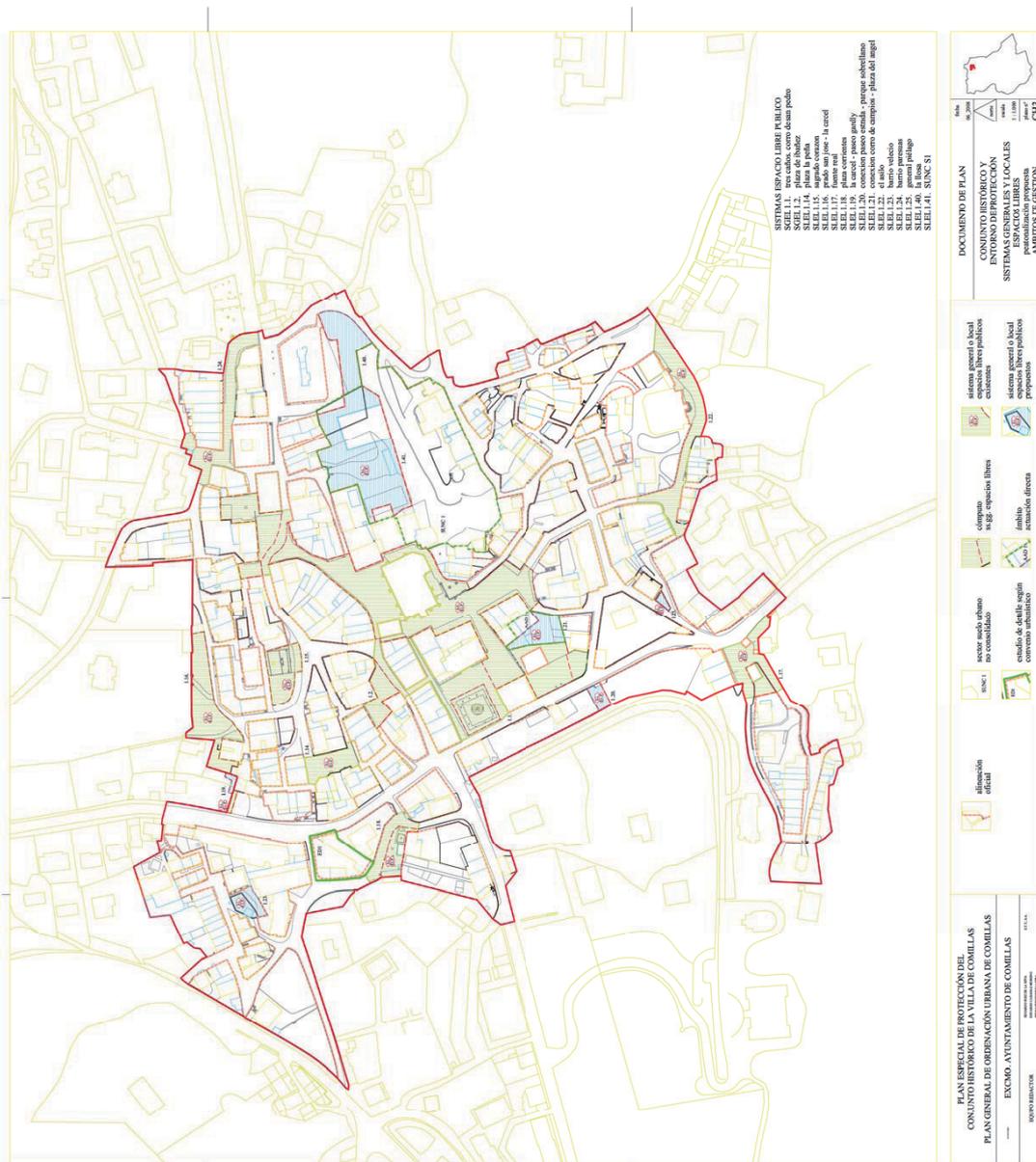


PLANOS DE ORDENACIÓN VIGENTES

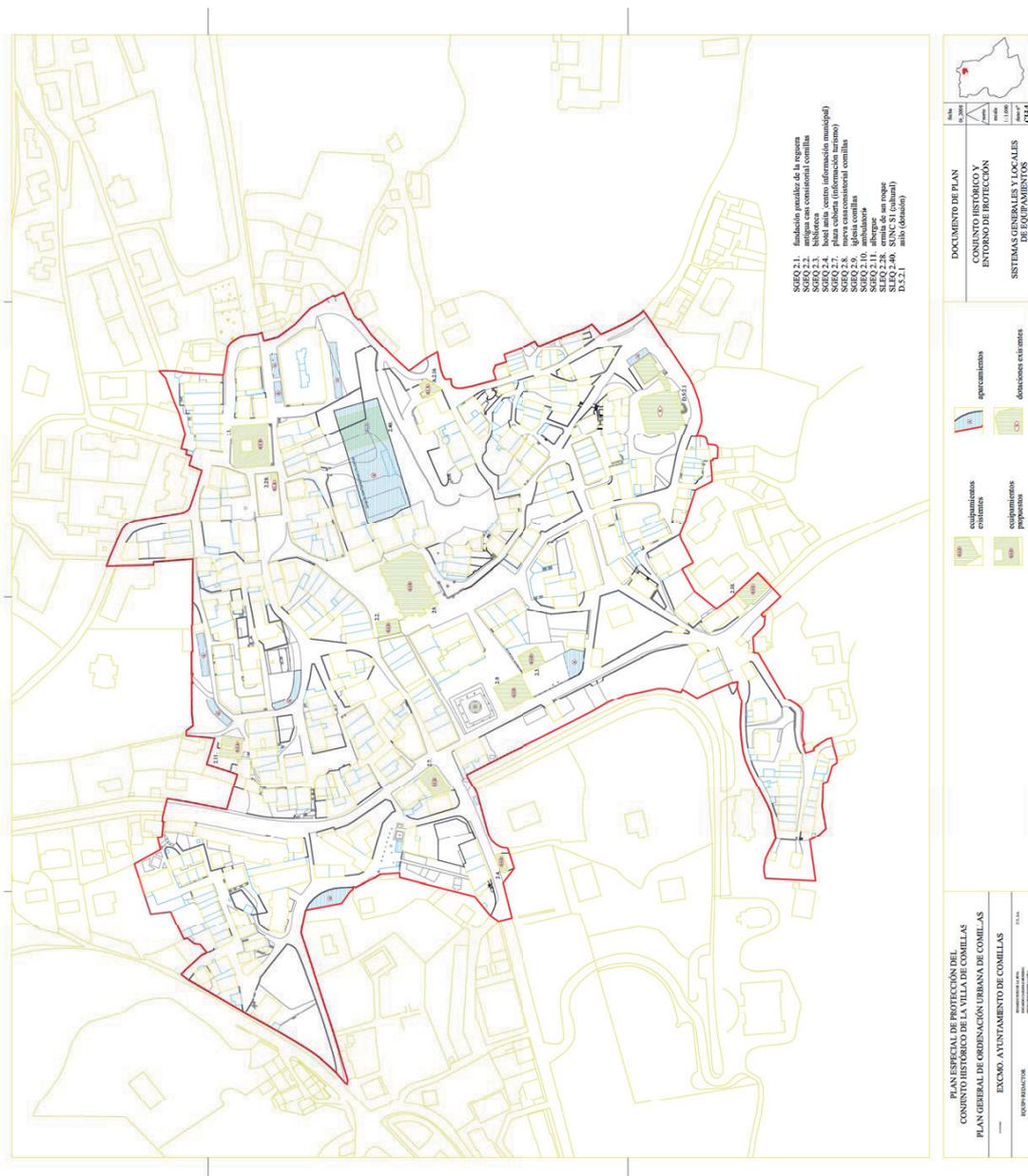
MARZO 2016

CVE-2016-7089

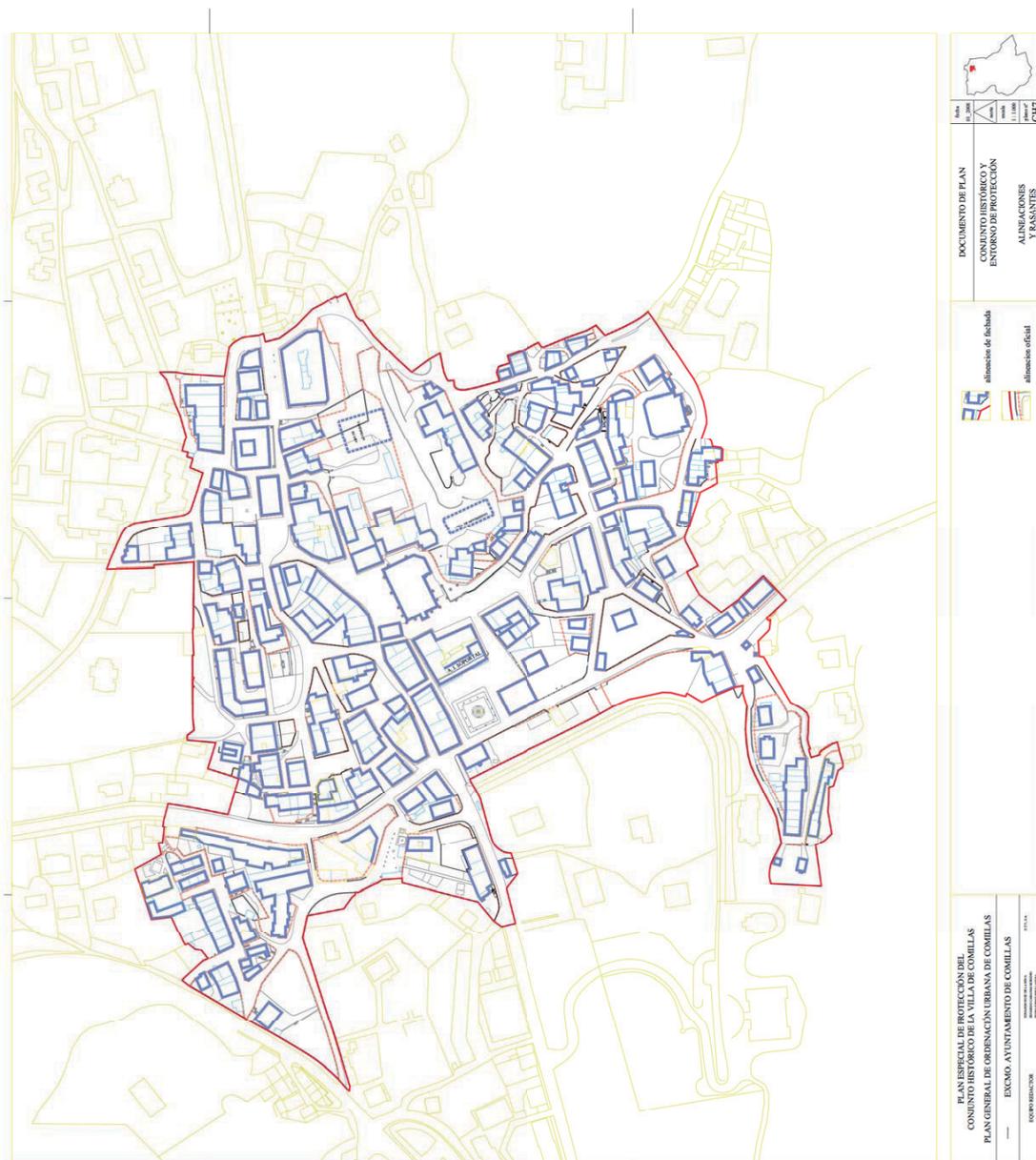
MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



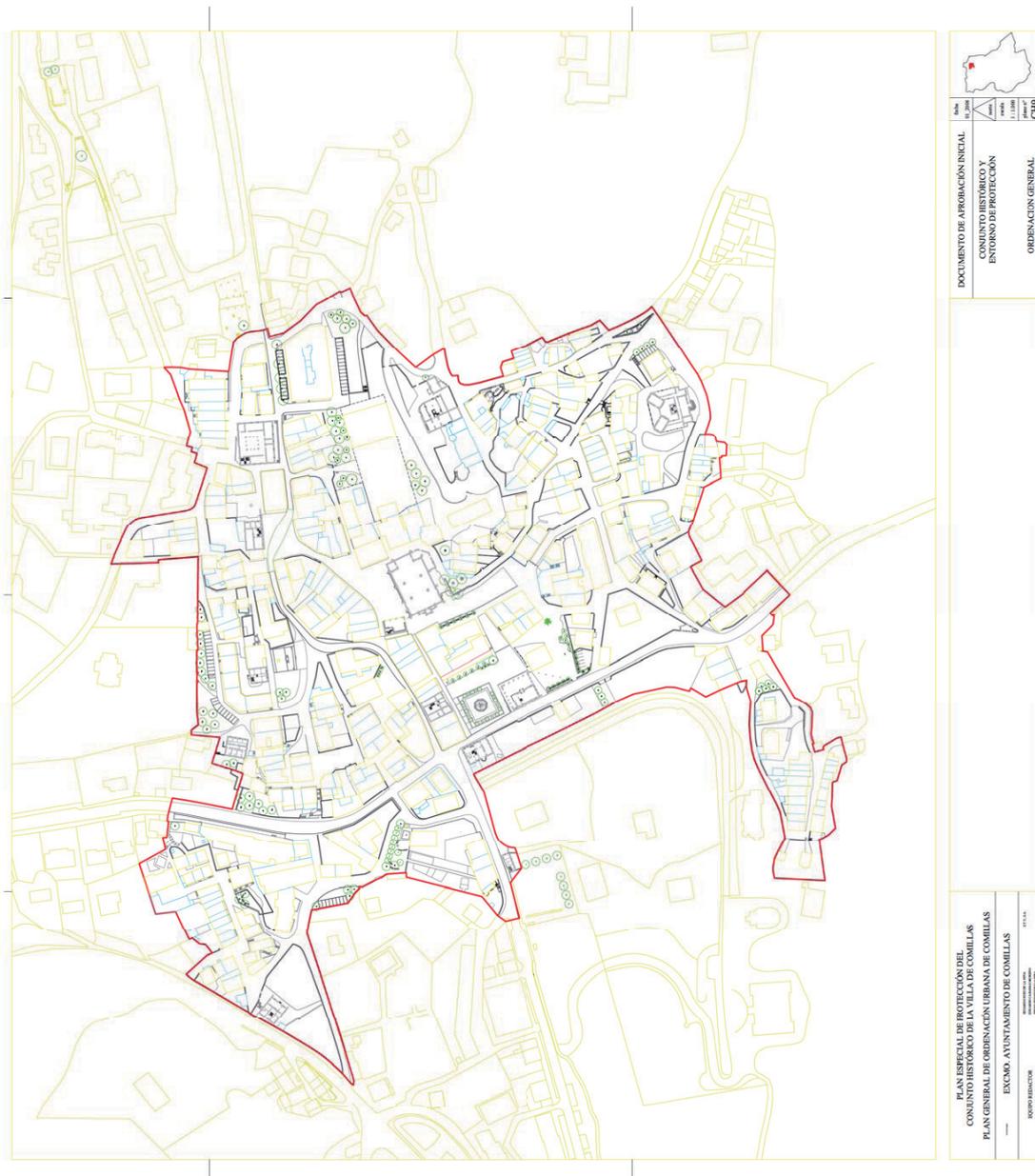
CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



| | |
|---|---|
| <p>PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS EXCMO. AYUNTAMIENTO DE COMILLAS</p> <p>BOGOTÉ BARCELONA</p> | <p>DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN</p> <p>ORDENACIÓN GENERAL</p> <p>CT19</p> |
|---|---|

