

VIERNES, 26 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 165

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2016-7553 *Aprobación definitiva de modificación puntual número 1 del Plan General de Ordenación Urbana.*

En sesión celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 10 de agosto de 2016, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, como documento anejo nº 1 al presente edicto, se hace pública la memoria de la modificación y como documento anejo nº 2, la relación pormenorizada de documentos que contiene.

El acto a que se refiere esta notificación pone fin a la vía administrativa, según establece el artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, por lo que, con arreglo a la legislación vigente, contra el mismo cabe interponer los siguientes recursos:

Contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Cantabria, con sede en Santander, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de este acuerdo (artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Cualquier otro que estime procedente (artículo 58.2 de la Ley 4/1999).

Comillas, 19 de agosto de 2016.

La alcaldesa,
María Teresa Noceda.

**DOCUMENTO ANEJO Nº 1.
MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS**

1.- MEMORIA

1.1. OBJETO, PROMOTOR Y AUTOR DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto servir de base para la tramitación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, proponiendo la corrección de alguna de sus determinaciones con el fin de proceder a un mejor ajuste en la ejecución del planeamiento.

Para la consecución de dicho objetivo, la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su art. 83, articula la modificación de instrumentos de planeamiento, cuando se pretenda "... la variación o transformación de alguna de sus determinaciones, ...".

La modificación Puntual se promueve por el Ayuntamiento de Comillas y pretende corregir los parámetros de la ficha AAD-6, correspondiente a uno de los Ámbitos de Actuación Directa, definido en el Plan General, como consecuencia de algún error de medición, según se ha reflejado por la propiedad en escrito dirigido al Ayuntamiento con fecha 3 de noviembre de 2008.

El presente Modificado nº 1 (MP1) ha sido redactado por el arquitecto municipal de Comillas, Carlos Gala Oceja, por encargo de la Alcaldía.

1.2. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN COMILLAS

La aprobación de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, supuso la obligación de realizar un Plan General para Comillas, que sustituyese a las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo con fecha 11 de marzo de 1992, y publicadas en el B.O.C. con fecha 2 de Junio de 1992.

El planeamiento urbanístico en vigor es el Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Casco Histórico, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 30 de junio de 2008, y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 03 de septiembre de 2008.

1.3. ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN PREVIA

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria en sesión de fecha de 30 de junio de 2008, publicado en el BOC el 3 de septiembre de 2008, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Comillas. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el 03 de septiembre de 2008.

El 17 de junio de 2008; se realiza una corrección de errores al PGOU de Comillas y en julio de 2009 se redacta la Modificación Puntual 2 del PGOU de Comillas, por los servicios técnicos municipales.

El 5 de agosto de 2009; se inicia el expediente de evaluación ambiental de la Modificación Puntual 2 con la recepción en la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, de la documentación correspondiente para la determinación de la obligatoriedad de la tramitación del expediente de evaluación ambiental.

El 22 de octubre de 2009; por la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo a través de la Dirección General de Ordenación del territorio y Evaluación Ambiental Estratégica se solicitan sugerencias a las Administraciones y Organismos previsiblemente afectados.

Dentro del trámite de consultas ambientales de la Modificación Puntual nº1, se realizan las siguientes sugerencias:

VIERNES, 26 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 165

- El 19 de diciembre de 2009; la Dirección General de Urbanismo Considera necesario aportar un estudio o descripción de los efectos y alcance de las Modificaciones Puntuales planteadas sobre el planeamiento vigente.
- No hay contestación de las demás Administraciones y Organismos consultados

El 4 de diciembre de 2009; se aprobó, por parte de Dirección General de Ordenación del territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, el DOCUMENTO DE REFERENCIA para evaluar los efectos en el medio ambiente de la Modificación Puntual nº1 del PGOU de Comillas. Se publica el jueves 24 de diciembre de 2009, en el BOC nº 246.

