

MIÉRCOLES, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 178

## AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

**CVE-2022-6769** *Aprobación definitiva de la modificación del Estudio de Detalle en una parcela en el Sector SDR 1 La Estrada. Expediente 60/2022.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace público que, por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha 25 de agosto de 2022, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle referente a la parcela con referencia catastral 5737501UP9064S0001KW, situada en el sector SDR1 La Estrada, suscrito por Carlos de la Hoz. Ingeniero de Caminos, siendo el contenido literal del acuerdo, en su parte dispositiva, el siguiente:

"PRIMERO. Aprobar definitivamente la Modificación del Estudio de Detalle descrito en los antecedentes.

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

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

Se reproduce a continuación como anexo I el texto íntegro de la memoria aprobada, así como la relación pormenorizada de documentos que contiene, y como anexo II los planos de carácter normativo del estudio de detalle modificado.

La entrada en vigor de este estudio de detalle (expediente 60/2022) supone la derogación del anterior aprobado en fecha 20 de julio de 2007, suscrito por el arquitecto don Joaquín Torres Vélez (BOC de fecha 27/09/2007) en lo que afecta al ámbito de la modificación: manzanas R1, R5 y R6 y viales E7 y E17.

Contra dicho Acuerdo aprobatorio del Estudio de Detalle, que agota la vía administrativa, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria con sede en Santander, en el plazo de dos meses, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

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

Podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Comillas, 29 de agosto de 2022.

La alcaldesa,  
María Teresa Noceda.

CVE-2022-6769

MIÉRCOLES, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 178

ANEXO I. MEMORIA Y RELACIÓN DE DOCUMENTOS

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN EL SUELO URBANO DE “LA ESTRADA”. COMILLAS

0. Promotor y equipo redactor.

El promotor del Estudio de detalle es la mercantil Acciona Inmobiliaria SLU provisto de CIF B-84364579, con domicilio en Bilbao, c/Avenida Mazarredo 47, 6ª Planta, Local 10. 48009 Bilbao.

El equipo redactor del mismo está compuesto por el consulting A.C.PROYECTOS, S.L. bajo la dirección de Carlos de la Hoz, Ingeniero de Caminos, y por DEL RIOMIERA, ABOGADOS.

1. Antecedentes.

El Plan Parcial de La estrada se aprobó definitivamente por la CROTU en la sesión del 3 de marzo de 2005, BOC de 27 de Abril de 2005.

Con posterioridad se redactó una modificación de las NNS de Comillas a instancias del Ayuntamiento de Comillas para dar cobertura a las viviendas sociales que era necesario ejecutar en terrenos contiguos al Sector de La Estrada, que fue aprobada definitivamente el 21 de Julio de 2006, B.O.C. de 13 de Septiembre de 2006.

La propiedad tramitó un ED para ajustar las alineaciones en las parcelas R1, R5, R6 y R13 a sus necesidades edificatorias, estudio de detalle que se aprobó definitivamente el 20 de Julio del 2007 (B.O.C. 27 de Septiembre de 2007).

La crisis económica impidió la ejecución de las viviendas diseñadas para ejecutar en las parcelas resultantes de este Estudio de Detalle y ya urbanizadas por lo que su ejecución se ha demorado hasta nuestros días.

Por otro lado, en el proceso de reanudación de la actividad edificatoria en el año 2018, se manifestó la necesidad de corregir las superficies indicadas en el Proyecto de compensación aprobado en 26 de Diciembre de 2009 (B.O.C. 4 de Enero de 2007), mediante una corrección de errores de fecha 13 de septiembre de 2019 , y una posterior de 21 de Julio de 2019.