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

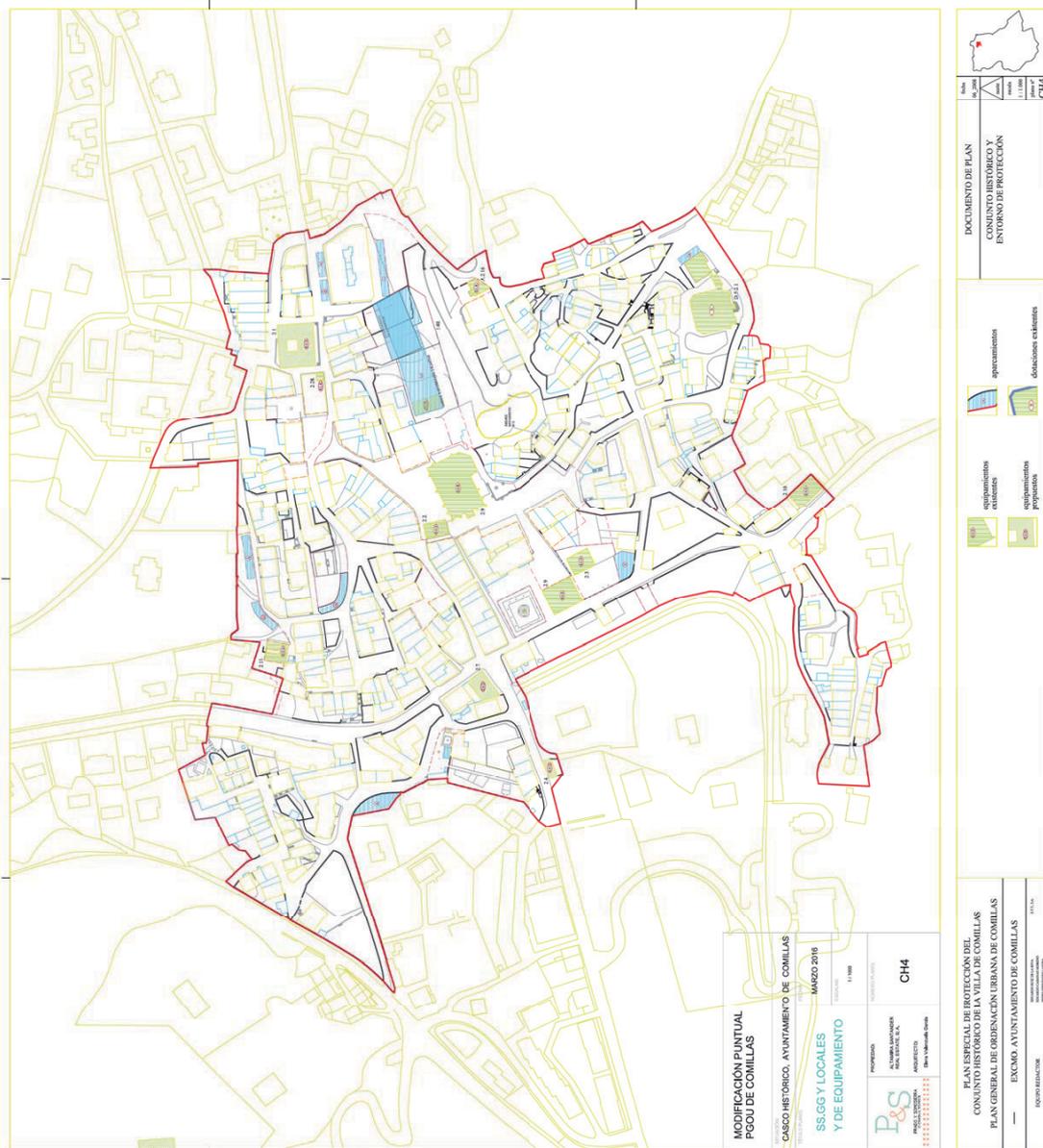


PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS

MARZO 2016

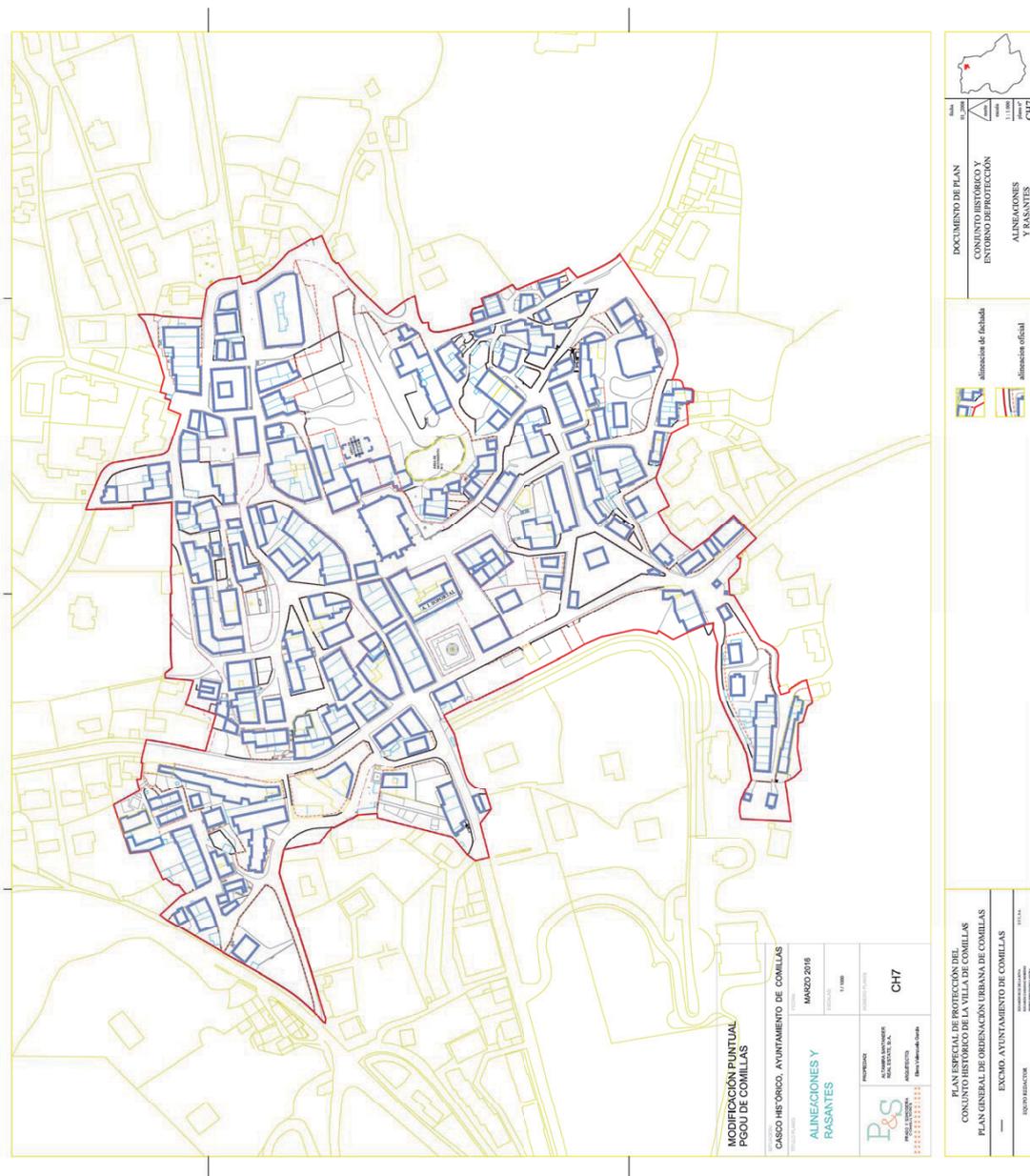
CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



ANEXO 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

MARZO 2016

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MARZO 2016

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1.- INTRODUCCIÓN..... | 2 |
| 2.- ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LAS ACTUACIÓN | 2 |
| 3.- DATOS DE PARTIDA. | 3 |
| 3.1.- DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO | 4 |
| 4.- DATOS DE LA ACTUACIÓN | 5 |
| 5.- ESTIMACIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN | 6 |
| FASE 1 - URBANIZACIÓN:..... | 6 |
| FASE 2 - MANTENIMIENTO:..... | 6 |
| CUADRO RESUMEN INCREMENTO GASTOS ANUALES | 7 |
| 6.- ESTIMACIÓN AUMENTO DE INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN | 8 |
| 6.1.- INCREMENTOS PATRIMONIALES DEL AYUNTAMIENTO | 9 |
| 7.- CUADRO RESUMEN INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA | 10 |

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR) establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación, se debe incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

El objetivo del presente Informe de Viabilidad Económica es realizar un análisis de cuáles son las Haciendas Públicas afectadas; una determinación de cuáles son las infraestructuras implantadas y cuáles precisan de un mantenimiento o una concreción sobre los servicios que resultan de la actuación; una valoración económica de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento de las mismas o de los nuevos servicios del ámbito de actuación; una designación de los previsibles ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación; y por último una parte de conclusión que analice el impacto de la actuación en base a los cálculos que se desprendan de los datos anteriores.

Por otra parte, se realiza una comparativa entre los datos del desarrollo de la actuación si se llevara a cabo según el Plan General vigente y si lo hiciera según lo planteado en la Modificación Puntual que nos ocupa, teniendo en cuenta los estudios de mercado previamente realizados y los precios de la construcción, de manera que se justifica la Modificación propuesta desde el punto de vista de su viabilidad económica.

2.- ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LA ACTUACIÓN

El Plan Parcial contempla la ejecución de equipamientos públicos, suelo residencial, zonas verdes y urbanización.

Se trata pues, de un planeamiento con el que se persigue generar un crecimiento sostenible del municipio.

Para la realización de estas actuaciones, la Administración Pública que interviene más directamente es el Ayuntamiento de Comillas.

Ésta actuación no afecta a las Administraciones autonómica y estatal.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



3.- DATOS DE PARTIDA.

ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Con los datos recogidos en el último presupuesto municipal liquidado, el del año 2012, conseguimos los datos sobre la repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL AÑO 2014 COMILLAS

| INGRESOS | | % | €/habitante |
|---------------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| Impuestos directos | 1.892.395,06 € | 53,01% | 692,17 € |
| Impuestos indirectos | 50.000,00 € | 1,40% | 21,06 € |
| Tasas y otros ingresos | 452.050,00 € | 12,66% | 190,41 € |
| Transferencias corrientes | 604.801,00 € | 16,94% | 306,71 € |
| Ingresos Patrimoniales | 298.112,15 € | 8,35% | 125,57 € |
| Enajenación Inver. Reales | 0,00 € | 0,00% | 0,00 € |
| Transferencias de capital | 272.636,64 € | 7,64% | 114,84 € |
| Activos financieros | 0,00 € | 0,00% | 0,00 € |
| Pasivos financieros | 0,00 € | 0,00% | 0,00 € |
| TOTAL | 3.569.994,27 € | 100,00% | 1.503,78 € |

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL AÑO 2014 COMILLAS

| GASTOS | | % | €/habitante |
|---------------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| Gastos personal | 1.175.903,50 € | 36,77% | 495,32 € |
| Gastos bienes y servicios | 1.414.655,40 € | 44,24% | 595,89 € |
| Gastos financieros | 44.129,25 € | 1,38% | 18,58 € |
| Transferencias Corrientes | 212.405,89 € | 6,64% | 89,47 € |
| Inversiones reales | 290.824,06 € | 9,09% | 122,50 € |
| Pasivos financieros | 0,00 € | 0,00% | 0,00 € |
| Activos financieros | 6.000,00 € | 0,19% | 2,52 € |
| Pasivos financieros | 54.000,00 € | 1,60% | 22,74 € |
| TOTAL | 3.197.918,10 € | 100,00% | 1.347,05 € |

MARZO 2016

ANEXO 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. PÁG 3

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



Puestos en contacto con los servicios técnico del Ayuntamiento, nos facilitan otra serie de datos necesarios para este estudio.

Costes año 2012:

Coste de mantenimiento de vías públicas: 10.102,89 €
Coste municipal de energía eléctrica: 160.241,06 €

Estimamos el 50% para alumbrado público. Resultado coste de la energía de alumbrado 80.120,53€ anuales. Coste de mantenimiento de zonas de espacios libres, 0,08€/m² X 20 actuaciones al año.

Los servicios de Abastecimiento de agua, Saneamiento y Recogida de basuras se financian con las tasas que se cargan a los usuarios, por lo que no suponen ninguna carga económica para el municipio.

Ingresos recaudados en el año 2012:

Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana: 1.196.114,40€
Impuesto de vehículos de tracción mecánica: 73.352,57€
Impuesto sobre construcciones y obras: 69.277,31€
Tasa por licencia urbanística: 37.801,76€

3.1.- DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO

El número de habitantes del Ayuntamiento de Comillas es de 2.374 (Fuente INE 2013).

El número de viviendas en el Ayuntamiento es de .1001 unidades.

Según la información estadística, el tamaño medio familiar es de 2,37 hab/vivienda.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



4.- DATOS DE LA ACTUACIÓN

La nueva urbanización prevé aproximadamente la construcción de 18 nuevas viviendas y el equivalente a otras 28 viviendas en la unidad residencial que conforma el Hotel Casal de Castro.

Esto supone un incremento del 0,46 % sobre el total del parque municipal de viviendas.

El incremento de nuevos habitantes se calcula según la cifra media de habitantes por vivienda en el municipio de Comillas.

Nos da un resultado de $(18 + 28 \text{ viviendas} \times 2,37 \text{ hab/vivienda}) = 109$ habitantes sobre una cifra actual de 2.374 habitantes, supone un incremento del 4,6%.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados por la nueva actuación.

De esta manera, la proyección de los gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes (109 hab.) de la nueva ordenación urbanística es:

PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

| GASTOS | | % | €/habitante |
|------------------------------|----------------|---------|-------------|
| Gastos personal | 1.337.631,40 € | 42,94% | 531,65 € |
| Gastos bienes y servicios | 1.559.467,12 € | 50,06% | 619,82 € |
| Gastos financieros | 38.972,84 € | 1,25% | 15,49 € |
| Transferencias Corrientes | 179.390,80 € | 5,76% | 71,30 € |
| TOTAL OPERACIONES CORRIENTES | 3.115.462,16 € | 100,00% | 1.238,26 € |

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



5.- ESTIMACIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN

La actuación urbanística municipal se desarrollará por Gestión Indirecta, con la figura del urbanizador.

El urbanizador es propietario de 10.900 m² de suelo dentro del ámbito de actuación, y será él quien se encargue de las obras de servicio público necesarias.

Se prevé la creación de un Equipamiento Cultural, un espacio libre de uso público, plazas de garaje de uso público, plazas de garaje de uso privado, viviendas nuevas, y la rehabilitación de un edificio existente –Hotel Casal de Castro- para uso residencial y de una ermita para uso dotacional.

FASE 1 – URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES:

Recoge las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo. El promotor privado de la actuación financia la totalidad de los gastos de producción para la disposición de parcelas edificables.

| | |
|--|-----------|
| 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) Medidas correctoras impacto ambiental (3 %) | 40.891 € |
| G) Control de calidad, seguridad y salud (3 %) | 40.891 € |

FASE 2- MANTENIMIENTO:

En esta fase se destaca al agente que se encarga de sufragar los gastos generados por el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de vías públicas, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local, etc.

En cuanto a los servicios urbanos, será el Ayuntamiento de Comillas o la empresa a la que se adjudique el servicio, el que corra con los gastos de suministro y mantenimiento pero los recuperará en forma de tasas a los propietarios de las viviendas y parcelas de garajes que se creen.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



En particular, los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento serán:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Recogida de basuras

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras públicas, como viales, zonas verdes, elementos urbanos, etc., el coste estimado sería:

- Espacios libres de uso público o zonas verdes:

El sistema de Espacios Libres que desarrolla este plan totaliza una superficie de 3.063 m².

El coste de mantenimiento por metro cuadrado de las zonas verdes se encuentra valorado en torno a los 1,6 €/m/año. Esto supone un coste de 4.900,80 € anuales.

- Alumbrado

Según una estimación por habitante, el incremento de consumo en alumbrado público supone un gasto de 4.049,90€.

- Pavimentación

En cuanto a las tareas de conservación del pavimento, el Ayuntamiento también debe hacerse cargo de las mismas, como un servicio público más. Esto le supone por lo tanto, otro gasto que sumar al análisis que se está llevando a cabo. Durante los tres primeros años de vida del pavimento, por lo general, no es necesario ningún tipo de medida sobre el mismo, exceptuando casos muy puntuales, que ni siquiera suponen un porcentaje a tener en consideración.

Los gastos en mantenimiento del pavimento son difícilmente calculables, ya que depende del deterioro del mismo o los actos puntuales que se puedan dar por diferentes circunstancias.

- Limpieza viaria:

En cuanto a las tareas de limpieza, el Ayuntamiento también debe hacerse cargo de las mismas, como un servicio público más.

No se estima un incremento del coste anual superior a 1.000,00 €.

5.2.- CUADRO RESUMEN INCREMENTO GASTOS ANUALES

| | |
|---|----------------|
| - Abastecimiento de agua. Se costea por los usuarios. | |
| - Saneamiento. Se costea por los usuarios. | |
| - Recogida de basuras. Se costea por los usuarios. | |
| - Alumbrado público | 4.409,90 €/año |
| - Limpieza viaria | 1.000,00 €/año |
| - Mantenimiento de espacios libres públicos | 4.900,80 €/año |
| - Mantenimiento, reposición | 500,00 €/año |

TOTAL INCREMENTO GASTOS: 10.810,70 €/año

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



6.- ESTIMACIÓN AUMENTO DE INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Impuestos y tasas del Ayuntamiento

1. Impuesto sobre bienes inmuebles

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles se calcula a partir del valor catastral. Se estima sobre la cuantía del mayor número de viviendas prevista por la actuación.

La Base Imponible (BI) del IBI es el valor catastral (VC) y éste es el 50% (RM:0,5) del valor de mercado (VV) del bien inmueble:

Estimando un precio medio de venta de las viviendas de 120.000 € y un precio medio de 9.000 € por cada una de las parcelas de garaje, obtenemos un valor de mercado de 5.934.000 € para toda la actuación.