El 25 de febrero de 2011, corregido en sesión del 10 de mayo de 2011; acuerdo por el que el Ayuntamiento en pleno acuerda la APROBACIÓN INICIAL de la Modificación Puntual 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas.

El 31 de mayo de 2011; publicación en el BOC nº 103 del acuerdo de Aprobación Inicial de la MP1 y sometimiento a periodo de información pública durante 45 días.

El 15 de mayo de 2012 y 28 de septiembre de 2012 ; por Resolución de Alcaldía se aprueba el informe de toma en consideración y ampliación del informe, respectivamente, redactado por Ingenia Gestión del Territorio S.L.P. en el que se propone la resolución de las alegaciones y consultas presentadas durante la información pública, el cual se remite junto con la modificación y el informe de sostenibilidad ambiental a la Subdirección General de Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de Cantabria, a fin de que se redacte la Memoria Ambiental de acuerdo con la Ley de Cantabria 17/2006, de Control Ambiental. Consultadas 17 entidades, se han recibido 6 contestaciones con recomendaciones a introducir en el texto en una de ellas:

- *Administración de la Comunidad Autónoma:*
 - Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística:
 - 1) Incorporar del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) de Comillas al PGOU.
 - 2) Incorporar informe o memoria de sostenibilidad económica (ISE)

Con fecha 14 de diciembre de 2012, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística ha resuelto formular la MEMORIA AMBIENTAL de la Modificación Puntual número 1 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Comillas.

Se incorporan las modificaciones solicitadas por el órgano ambiental conjuntamente con las determinaciones ambientales de dicha Memoria Ambiental, además de las contenidas en el ISA y las mediadas adicionales de mejora ambiental adoptadas entre las propuestas por el órgano ambiental, constituyendo así el Documento de Aprobación Provisional de la Modificación Puntual.

El Pleno de la Corporación, en sesión de fecha 15 de mayo de 2013 aprobó provisionalmente las modificaciones nº 1 y 2 desestimando las alegaciones presentadas; y remitió el expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que emitiese el informe previo a su aprobación definitiva.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en fecha 9 de septiembre de 2013 informó favorablemente la aprobación definitiva de ambas modificaciones si bien, en lo referente a la modificación nº 1 expresa que deberá corregirse la ficha en los términos del informe que sirve de base al acuerdo.

El ayuntamiento, en fecha 7 de noviembre de 2013 formuló requerimiento previo a la vía contencioso administrativa en relación con el acuerdo de la CROTU de 9 de septiembre de 2013, en el que se mostraba la disconformidad con dicho informe desfavorable por entender que era contrario a lo dispuesto en el artículo 83.3.b) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y del Régimen Urbanístico de Cantabria.

CVE-2016-7553

VIERNES, 26 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 165

En fecha 3 de marzo de 2016 el Consejo de Gobierno de Cantabria estimó parcialmente el requerimiento formulado por el Gobierno de Cantabria, manifestando que el ayuntamiento podía aprobar la modificación en los términos planteados, si bien debía preverse 3,59 metros cuadrados de cesión adicionales, o bien monetizarse.

El presente texto incorpora la exigencia del aumento de cesión señalado a la ficha de la unidad AAD-6, refundiendo el Documento de Aprobación Provisional de la Modificación Puntual, para su aprobación definitiva por el Pleno Municipal.

1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas ha entrado en vigor en el año 2008, en él se define el Ámbito de Actuación Directa AAD-6 que tiene por objeto controlar la posición y volumen de la edificación a construir en dicho ámbito, con el fin de proteger la visual del Seminario Mayor, edificio singular y emblemático de la localidad de Comillas; así se elaboró una ficha que establece los parámetros de desarrollo en dicho ámbito.

No obstante, y tal como se refleja en un escrito dirigido al Ayuntamiento de Comillas por parte de la propiedad, se pone de manifiesto que los límites establecidos en la ficha y por tanto la superficie determinada en ella no son correctos.