En esta última, se fijaron definitivamente, las siguientes superficies:

Parcela	Manzanas Lucrativas	Superficie	Aprovechamiento						
			Viv Colectiva		Viv Unifamiliar		Comercial	TOTAL	
			S. Construida	nº Viviendas	S. Construida	nº Viviendas	S. Construida	Aprov.	Porcentaje
1	R1, R3-R7/C1, R4/C1, R5, R6 y R8/C1	25.366,00 m2	18.486,00 m2	203			2.118,00 m2	20.604,00 m2	64,8414%
2	R2	3.809,00 m2	972,00 m2	10				972,00 m2	3,0589%
3-a	R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, 2/3 de R17	31.778,87 m2			7.950,00 m2	56		7.950,00 m2	25,0189%
3-b	1/3 de R17	1.077,51 m2			200,00 m2	1		200,00 m2	0,6294%
4	R18	1.086,00 m2			300,00 m2	2		300,00 m2	0,9441%
5-a	R19	10.499,00 m2			1.750,00 m2	5		1.750,00 m2	5,5073%
<b>TOTAL APROV. LUCRATIVO</b>		<b>73.616,38 m2</b>	<b>19.458,00 m2</b>	<b>213</b>	<b>10.200,00 m2</b>	<b>64</b>	<b>2.118,00 m2</b>	<b>31.776,00 m2</b>	<b>100,0000%</b>

MIÉRCOLES, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 178

Parcela	Manzanas Edificables	Espacios Libres	Viales Privados	SUMA
1	17.567,00 m2	6.187,00 m2	1.612,00 m2	25.366,00 m2
3-a	19.793,00 m2	6.798,49 m2	5.187,38 m2	31.778,87 m2
3-b	967,00 m2	110,51 m2	0,00 m2	1.077,51 m2
5-a	8.654,00 m2	0,00 m2	1.845,00 m2	10.499,00 m2
<b>TOTAL</b>	<b>46.981,00 m2</b>	<b>13.096,00 m2</b>	<b>8.644,38 m2</b>	<b>68.721,38 m2</b>
<b>TOTAL Espacio Libre y Viales</b>			<b>21.740,38 m2</b>	

## 2. Objeto del presente Estudio de Detalle.

El objetivo es la modificación de la ordenación de las parcelas R1, R5 y R6 se distribuirían de forma tal que se convirtieran en dos parcelas agrupando la R5 con la mitad de la R1 y la R6 con la otra mitad, todas ellas titularidad de Acciona inmobiliaria SLU.

## 3. Situación actual del ámbito.

En el Plano nº 1.2. de los que acompañan a esta memoria, se observa la disposición de las parcelas R1, R5 y R6, comprendidas entre el eje principal de la ordenación y la CA- 135, en el Estudio de Detalle citado anteriormente y vigente en la actualidad.

Se observa que las unidades edificatorias situadas al Oeste de la parcela de la Casa de Estrada, señalada con el color verde en el plano, se disponen en tres parcelas conteniendo cada una de ellas una o dos edificaciones con las siguientes características:

PARCELA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2)	NUMERO DE VIVIENDAS
R1	VIV. COLECTIVA	3.244,47	5.284,00	58
R5	VIV. COLECTIVA	3.504,67	3.642,00	40
R6	VIV. COLECTIVA	3.589,70	3.642,00	40
<b>TOTAL</b>		<b>10.338,84</b>	<b>12.568,00</b>	<b>138</b>

## 4. Justificación de la conveniencia de la presente modificación.

En las circunstancias actuales, y después de los estudios de mercado realizadas por la propiedad, las edificaciones proyectadas en aquellos años previos a la crisis económica no parecen las más indicadas para su desarrollo en la actualidad, tanto en la tipología de las mismas como por las posibilidades de comercialización, por lo que ACCIONA, propietaria de los terrenos se plantea la ejecución de nuevas tipologías de edificación que considera más adecuadas a las circunstancias actuales.

En concreto se considera que la disposición de grandes bloques para vivienda colectiva no es un producto atractivo en la actualidad donde la demanda se dirige más a disposiciones de vivienda en pequeños bloques y recreando, o mejor reinterpretando de forma actual, los núcleos tradicionales.

Dentro de esta filosofía el troceo de parcelas que contiene el Estudio de Detalle vigente en la actualidad con manzanas abiertas con grandes bloques deberá dar paso a parcelas cerradas con edificaciones de menor tamaño rodeando o insertadas en zonas comunes con algunos servicios comunitarios tales como jardines, pistas de juego y estancia, etc.