Con el tipo impositivo del Ayuntamiento de Comillas para el IBI urbano, que es del 0.67%, obtenemos un nuevo IBI de:

$$\text{IBI} = 5.934.000 \times 0.67\% = 39.757,80 \text{ €}$$

2. Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica también supone un ingreso para las arcas municipales. Se estima sobre la cuantía del aumento de población prevista por la actuación. Sobre una cifra de 60 nuevos turismos, el importe del impuesto es de 6.452,40 €.

3. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

El Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se liquida al realizar cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia.

El tipo impositivo municipal es del 4,00%. El coste de la actuación es de 4.337.160 €. Estos datos nos dan una cifra de ICIO de 175.087,40 €.

4.- Tasa por licencia urbanística.

Es una tasa del 2% sobre el coste de la urbanización. Nos da una cifra de 27.0260 €.

5. Tasa por recogida de basuras

6. Tarifas del servicio de alcantarillado

7. Tarifas de suministro de agua

8. Canon de mejora, alquiler de contador y derechos de enganche

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



INCREMENTOS PATRIMONIALES DEL AYUNTAMIENTO

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:

- (i) Obtención de *parcelas destinadas a equipamientos*. El Ayuntamiento obtendrá una edificación rehabilitada de 101 m² (en terreno cerrado de 210 m²), así como una edificación nueva de hasta 590 m² (sobre suelo destinado a dicho uso de 590 m²), ambas para uso sociocultural. La suma de los dos suelos hace una superficie de 800 m². El ayuntamiento también obtendrá una superficie de aparcamiento público de 1.627,00 m² (sobre rasante y en semisótano), con capacidad para 64 vehículos.

Superficie de equipamientos = 2.427,00 m².

- (ii) Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

1. Superficie de viario: no hay desarrollo de nuevos viarios que no sean los de acceso a los aparcamientos.
2. Superficie libre de uso público (zona verde): 3.063 m²
3. Obra de urbanización: 1.363.000 €

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



7.- CUADRO RESUMEN INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA

| | | | | |
|---------------|---------------------------------------|--|-----------|----------------|
| FASE 1 | URBANIZACION | no supone coste para la administración | | |
| FASE 2 | SISTEMAS GENERALES | no supone coste para la administración | | |
| | | no supone coste para la administración | | |
| FASE 3 | EDIFICACIONES PUBLICAS | | | |
| | Edificio de uso cultural | no supone coste para la administración | | unico |
| FASE 4 | MANTENIMIENTO | | 10.810,70 | €/anuales |
| | mantenimiento de espacios libres | 1,6 | 1.876 | 4.900,80 anual |
| | Energía Alumbrado publico | 4.409,90 | 100,00% | 4.409,90 anual |
| | Pavimento- reposición y mantenimiento | 500 | 100,00% | 500 anual |
| | limpieza | 1.000 | 100,00% | 1.000 anual |
| | Saneamiento | - | - | - |
| | Abastecimiento de agua | - | - | - |
| | Recogida de basuras | - | - | - |

| | | | | |
|-------------------|--|-----------|-----------|-----------------|
| 2 INGRESOS | | | 46.250,20 | €/anuales |
| | impuesto Bienes inmuebles urbanos | 5.934.000 | 0,67% | 39.797,80 anual |
| | impuesto vehiculos | 60 | 107,34 | 6.452,40 anual |
| | I. construcciones y obras | 4.377.160 | 4,00 % | 175.086 unico |
| | tasa por licencia urbanistica | 1.363.000 | 2,00% | 27.260 unico |
| | Tasa recogida basuras | - | - | - |
| | Tarifas del servicio de alcantarillado | - | - | - |
| | Tarifas abastecimiento de agua | - | - | - |

| | | | | |
|--|----------------|--|------------|-------|
| 3 RESUMEN | | | | |
| EJECUCION | GASTOS | no supone coste para la administración | 202.346 | € |
| | INGRESOS | | | |
| ANUALES | GASTOS | 10.810,70 | | €/año |
| | INGRESOS | 46.250,20 | | €/año |
| INCREMENTO PATRIMONIAL DEL AYUNTAMIENTO | | | | |
| | m ² | precio €/m ² | valoracion | |
| SUELO EQUIPAMIENTO CULTURAL | 800 | | | |
| EDIFICIOS EQUIPAMIENTO CULTURAL | hasta 691 | | | |
| PARKING PÚBLICO | 1.627 | | | € |

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA VIABILIDAD DE LA
ACTUACIÓN SEGÚN EL PGOU VIGENTE Y SEGÚN LA MP
PROPUESTA

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



ÍNDICE

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN SEGÚN EL PGOU VIGENTE Y SEGÚN LA MP PROPUESTA

- 1.- DATOS, MÓDULO DE INVERSIÓN Y DATOS DE VENTA SEGÚN PGOU ACTUAL.....3
- 2.- DATOS, MÓDULO DE INVERSIÓN Y DATOS DE VENTA SEGÚN PGOU PROPUESTA.....4

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



DATOS, MÓDULO DE INVERSIÓN Y DATOS DE VENTA SEGÚN PGOU ACTUAL

MARZO 2016

ANEXO 4.2.MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. PÁG 3

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

| DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO | | | | |
|--|------------|--------------------|-------------------------------|---|
| RESUMEN ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO | | | |  |
| SUNC 1 CASAL DEL CASTRO COMILLAS | | | | |
| DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO | | | | |
| Costes a incurrir: | | | | |
| Valor del activo: | 1.798.584 | Euros | } | Euros |
| Otros costes a incurrir en suelo: | 2.788.100 | Euros | | |
| Costes de construcción: | 6.318.571 | Euros | | |
| Total costes edificio construido: | 10.905.255 | Euros | * Incluye financieros | |
| Desglose de superficies: | | | | |
| Superficie construida S/R: | 5.121 | m ² s/r | m ² s/r / vivienda | m ² b/r vivienda |
| Vivienda en altura libre | 5.121 | m ² | 111 | 60 |
| Total viviendas | 46 | Viviendas | | |
| Superficie construida BR: | 2.780 | m ² s/r | | |
| Número total de plazas de aparcamiento | 93 | PG | | |
| Repercusiones por costes de suelo a incurrir: | | | | |
| Valor suelo | 4.586.684 | € | | |
| Repercusión m2 construido s/r: | 896 | €/ m ² | | |
| Repercusión m2 parking: | 0 | €/ m ² | | |
| Costes edificio terminado: | | | | |
| Coste medio sobre rasante: | 1.800 | €/ m ² | | |
| Coste medio parking unifamiliar aislado: | 422 | €/ m ² | | |
| Precios de venta: | | | | |
| Vivienda en altura m2 SR: | 10.242.500 | € | 84,04% | |
| Plazas de parking: | 1.945.650 | € | 15,96% | |
| Total ventas: | 12.188.150 | € | 100,00% | |
| Precios de venta unitarios: | | | | |
| Precios unitarios vivienda parking: | 21.000 | €/ plaza | | |
| Precios unitarios vivienda en altura: | 2.000 | €/ plaza | 221.101 | €/vivienda |
| Datos financieras: | | | | |
| Margen sobre ventas: | 1.282.895 | Euros | 11% | porcentaje |
| Tir Operativa: | 5,0% | | | |
| Tir con financiación: | 6,4% | 65% | | Deuda |
| PRÉSTAMO HIPOTECARIO | 9.500.000 | € | | |