Por tanto la conveniencia y oportunidad de la presente modificación puntual queda plenamente justificada, desarrollándose en el resto de la documentación que se acompaña el contenido de la misma.

1.5. EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.5.1. INCIDENCIA EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Los parámetros urbanísticos alterados por la MP1 no suponen modificación de la clasificación urbanística del suelo.

1.5.2. INCIDENCIA EN LA DENSIDAD Y POBLACIÓN

No hay incremento de viviendas producido por la alteración de la normativa, ni, se produce incremento de población.

1.5.3. INCIDENCIA EN LOS SISTEMAS GENERALES

La modificación propuesta no supone alteración del estándar de Espacios Libre y Equipamientos previsto en el PGOU, por lo que carece de incidencia sobre el planeamiento.

Por tanto, los parámetros modificados a analizar que pueden influir en el planeamiento vigente se pueden cuantificar en:

- Incremento de superficie de suelo urbano consolidado:	0%
- Incremento del número de viviendas:	9 viviendas(*)
- Incremento del número de habitantes:	36 habitantes(*)
- Incremento de población:	2,32 %(*)
- Incremento de Sistemas Generales:	68,59 m2(*)

1.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD VIGENTE

La adecuación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas mediante los contenidos afectados por esta Modificación Puntual nº 1 (MP1) garantiza el cumplimiento de las condiciones establecidas tanto en el vigente TRLS-2008 como en la propia LOTRUSCA y demás legislación concordante. Este cumplimiento se justifica y pormenoriza en los siguientes aspectos:

(*) Según Acuerdo Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria de fecha 3 de marzo de 2016.

- 1.6.1. En relación a la legislación de suelo autonómica, la redacción de una modificación puntual de planeamiento está regulada en el artículo 83 de la LOTRUSCA, cuando se pretenda “...cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones...”. El contenido específico de la modificación, relativo al cambio de la redacción de algunos artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, se considera incluido en el supuesto de modificación por no tener alcance de revisión del planeamiento, al no producirse alteración alguna del contenido del PGOU de Comillas que afecte de forma sustancial a la estructura y ordenación general del territorio en él contemplada, ni concurrir alguno de los supuestos previstos en el artículo 82 de la citada ley.

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 su Disposición Transitoria Primera para la realización de modificaciones puntuales no resultan aplicables.

Asimismo, la alteración de las determinaciones de Plan que propone la presente MP1 se incluye en el supuesto de modificación recogido en el artículo 154.4 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, frente al supuesto de revisión regulado en su artículo 154.3.

- 1.6.2. 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 nº 1 (MP1) fue iniciada con anterioridad a la aprobación del PSIR, por lo que éste instrumento de ordenación territorial deberá incorporarse en la primera modificación del PGOU de Comillas que se inicie tras su aprobación que, en su caso, será la número 5 (MP5).
- 1.6.3. En relación a la legislación de suelo estatal, el artículo 15 del TRLS-2008 establece en su apartado 4 que “*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica...*”. Considerando el contenido y alcance de la MP1, el presente instrumento urbanístico no legitima actuación alguna de obras urbanizadoras que no figurasen ya recogidas por el PGOU de Comillas, por lo que no puede tener la consideración de “*actuación de urbanización*” en los términos recogidos en el artículo 14.1.a) de la ley estatal. No resulta por tanto exigible el informe o memoria de sostenibilidad económica (ISE).