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

| COSTES INVERSIÓN POR ACTIVIDADES | | | COSTES PREVISTOS | | | | | | | |
|--|--|-------|-------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------|----------|----------|
| | | | TOTALES INVERSIÓN | 2015 | 2017 | 2018 | 2019 | 2021 | 2022 | 2022 |
| Compra activo | Compra del suelo (no se amortiza) | | 1.798.584 | 1.798.584 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Compra de vuelo (se amortiza) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Intermediación | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Notarías y registros | 0,08% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Otros varios | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL COMPRA ACTIVO | | | 1.798.584 | 1.798.584 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desarrollo urbanístico | planeamiento y gestión | | 30.000 | 23.250 | 6.850 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Reparcelación | | 15.000 | 7.500 | 7.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Proyecto de Urbanización | | 18.000 | 9.000 | 9.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Dirección de obra | | 18.000 | 0 | 18.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | TOTAL DESARROLLO URBANÍSTICO | | 81.000 | 39.750 | 41.350 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Construcción y reforma | Urbanización | | 2.707.000 | 0 | 2.707.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Unifamiliar Aislado | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Vivienda en altura libre | | 3.840.938 | 0 | 806.597 | 2.972.886 | 51.455 | 0 | 0 | 0 |
| | Vivienda en altura | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Aparcamiento Unif Aislado | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Aparcamiento vivienda unifamiliar | | 972.325 | 0 | 204.293 | 752.967 | 15.565 | 0 | 0 | 0 |
| | Aparcamiento vivienda en altura | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Acometidas | 1,0% | 48.38 | 0 | 10.109 | 37.259 | 770 | 0 | 0 | 0 |
| | Imprevistos | 3,0% | 144.413 | 0 | 30.327 | 111.776 | 2.311 | 0 | 0 | 0 |
| | Otros varios | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL CONSTRUCCIÓN Y REFORMA | | | 7.713.313 | 0 | 3.758.326 | 3.674.886 | 80.101 | 0 | 0 | 0 |
| Honorarios | Jurídicos y Due Dilligence | 0,00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Proyecto de demolición | 0,00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Proyecto básico | 2,4% | 115.530 | 0 | 115.530 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Proyecto de ejecución | 2,4% | 115.530 | 0 | 115.530 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Dirección de obra | 1,0% | 48.38 | 0 | 10.109 | 37.259 | 770 | 0 | 0 | 0 |
| | Project Management | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Seguridad y salud | 1,0% | 48.38 | 0 | 10.109 | 37.259 | 770 | 0 | 0 | 0 |
| Otros varios | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| TOTAL HONORARIOS | | | 327.336 | 0 | 251.278 | 74.517 | 1.540 | 0 | 0 | 0 |
| fees activas | Fee de entrada | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Fee de gestión (hasta explotación) | 1,0% | 103.311 | 18.993 | 37.786 | 37.786 | 9.446 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL FEES ACTIVAS | | | 103.311 | 18.993 | 37.786 | 37.786 | 9.446 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias, tasas e impuestos | Licencia de obras | 4,0% | 192.551 | 0 | 192.551 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Licencias 1ª ocupación y actividad | 0,5% | 24.069 | 0 | 0 | 0 | 24.069 | 0 | 0 | 0 |
| | A.D / Operaciones societarias aport. Solar | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Actos jcos documentados ONYDH | 1,0% | 114.261 | 0 | 48.138 | 0 | 56.123 | 0 | 0 | 0 |
| | IBI | 0,5% | 35.972 | 8.993 | 8.993 | 8.993 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Otros | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL LICENCIAS Y TASAS | | | 366.352 | 8.993 | 248.681 | 8.993 | 39.485 | 0 | 0 | 0 |
| COSTES OPERATIVOS DE LA INVERSIÓN | | | 10.391.096 | 1.866.220 | 4.338.421 | 3.596.182 | 190.273 | 0 | 0 | 0 |
| INTERESES CAPITALIZADOS | | | 514.159 | 28.790 | 143.206 | 267.371 | 74.792 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL COSTES DE LA INVERSIÓN | | | 10.905.255 | 1.895.010 | 4.481.627 | 4.263.553 | 265.065 | 0 | 0 | 0 |

INVERSIÓN PARA CÁLCULO DE LA AMORTIZACIÓN

| | | | | | | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| inversión en suelo (no amortizable) | 1.838.334 | 2.748.350 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| inversión en suelo acumulada | 3.670.344 | 15.017.038 | 18.346.738 | 18.346.738 | 18.346.738 | 18.346.738 | 18.346.738 |
| inversión en vuelo (amortizable) | 27.986 | 1.590.071 | 3.996.182 | 190.273 | 0 | 0 | 0 |
| inversión en vuelo acumulada (amortizable) | 37.332 | 3.193.276 | 17.987.723 | 21.217.648 | 23.217.648 | 23.217.648 | 23.217.648 |
| INVERSIÓN TOTAL ACUMULADA | 3.707.476 | 18.810.313 | 36.234.461 | 41.564.385 | 41.564.385 | 41.564.385 | 41.564.385 |

CÁLCULO IVA

| | | | | | | | |
|---|----|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------|----------|
| Tipo IVA | 8% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Conceptos que soporten IVA (en cada flujo los que correspondan) | | 1.840.727 | 4.054.240 | 3.957.189 | 91.088 | 0 | 0 |
| IVA soportado | | -386.553 | -851.390 | -837.310 | -19.128 | 0 | 0 |
| Conceptos que repercutan IVA (los que correspondan) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IVA repercutido | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SALDO IVA (de este módulo) | | -386.553 | -851.390 | -837.310 | -19.128 | 0 | 0 |

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

| | | | INGRESOS Y GASTOS INCURRIDOS | | INGRESOS Y GASTOS PENDIENTES | | | |
|----------------------------|--|-------------------|------------------------------|----------|------------------------------|----------------|-------------------|----------|
| EXPLOTACIÓN Y DESINVERSIÓN | | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | |
| Venta de casas y parking | DATOS | TOTAL | | | | | | |
| | Flujos por cobros de entradas | 1.218.815 | 0 | 182.322 | 335.174 | 700.819 | 0 | |
| | Flujos por cobros de letras | 1.218.815 | 0 | 70.082 | 447.915 | 700.819 | 0 | |
| | Flujos por cobros de entregas | 9.750.520 | 0 | 0 | 0 | 9.750.520 | 0 | |
| | Flujos de costes de comercialización (3% /sobre venta) | 639.478 | 0 | 13.277 | 41.112 | 595.498 | 0 | |
| | Flujos totales netos de venta casas | 11.548.272 | 0 | 239.627 | 741.976 | 10.566.669 | 0 | |
| | Ingreso contable momento entrega | 11.548.272 | 0 | 0 | 0 | 11.548.272 | 0 | |
| | Coste contable momento entrega | 10.391.696 | 0 | 0 | 0 | 10.391.096 | 0 | |
| | Plusvalía venta casas | 1.157.176 | 0 | 0 | 0 | 1.157.176 | 0 | |
| | FLUJO NETO POR VENTA DE ACTIVO | 11.548.272 | 11.548.272 | 0 | 239.627 | 741.976 | 10.566.669 | 0 |
| Rdo explotación trimestral | 1.157.176 | 1.157.176 | 0 | 0 | 0 | 1.157.176 | 0 | |
| Rdo explotación anual | | 1.157.176 | 0 | 0 | 0 | 1.157.176 | 0 | |
| Impuesto de explotación | Base imponible | | 0 | 0 | 0 | 1.157.176 | 0 | |
| | Tipo impositivo | 28% | 0 | 0 | 0 | 28% | 28% | |
| | IMPUESTO EXPLOTACIÓN | 324.609 | 324.609 | 0 | 0 | 0 | 324.609 | 0 |

CÁLCULO IVA

| Tipo IVA | 21% | 8% | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|-----|----|----------|---------------|---------------|----------------|----------|
| Conceptos que soportan IVA (en cada flujo los que correspondan) | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IVA soportado | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Conceptos que repercutan IVA al 21% | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Conceptos que repercutan IVA al 8% | | | 0 | 239.627 | 741.976 | 10.566.669 | 0 |
| Conceptos que repercutan IVA (los que correspondan) | | | 0 | 239.627 | 741.976 | 10.566.669 | 0 |
| IVA repercutido | | | 0 | 19.170 | 59.358 | 845.334 | 0 |
| SALDO IVA (de este módulo) | | | 0 | 19.170 | 59.358 | 845.334 | 0 |

| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | TOTAL | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|-------------------|----------|----------------|----------------|-------------------|----------|
| Ingresos por rentas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos alquiler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos amortización | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rdo bruto alquiler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fees | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingreso (neto) por venta del activo | 11.548.272 | 0 | 239.627 | 741.976 | 10.566.669 | 0 |
| Rdo por venta activo | 1.157.176 | 0 | 0 | 0 | 1.157.176 | 0 |
| Rdo operativo antes de impuestos | 1.157.176 | 0 | 0 | 0 | 1.157.176 | 0 |
| Impuesto | -324.609 | 0 | 0 | 0 | -324.609 | 0 |
| Rdo operativo después de impuestos | 833.167 | 0 | 0 | 0 | 833.167 | 0 |