1.7. MARCO LEGAL

1.7.1. Régimen del Suelo y Control Ambiental

- *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (TRLR-2008)*
- *Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la STC.61/97.*

VIERNES, 26 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 165

- *Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la STC.61/97.*
 - *Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
 - *Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
 - *Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
 - *Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.(LOTRUSCA)*
 - *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.*
 - *Decreto 174/2011, de 22 de diciembre, que actualiza los límites del Plan de Ordenación del Litoral, con las consiguientes variaciones en este ámbito geográfico, modificando la hoja 6 de 22 de su cartografía.*
 - *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, derivada de la transposición a la legislación estatal de la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001.*
 - *Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.*
 - *Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.*
 - *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.*
 - *Decreto 9/2007, de 12 de julio, de reorganización de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.*
 - *Decreto 100/2007, de 2 de agosto, por el que se modifican parcialmente la estructura básica de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo y las competencias de la estructura básica de la Consejería de Medio Ambiente.*
- 1.7.2. Espacios Naturales Protegidos
- *Ley de Cantabria 4/1988, modificada por la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.*
 - *Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre*
- 1.7.3. Costas
- *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*
 - *Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*

VIERNES, 26 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 165

- 1.7.4. Protección del patrimonio cultural
- *Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.*
 - *Ley 4/2006 de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.*
- 1.7.5. Protección de las aguas
- *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.*
 - *Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.*
 - *Orden de 13 de agosto de 1989, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca Norte II.*
 - *Directiva 2007/60/Ce del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.*
 - *Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del consejo, de 23 de octubre de 2000 por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.*
 - *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril.*
 - *Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.*
 - *Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero, y 927/1988, de 29 de julio, modificado por el RD 907/2007, de 6 de julio, que aprueban: el reglamento del Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.*
 - *Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de aprobación de los Planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.*
 - *Orden de 13 de agosto de 1999, de publicación de las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.*
- 1.7.6. Gestión de los residuos
- *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCDs).*
- 1.7.7. Eficiencia energética.
- *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.*
- 1.7.8. Diseño y funcionalidad de los espacios libres
- *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*
- 1.7.9. Protección Civil

- *Ley 1/2007, de 1 de marzo de Protección Civil y Gestión de Emergencias*
- *Decreto 137/2005, de 18 de noviembre, por el que se aprueba el plan territorial de emergencias de protección civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria (PLATERCANT)*

1.7.10. Medio Ambiente

- *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.*
- *Decreto 18/2009, de 12 de marzo por el que se aprueba el Reglamento del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Cantabria.*

1.7.11. Calidad acústica

- *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.*
- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.*

2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MP1

2.1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La ficha denominada AAD-6 en el Plan General asigna una superficie de 3.250 m² al ámbito definido. La propiedad en plano topográfico aportado (Anejo nº 1) demuestra que los límites de su parcela, en el extremo este difieren de los delimitados en la ficha, y la superficie del ámbito debe ser por tanto de 3.863 m².

Como resultado de proteger las visuales sobre el Seminario Mayor, el Plan General obliga a concentrar la edificabilidad en un área de movimiento en el extremo oeste de la parcela. La ocupación de dicho área de movimiento se cuantifica en la ficha del Plan General en 525 m², sin embargo gráficamente y midiendo a escala la superficie grafiada permite una superficie máxima de ocupación de 450 m². Por último, al ámbito se le asigna para su desarrollo la ordenanza de Zona Residencial B que permite de forma genérica una ocupación máxima sobre parcela bruta del 20%, lo que aplicado a los 3.250 m² asignados en la ficha, le asignaría una ocupación máxima sobre parcela de 650 m² (es decir, 200 m² menos que los permitidos en el área de movimiento definida gráficamente). La parcela en cuestión ve gravado su desarrollo no sólo por el detrimento en ocupación que impide el máximo desarrollo de la misma desde parámetros de ordenanza de aplicación, sino que además se ve obligada desde el punto de vista de diseño a concentrar la edificación en un determinado área de movimiento.

El hecho de asignar la ordenanza de Zona Residencial B, al ámbito de desarrollo limita, en el caso de pretender un desarrollo residencial, a una tipología de vivienda unifamiliar adosada, que para un área de movimiento de 30 metros de longitud posibilitaría en el mejor de los casos el adosamiento de 6 viviendas (con una crujía de 5 metros, lo cual es casi inviable), que para los 1.138 m² de edificabilidad máxima permitida por la ficha, asignaría a cada vivienda una superficie COMPUTABLE de 189,66 m². Esto significa la puesta en el mercado de un producto que no tendría ninguna demanda.