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



DATOS, MÓDULO DE INVERSIÓN Y DATOS DE VENTA SEGÚN MP PROPUESTA

MARZO 2016

ANEXO 4.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. PÁG 4

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

| DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO | | | | |
|--|------------|--------------------|-------------------------------|---|
| RESUMEN ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO | | | |  |
| SUNC 1 CASAL DEL CASTRO COMILLAS | | | | |
| DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO | | | | |
| Costes a incurrir: | | | | |
| Valor del activo: | 3.313.182 | Euros | } | 5.331.282 Euros |
| Otros costes a incurrir en suelo: | 2.018.100 | Euros | | |
| Costes de construcción: | 6.268.382 | Euros | | |
| Total costes edificio construido: | 11.599.664 | Euros | * Incluye financieros | |
| Desglose de superficies: | | | | |
| Superficie construida S/R: | 5.121 | m ² s/r | m ² s/r / vivienda | m ² b/r vivienda |
| Vivienda en altura libre | 5.121 | m ² | 111 | 45 |
| Total viviendas | 46 | Viviendas | | |
| Superficie construida BR: | 2.100 | m ² s/r | | |
| Número total de plazas de aparcamiento | 130 | PG | | |
| Repercusiones por costes de suelo a incurrir: | | | | |
| Valor suelo | 5.331.282 | € | | |
| Repercusión m2 construido s/r: | 1.041 | €/ m ² | | |
| Repercusión m2 parking: | 0 | €/ m ² | | |
| Costes edificio terminado: | | | | |
| Coste medio sobre rasante: | 1.954 | €/ m ² | | |
| Coste medio parking unifamiliar aislado: | 476 | €/ m ² | | |
| Precios de venta: | | | | |
| Vivienda en altura m2 SR: | 10.242.500 | € | 78,96% | |
| Plazas de parking: | 2.730.000 | € | 21,04% | |
| Total ventas: | 12.972.500 | € | 100,00% | |
| Precios de venta unitarios: | | | | |
| Precios unitarios vivienda parking: | 21.000 | €/ plaza | | |
| Precios unitarios vivienda en altura: | 2.000 | €/ plaza | 221.101 | €/vivienda |
| Datos financieras: | | | | |
| Margen sobre ventas: | 1.372.836 | Euros | 11% | porcentaje |
| Tir Operativa: | 4,8% | | | |
| Tir con financiación: | 6,0% | 65% | Deuda | |
| PRÉSTAMO HIPOTECARIO | 9.500.000 | € | | |

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

| COSTES INVERSIÓN POR ACTIVIDADES | | % | TOTALES INVERSIÓN | COSTES PREVISTOS | | | | | | | |
|---|--|-------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | 2015 | 2017 | 2018 | 2019 | 2021 | 2022 | 2022 | |
| Compra activo | Compra del suelo (no se amortiza) | | 3.313.182 | 3.313.182 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Compra de vuelo (se amortiza) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Intermediación | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Notarías y registros | 0,07% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL COMPRA ACTIVO | | | 3.313.182 | 3.313.182 | 0 |
| Desarrollo urbanístico | planeamiento y gestion | | 30.100 | 23.250 | 6.850 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Reparcelacion | | 15.000 | 7.500 | 7.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Proyecto de Urbanización | | 18.000 | 9.000 | 9.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Dirección de obra | | 18.000 | 0 | 18.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL DESARROLLO URBANISTICO | | | 81.100 | 39.750 | 41.350 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Construcción y reforma | Urbanización | | 1.937.000 | 0 | 1.937.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Unifamiliar Aislado | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Vivienda en altura libre | | 3.846.938 | 0 | 806.597 | 2.672.886 | 31.455 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Vivienda en altura | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Aparcamiento Unif Aislado | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Aparcamiento vivienda unifamiliar | | 820.900 | 0 | 172.200 | 634.680 | 13.120 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Aparcamiento vivienda en altura | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Acometidas | 1,0% | 46.609 | 0 | 9.788 | 36.076 | 746 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Imprevistos | 3,0% | 139.328 | 0 | 29.364 | 108.227 | 2.237 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Otros varios | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | TOTAL CONSTRUCCIÓN Y REFORMA | | | 6.784.375 | 0 | 2.954.949 | 3.751.868 | 77.558 | 0 | 0 | 0 |
| Honorarios | Jurídicos y Due Diligence | 0,00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Proyecto de demolición | 0,00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Proyecto básico | 2,4% | 111.363 | 0 | 111.863 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Proyecto de ejecución | 2,4% | 111.363 | 0 | 111.863 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Dirección de obra | 1,0% | 46.609 | 0 | 9.788 | 36.076 | 746 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Project Management | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Seguridad y salud | 1,0% | 46.609 | 0 | 9.788 | 36.076 | 746 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros varios | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| TOTAL HONORARIOS | | | 316.344 | 0 | 243.301 | 72.151 | 1.492 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fees activas | Fee de entrada | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Fee de gestión (hasta explotación) | 1,0% | 110.380 | 20.015 | 40.029 | 40.029 | 10.007 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | TOTAL FEES ACTIVADOS | | | 110.380 | 20.015 | 40.029 | 40.029 | 10.007 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias, tasas e impuestos | Licencia de obras | 4,0% | 186.438 | 0 | 186.438 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Licencias 1ª ocupación y actividad | 0,5% | 23.305 | 0 | 0 | 0 | 23.305 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | A.D / Operaciones societarias aport. Solar | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Actos jcos documentados ONYDH | 1,0% | 126.351 | 0 | 46.609 | 0 | 79.741 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | IBI | 0,5% | 66.264 | 16.566 | 16.566 | 16.566 | 16.566 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Otros | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL LICENCIAS Y TASAS | | | 402.356 | 16.566 | 249.613 | 16.566 | 119.612 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| COSTES OPERATIVOS DE LA INVERSIÓN | | | 11.001.037 | 3.389.512 | 3.529.242 | 3.880.615 | 208.669 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| INTERESES CAPITALIZADOS | | | 591.526 | 52.402 | 172.607 | 247.140 | 79.477 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL COSTES DE LA INVERSIÓN | | | 11.592.564 | 3.441.914 | 3.701.849 | 4.167.755 | 288.146 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| INVERSIÓN PARA CÁLCULO DE LA AMORTIZACIÓN | | | | | | | | | | | |
| Inversión en suelo (no amortizable) | | | 3.352.932 | 1.978.350 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inversión en suelo acumulada | | | 6.699.339 | 19.365.428 | 21.325.128 | 21.325.128 | 21.325.128 | 21.325.128 | 21.325.128 | 21.325.128 | 21.325.128 |
| Inversión en vuelo (amortizable) | | | 36.581 | 1.550.892 | 3.480.615 | 208.669 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inversión en vuelo acumulada (amortizable) | | | 46.585 | 3.146.693 | 17.419.824 | 22.707.022 | 22.707.022 | 22.707.022 | 22.707.022 | 22.707.022 | 22.707.022 |
| INVERSIÓN TOTAL ACUMULADA | | | 6.745.927 | 22.512.111 | 38.744.952 | 44.032.150 | 44.032.150 | 44.032.150 | 44.032.150 | 44.032.150 | 44.032.150 |
| CÁLCULO IVA | | | | | | | | | | | |
| Tipo IVA | | | 8% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Conceptos que soporten IVA (en cada flujo los que correspondan) | | | | 3.356.447 | 3.245.129 | 3.484.049 | 89.057 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IVA soportado | | | | -704.854 | -681.477 | -811.450 | -18.702 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Conceptos que repercutan IVA (los que correspondan) | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IVA repercutido | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SALDO IVA (de este módulo) | | | | -704.854 | -681.477 | -811.450 | -18.702 | 0 | 0 | 0 | 0 |

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

| | | | INGRESOS Y GASTOS INCURRIDOS | | INGRESOS Y GASTOS PENDIENTES | | | | |
|------------------------------|--|---------------------|------------------------------|----------|------------------------------|------------------|-------------------|----------|----------|
| EXPLOTACIÓN Y DESINVERSIÓN | | | DATOS | TOTAL | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Venta de casas y parking | Flujos por cobros de entradas | 1.297.250 | 0 | 0 | 194.588 | 356.744 | 745.919 | 0 | 0 |
| | Flujos por cobros de letras | 1.297.250 | 0 | 0 | 74.592 | 476.739 | 745.919 | 0 | 0 |
| | Flujos por cobros de entregas | 10.378.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10.378.000 | 0 | 0 |
| | Flujos de costes de comercialización (3% /sobre venta) | 691.056 | 0 | 0 | 14.132 | 43.758 | 623.166 | 0 | 0 |
| | Flujos totales netos de venta casas | 12.291.444 | 0 | 0 | 255.047 | 789.725 | 11.246.671 | 0 | 0 |
| | Ingreso contable momento entrega | 12.291.444 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12.291.444 | 0 | 0 |
| | Coste contable momento entrega | 11.008.037 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.008.037 | 0 | 0 |
| | Plusvalía venta casas | 1.283.406 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.283.406 | 0 | 0 |
| | FLUJO NETO POR VENTA DE ACTIVO | 12.291.444 | 12.291.444 | 0 | 255.047 | 789.725 | 11.246.671 | 0 | 0 |
| | Rdo explotación trimestral | 1.283.406,33 | 1.283.406,33 | 0 | 0 | 0 | 1.283.406 | 0 | 0 |
| Rdo explotación anual | | 1.283.406 | 0 | 0 | 0 | 1.283.406 | 0 | 0 | |
| Impuesto de explotación | Base imponible | | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.283.406 | 0 | 0 |
| | Tipo impositivo | 28% | 28% | 28% | 28% | 28% | 28% | 28% | |
| | IMPUESTO EXPLOTACIÓN | 359.354 | 359.354 | 0 | 0 | 0 | 359.354 | 0 | 0 |