Por lo tanto parece justo revisar los parámetros establecidos en la ficha AAD-6 del Plan General, con el fin de que sean coherentes con los límites de la propiedad y con la aplicación de una ordenanza de aplicación que permita la viabilidad del desarrollo del Ámbito. Para ello se proponen las siguientes modificaciones en la ficha:

1. Tomar como superficie del ámbito, la correspondiente a la realidad física de la parcela según medición en plano topográfico.

2. Cambiar la ordenanza de aplicación del ámbito a Zona Residencial C, ordenanza que cuenta con el mismo índice de ocupación que la Zona Residencial B, 20%, pero estableciendo un límite máximo de altura B+1; de esta forma se permitiría el desarrollo de vivienda plurifamiliar compensando la obligatoriedad de concentrar la edificación en un área de movimiento, pero limitando la altura de forma que se adecue a las del entorno más inmediato.
3. Mantener la posición del área de movimiento establecido, si bien adaptando su superficie de ocupación a la máxima que permita la ordenanza de aplicación del ámbito.
4. Aumentar la superficie de cesión a la que resulte de ampliar la superficie del ámbito.
5. Previo a la solicitud de licencia se redactará un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes en la parcela.

2.2. PROPUESTA DE NUEVA FICHA DE DESARROLLO AAD-6 Y ORDENANZA DE APLICACIÓN

Se propone una nueva ficha para el desarrollo del Ámbito de Actuación Directa AAD-6, con los parámetros corregidos según lo expuesto (Anejo nº 2).

Será de aplicación la ordenanza de ZONA RESIDENCIAL "C" del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, si bien se limita la altura máxima en número de plantas a B+1.

ZONA RESIDENCIAL "C" (CÓDIGO: C).

PARÁMETROS REGULADORES

Frente mínimo:	5,00 m por vivienda.
Fondo máximo edificable:	16 m. máximo.
Altura de Cornisa:	9,50 m. máximo.
Numero de plantas:	B + 1 máximo.
Ocupación máxima:	20%, sobre parcela bruta.
Retranqueo a una vía:	5 m mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela, salvo que el retranqueo señalado en los planos sea mayor. 5 m desde la línea de edificación al límite de la parcela.
Retranqueo a colindantes:	5 m. mínimo.
Retranqueo entre edificaciones:	10 m. mínimo.
Longitud máxima:	36 m.

Tipología: Edificación plurifamiliar aislada o entre medianeras siempre que exista una medianería o, de no haberla, se realice un proyecto conjunto de toda la edificación incluida en un bloque continuo.

USOS

Usos Permitidos

- a) Vivienda familiar, residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15 DEL Plan General y hostelería en todos los casos.
- b) En plantas bajas de los edificios:
 - Comercio
 - Locales de espectáculo
 - Locales de reunión
 - Garajes
- c) Todos los colectivos y rotacionales.
- d) En planta primera o edificio exclusivo:
 - Comercio. Oficinas.

VIERNES, 26 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 165

Asimismo deberán cumplirse las condiciones siguientes:

1. DETERMINACIONES AMBIENTALES

En cumplimiento del contenido de la Memoria Ambiental, se incluyen en la presente ordenanza las siguientes determinaciones ambientales:

• PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Al objeto de dar cumplimiento a las determinaciones paisajísticas contenidas en la normativa urbanística y ambiental, los proyectos de desarrollo de la Modificación Puntual incorporarán las medidas necesarias para armonizar las edificaciones y los elementos de urbanización con su entorno, y tendrán en cuenta las medidas contempladas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Esta integración asegurará que el desarrollo, urbanización y edificación, en especial en lo referido a alturas, volúmenes y condiciones estéticas, sea lo más respetuosa y armónica con el entorno, y sin que ello deba entenderse como una necesidad de reproducir mimética y repetitivamente los modelos tipológicos rurales o urbanos.

Toda propuesta de actuación arquitectónica planteada dentro del ámbito, deberá ajustarse a los criterios establecidos en las presentes Ordenanzas. A tal efecto, en todos los casos previstos en el artículo 1.4 de las Normas Particulares para los Ámbitos de Actuación Directa será obligatoria la presentación al Ayuntamiento, del correspondiente Estudio de Detalle de edificación en el que deberá quedar claramente expresada y justificada la adaptación de la propuesta de nueva edificación en su entorno. El Ayuntamiento podrá exigir, como condición previa para la autorización de nuevas construcciones, la presentación de un Estudio de Integración Paisajística que concrete las determinaciones del ISA, referidas a la ubicación, ordenación, programa urbanizador o edificatorio, y cota de explanación de lo edificado o establecimiento de alineaciones y rasantes, buscando una mejor ubicación de la edificación, menor exposición visual y evitando coloraciones discordantes o contrastes.

Los materiales, cromatismo y composición de las fachadas y cubiertas, armonizarán con las edificaciones residenciales del entorno, de forma que se eviten situaciones tipológicas disonantes.

Los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas deberán soterrarse para eliminar su repercusión negativa sobre el paisaje. El proyecto de la edificación identificará los existentes y contendrá la propuesta de su soterramiento, el cual habrá de realizarse a cargo de los propietarios en las condiciones que se determinen por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras del servicio.

Las características formales, constructivas y estéticas del mobiliario urbano, viales, cerramientos y otros elementos de urbanización se incluirán en las determinaciones del proyecto de edificación, con especial referencia al empleo de la vegetación en las zonas de espacios libres y zonas verdes, o en las áreas en las que prevean pantallas vegetales, sea cual sea su finalidad. Constituirá criterio general para la implantación de mobiliario urbano la armonización de las finalidades asignadas al mismo con las funciones generales de los espacios públicos, la coordinación de los distintos elementos procurando, cuando fuera posible, la polivalencia de cada uno de ellos para evitar la ocupación intensiva de aquellos espacios y la adecuación, tanto por su emplazamiento como por su diseño, al entorno urbano en que se localicen.

Los movimientos de tierras, desmontes y rellenos se ajustarán a las limitaciones impuestas en el artículo 3.3.15 y los cierres de fincas a las del

VIERNES, 26 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 165

artículo 3.3.16 y 5.3.22, lo que se justificará expresamente en el proyecto de la nueva edificación.

El cierre de la finca con el vial urbano incluirá en su composición seto vivo, En su formación se prohíbe el empleo de especies alóctonas. Se ajustará a las condiciones fijadas en el artículo 3.3.16. El tratamiento de jardinería y la cobertura vegetal arbolada de la superficie de parcela no ocupada por la edificación deberán incluirse en la documentación del Estudio de Detalle, justificando que el tratamiento de la urbanización, edificación, vegetación y ajardinamiento, cierres, y mobiliario urbano, sea congruente con el objetivo de integración de la ordenación.

Se tendrán en cuenta las Normas de Aplicación Directa, artículos 33 y 34 de la Ley 2/2001 de Cantabria y el capítulo II, Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano, del título III de las N.U.R. tendrán carácter complementario.

- **GARANTÍA DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

Las redes de evacuación de aguas de las nuevas construcciones serán de tipo separativo.

El estudio de Detalle del AAD-6 asegurará la conectividad al ámbito de actuación desde el viario público del entorno inmediato.

2. MEDIDAS ADICIONALES DE MEJORA AMBIENTAL

- **PROTECCIÓN DEL SUELO**

Todos los suelos afectados temporalmente por el desarrollo de las obras, y que no vayan a ser necesarios posteriormente, serán debidamente acondicionados de forma que recuperen su grado de naturalidad.