CÁLCULO IVA

| Tipo IVA | 21% | 8% | | | | | |
|---|-----|----|----------|----------------|----------------|-------------------|----------|
| Conceptos que soporten IVA (en cada flujo los que correspondan) | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IVA soportado | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Conceptos que repercutan IVA al 21% | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Conceptos que repercutan IVA al 8% | | | 0 | 255.047 | 789.725 | 11.246.671 | 0 |
| Conceptos que repercutan IVA (los que correspondan) | | | 0 | 255.047 | 789.725 | 11.246.671 | 0 |
| IVA repercutido | | | 0 | 20.404 | 63.178 | 899.734 | 0 |
| SALDO IVA (de este módulo) | | | 0 | 20.404 | 63.178 | 899.734 | 0 |

| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | TOTAL | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|-------------------|----------|----------------|----------------|-------------------|----------|
| Ingresos por rentas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos alquiler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos amortización | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rdo bruto alquiler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fees | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingreso (neto) por venta del activo | 12.291.444 | 0 | 255.047 | 789.725 | 11.246.671 | 0 |
| Rdo por venta activo | 1.283.406 | 0 | 0 | 0 | 1.283.406 | 0 |
| Rdo operativo antes de impuestos | 1.283.406 | 0 | 0 | 0 | 1.283.406 | 0 |
| Impuesto | -359.354 | 0 | 0 | 0 | -359.354 | 0 |
| Rdo operativo después de impuestos | 924.053 | 0 | 0 | 0 | 924.053 | 0 |

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



ANEXO 5. INFORME COMPARATIVO DE COSTES DE URBANIZACIÓN FICHA VIGENTE Y PROPUESTA

MARZO 2016

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



NOTA TÉCNICA

| | | | | | |
|-------------------|--------------|-----------|------------------|-------|-----------|
| COD. PR | PR-011-14 | Nombre PR | CASAL DEL CASTRO | | |
| COD. Nota Técnica | NT-011-14-02 | Revisión | 00 | Fecha | 15-3-2016 |

| | |
|--------|---|
| Autor | Ángel Chamizo de la Concha |
| Asunto | Informe estimación de costes aparcamiento subterráneo y urbanización Casal del Castro |

| |
|-----------------------|
| Destinatarios |
| PRADO Y SOMOSIERRA |
| Forma de envío |
| Email |
| Documentación adjunta |
| -- |

RG/4036. Revisión: 00. Fecha: 16/03/2009. /NT-011-14-02 Página 1 de 6

C/ San Luis, 10 interior. 39010 – Santander
Tel. 942 07 41 04 - Fax. 942 07 10 42
dynamis@estudiodynamis.com

www.estudiodynamis.com

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



NOTA TÉCNICA

INDICE

| | |
|--|---|
| 1 ANTECEDENTES Y OBJETO | 3 |
| 2 ESTIMACIÓN DE COSTES APARCAMIENTO Y URBANIZACIÓN SEGÚN NORMATIVA ACTUAL DEL SECTOR..... | 4 |
| 3 ESTIMACIÓN DE COSTES APARCAMIENTO Y URBANIZACIÓN SEGÚN NUEVA NORMATIVA PROPUESTA PARA EL SECTOR..... | 5 |
| 4 CONCLUSIONES..... | 6 |

RG/403/6. Revisión: 00. Fecha: 16/03/2009. / NT-011-14-02 Página 2 de 6

C/ San Luis, 10 interior. 39010 – Santander
Tel. 942 07 41 04 - Fax. 942 07 10 42
dynamis@estudiodynamis.com

www.estudiodynamis.com

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



NOTA TÉCNICA

1 ANTECEDENTES Y OBJETO

Prado y Somosierra solicita a Estudio de ingeniería Dýnamis S.L. la evaluación de costes correspondientes a las obras de ejecución de aparcamiento subterráneo y urbanización del Sector SUNC 1 Casal de Castro en el Ayuntamiento de Comillas. Se evalúan dos escenarios de costes el primero de los cuales corresponde a la normativa vigente en el citado sector que plantea la ejecución de un aparcamiento subterráneo en dos plantas bajo rasante, de 5.340 m² entre ambas, y el segundo se corresponde con la nueva propuesta de normativa en la que se propone reducir el tamaño del aparcamiento hasta los 2.700 m².

La presente Nota Técnica establece una estimación de costes basada en actuaciones similares realizadas por Estudio de ingeniería Dýnamis.

RG/403/6. Revisión: 00. Fecha: 16/03/2009. / NT-011-14-02 Página 3 de 6

C/ San Luis, 10 interior. 39010 – Santander
Tel. 942 07 41 04 - Fax. 942 07 10 42
dynamis@estudiodynamis.com

www.estudiodynamis.com

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



NOTA TÉCNICA

2 ESTIMACIÓN DE COSTES APARCAMIENTO Y URBANIZACIÓN SEGÚN NORMATIVA ACTUAL DEL SECTOR

Presupuesto estimado por capítulos correspondiente a las obras de urbanización y construcción de aparcamiento subterráneo de dos plantas, de 5.340 m² entre ambas, en el Sector SUNC 1, Casal del Castro de Comillas:

PRESUPUESTO:

- Aparcamiento subterráneo 2 plantas
 - Movimiento de tierras 450.000 €
 - Pantalla perimetral 800.000 €
 - Estructura 600.000 €
 - Instalaciones y acabados 150.000 €
- Urbanización
 - Espacios libres y zonas pavimentadas 460.000 €
 - Redes de abastecimiento 39.000 €
 - Red de saneamiento y drenaje 45.000 €
 - Otras redes (telefonía, gas, datos,...) 13.000 €
- Medidas correctoras impacto ambiental 75.000 €
- Control de calidad 75.000 €

PRESUPUESTO TOTAL ESTIMADO 2.707.000 €

RG/403/6. Revisión: 00. Fecha: 16/03/2009. / NT-011-14-02 Página 4 de 6

C/ San Luis, 10 interior. 39010 – Santander

Tel. 942 07 41 04 - Fax. 942 07 10 42

dynamis@estudiodynamis.com

www.estudiodynamis.com

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



NOTA TÉCNICA

3 ESTIMACIÓN DE COSTES APARCAMIENTO Y URBANIZACIÓN SEGÚN NUEVA NORMATIVA PROPUESTA PARA EL SECTOR

Presupuesto estimado por capítulos correspondiente a las obras de urbanización y construcción de aparcamiento subterráneo de una planta de 2.700 m² en el Sector SUNC 1, Casal del Castro de Comillas:

PRESUPUESTO:

- Aparcamiento subterráneo 2 plantas
 - Movimiento de tierras 200.000 €
 - Muros perimetrales 530.000 €
 - Estructura 400.000 €
 - Instalaciones y acabados 100.000 €
- Urbanización
 - Espacios libres y zonas pavimentadas 460.000 €
 - Redes de abastecimiento 39.000 €
 - Red de saneamiento y drenaje 45.000 €
 - Otras redes (telefonía, gas, datos,...) 13.000 €
- Medidas correctoras impacto ambiental 75.000 €
- Control de calidad 75.000 €

PRESUPUESTO TOTAL ESTIMADO 1.937.000 €

RG/403/6. Revisión: 00. Fecha: 16/03/2009. / NT-011-14-02 Página 5 de 6

C/ San Luis, 10 interior. 39010 – Santander

Tel. 942 07 41 04 - Fax. 942 07 10 42

dynamis@estudiodynamis.com

www.estudiodynamis.com

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



NOTA TÉCNICA

4 CONCLUSIONES

La presente Nota Técnica establece una estimación de los costes correspondientes a las obras de urbanización y construcción de aparcamiento subterráneo en el Sector SUNC 1 "Casal del Castro" de Comillas tanto para la normativa urbanística actualmente vigente como para la nueva normativa propuesta para el mismo.

El ingeniero autor del informe:

Santander, 15 de marzo de 2016

Ángel Chamizo de la Concha
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Estudio de ingeniería Dínamis

RG/403/6. Revisión: 00. Fecha: 16/03/2009. / NT-011-14-02 Página 6 de 6

C/ San Luis, 10 interior. 39010 – Santander
Tel. 942 07 41 04 - Fax. 942 07 10 42
dynamis@estudiodynamis.com

www.estudiodynamis.com

2016/7089

CVE-2016-7089