- **PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ATMOSFÉRICA**
 - CALIDAD ACÚSTICA

Atendiendo al Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, referente a los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un determinado tipo de área acústica, el ámbito de la Modificación deberá incluirse dentro de las áreas acústicas de Tipo A (sectores del territorio de uso residencial), por lo que deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica y los valores límite de inmisión asociados.

- CALIDAD LUMÍNICA

Los proyectos de edificación o urbanización incluirán determinaciones y medidas para evitar o reducir la contaminación lumínica y fomentar la eficiencia energética de los sistemas de alumbrado, teniendo en cuenta la propuesta de zonificación para este ámbito, establecida con la categoría E2 con carácter general y E1 en las áreas incluidas en la red de espacios naturales protegidos, de conformidad con Ley 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la Contaminación Lumínica.

- CALIDAD DEL AIRE

Durante la fase de excavación, urbanización y edificación se tomarán medidas tendentes a evitar y atenuar la concentración de partículas en

suspensión, o el ambiente pulvígeno, medidas que serán más frecuentes en la cercanía de las áreas de uso o núcleo residencial.

- **PROTECCIÓN DE LAS AGUAS**

Los proyectos de edificación o urbanización incluirán determinaciones y medidas para dar cumplimiento a las condiciones referentes al vertido de aguas de acuerdo al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero y la Orden de 13 de agosto de 1989, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca Norte II y a las disposiciones normativas en vigor de aplicación, entre otras:

- Directiva 2007/60/Ce del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del consejo, de 23 de octubre de 2000 por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero, y 927/1988, de 29 de julio, modificado por el RD 907/2007, de 6 de julio, que aprueban: el reglamento del Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de aprobación de los Planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.
- Orden de 13 de agosto de 1999, de publicación de las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.

- **PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN**

Se evitará el uso de especies alóctonas con carácter invasor contempladas en el Atlas de las Plantas Alóctonas Invasoras en España publicado por la Dirección General para la Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente. La preservación de la vegetación autóctona deberá reforzarse con medidas de prevención y control de especies invasoras, especialmente Cortaderia selloana.

Con carácter previo a la urbanización y la edificación se eliminarán, en su caso, los ejemplares de plumero (Cortaderia selloana) y de cualquier otra especie alóctona invasora. Dicha eliminación debe seguir los protocolos técnicos establecidos por parte de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de Cantabria.

VIERNES, 26 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 165

Se recuperará la capa de tierra vegetal que sea extraída en la fase de construcción para posteriores labores de revegetación. El acopio se llevará a cabo en lugar adecuado, conservándolo y evitando pérdidas por erosión hídrica y eólica mediante la cubrición del acopio. Los parámetros mínimos de calidad en la tierra vegetal para aceptarla son los siguientes:

- $5.5 < \text{pH} < 9$
- Nivel de carbonatos: $< 30\%$
- Conductividad $< 4 \text{mS/cm}$
- Textura: $< 60\%$ arcilla
- Elementos gruesos: $< 30\%$

- **GESTIÓN DE LOS RESIDUOS**

Los proyectos de urbanización, obra pública o edificación, incluirán un estudio de gestión de los residuos, que tendrán en cuenta lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCDs),

En los movimientos de tierra, se incluirá la necesidad de que el promotor de las diferentes actuaciones urbanizadoras, determine con carácter previo su origen y destino, fomentando siempre su reutilización y revalorización frente a su depósito en vertedero. Previamente a cualquier remoción o movimiento de tierras se eliminará todo tipo de residuos y escombros.

El espacio que se reserve para el almacenamiento y la gestión de los residuos durante la fase de ejecución deberá estar debidamente acondicionado de forma que se evite la contaminación del suelo debido a las inclemencias del tiempo y se garantice la segregación de los distintos residuos.

- **PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

Si durante los diferentes trabajos de ejecución de los proyectos apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, en cumplimiento del artículo 83 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, la empresa responsable de las obras, las subcontratas, y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación, si procede, de la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso, la actividad no se reanudará en tanto no exista una comunicación del Servicio mencionado que lo permita.

Así mismo deberá cumplirse lo establecido en el artículo 84.1 de la mencionada Ley.

- **EFICIENCIA ENERGÉTICA, CONSUMO DE RECURSOS Y CALIDAD DEL MEDIO URBANO**

- **EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

La red de alumbrado atenderá a las exigencias establecidas por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

CVE-2016-7553

VIERNES, 26 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 165

- AHORRO Y EFICIENCIA EN EL CONSUMO DE AGUA.

Se promoverá la existencia de redes separativas en las nuevas edificaciones y se fomentarán los mecanismos de ahorro, recogida y almacenamiento de agua de lluvia para su uso para el riego y limpieza.

- PERMEABILIZACIÓN DE LOS SUELOS

Se implantarán sistemas de drenaje sostenible que reduzcan la impermeabilización del suelo, especialmente en zonas de espacios libres, parques, jardines, aparcamientos y viales, y se combinará con el sistema de drenaje tradicional. Estas medidas se recogerán en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

- CONSUMO DE RECURSOS.

Al objeto de reducir la huella ecológica de las edificaciones, los proyectos de ejecución incorporarán medidas para el fomento de materiales de bajo impacto ambiental.

- DISEÑO Y FUNCIONALIDAD DE LOS ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres y zonas verdes habrán de reunir las características funcionales y de accesibilidad que la legislación determine. Los proyectos de urbanización de espacios públicos deberán incorporar las prescripciones técnicas y de diseño establecidas legalmente en materia de accesibilidad, y en especial las contempladas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Se deberá justificar ambiental y urbanísticamente su ubicación y disposición.

Con la presente Memoria, así como con la documentación gráfica y anexos que se acompañan, se considera suficientemente descrita y justificada la Modificación pretendida

*En Comillas, Abril de 2013
Carlos Gala Oceja
Arquitecto Municipal*

3. ANEXO

3.1 VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Los resultados de la valoración monetaria de los impactos ambientales usualmente son preliminares, pues la información disponible tiene limitaciones en cuanto a su cantidad y calidad. Por lo tanto, durante la ejecución del proyecto, el seguimiento de las medidas propuestas y sus efectos y la información que generen los programas de seguimiento ambiental permitirán evaluar la efectividad de las propuesta y, si es necesario, pueden volver a calcularse los costos y beneficios ambientales del proyecto.

El Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental establece un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas, protectoras y correctoras con el fin de proteger los medios afectados.

VIERNES, 26 DE AGOSTO DE 2016 - BOC NÚM. 165

De esta forma dicho documento permite:

- Comprobar la adecuación de la ejecución de las obras a lo previsto.
- Controlar la correcta ejecución de las medidas correctoras previstas.
- Comprobar la eficacia de las medidas protectoras y correctoras propuestas.
- Detectar impactos no previstos.
- Proponer nuevas medidas protectoras o correctoras debido a modificaciones en la ejecución de las obras o a la inadecuación de las medidas propuestas.

El Plan de trabajos comprende:

- Trabajos de campo
 - Controles
- Trabajos de gabinete
 - Informe preoperacional
 - Informe de seguimiento
 - Informe final

Así mismo, siempre que se detecte cualquier afección al medio no prevista, de carácter negativo y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe de incidencias con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.

VALORACIÓN ECONÓMICA

Según lo dispuesto en apartado k) del Anejo 1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente se relaciona en anejo la estimación de coste de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del programa Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental de las modificaciones MP1 y MP2.

DOCUMENTO ANEJO Nº 2.

RELACIÓN DE OTROS DOCUMENTOS QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN:

- Documentación gráfica:

Nº1	PLANO TOPOGRÁFICO
Nº 2	FICHA MODIFICADA AAD-6
Nº 3	PLANO Nº 5 MODIFICADO DEL PLAN GENERAL

2016/7553

CVE-2016-7553