5. Propuesta de ordenación. Solución adoptada.

5.1. Nueva ordenación de las parcelas R1, R5 y R6.

En la nueva ordenación las parcelas R1, R5 y R6 se distribuirían de forma tal que se convirtieran en dos parcelas agrupando la R5 con la mitad de la R1 y la R6 con la otra mitad.

Esta agrupación implicaría el desplazamiento del vial peatonal Este-Oeste que actualmente separa las parcelas R5 y R6 de la parcela R1, hacia el norte, delimitando por el Sur la zona verde que pasaría a tener un peatonal entre ella y las parcelas edificables tal y como se grafía en el plano nº 2.2.

El peatonal que actualmente separa las parcelas R5 y R6 quedaría en la misma situación, si bien se le da continuidad hasta alcanzar la acera de la CA-135, cosa que antes era imposible al estar dividido en dos partes por la parcela edificable R1.

En esta nueva disposición los aprovechamientos de las dos parcelas resultantes quedarían como sigue:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	NUMERO DE VIVIENDAS
R1a+R5	5.099,00	6.284,00	69
R1b+R6	5.167,00	6.284,00	69
TOTAL	10.266,00	12.568,00	138

5.2. Nueva ordenación de los peatonales E-5, E-7 y E-17.

Por su parte, el peatonal que separaba las parcelas R1 y R5 denominado E-7 y el que separaba las parcelas R1 y R6, denominado E-17 en la nueva ordenación, se traslada al Norte de la antigua parcela R1, modificándose su superficie debido a la distinta longitud del arco que define su trayectoria. A su vez, el peatonal perpendicular al anterior denominado E-5 en las NNSS aumenta asimismo sus superficie al incorporarse como peatonal el trozo que antes discurría en el interior de la parcela R1.

Las superficies obtenidas son las siguientes:

PEATONAL	SUPERFICIE EN E.D. ACTUAL (M2)	SUPERFICIE EN E.D. MODIFICADO (M2)
E-5	279,24 m2	
E-7+E-17	280,08 m2	
SUMA	559,32	737,00

6. Superficies y edificabilidades

A continuación se adjunta un cuadro comparativo que refleja la superficie y la edificabilidad de las manzanas según el Estudio de Detalle vigente y la modificación propuesta en este modificado donde se justifica que la propuesta de modificación no altera en ningún caso el aprovechamiento del ED aprobado.

	SUPERFICIE EN ED VIGENTE	SUPERFICIE EN E.D. MODIFICADO	EDIFICABILIDAD ED VIGENTE.	EDIFICABILIDAD E.D. MODIFICADO
MANZANA R1	3.244,47	0,00	5.284,00	0,00
MANZANA R5	3.504,67	5.099,00	3.642,00	6.284,00
MANZANA R6	3.589,70	5.167,00	3.642,00	6.284,00
SUMA	10.338,84	10.266,00	12.568,00	12.568,00

Resultando de este modo justificado que la propuesta de Estudio de Detalle no altera en ningún caso el aprovechamiento permitido por el Plan Parcial.

#### 7. Alineaciones.

De acuerdo con la normativa del Plan Parcial y en concreto a lo especificado en el punto 4.3. Ordenanza 2ª S.D.R. 1. Residencial multifamiliar, los retiros de la edificación serán de cinco (5) metros en todos sus bordes.

#### 8. Necesidad de aparcamientos en el interior de las parcelas.

Las parcelas definidas tienen en las NNSS una carga de aparcamientos en su interior de 126 aparcamientos distribuidos de la siguiente forma.

PARCELA	Nº APARCAMIENTOS EN SU INTERIOR.*
R1a+R5	63
R1b+R6	63
TOTAL	126

\*Art. 3.2. del Plan Parcial.

#### 9. Tramitación urbanística.

##### 9. 1. Contenido del Estudio de Detalle.

La LOTRUSCA dedica el artículo 61 a definir el contenido de los Estudios de Detalle. Dicho artículo dispone:

1. *Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.*
2. *El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:*
  - a) *Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.*
  - b) *Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de detalle.*

MIÉRCOLES, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 178

- c) *En los ámbitos de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.*

3. *Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.*

3. *Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.*

Dicha redacción es coincidente con el artículo 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento que permite al Estudio de Detalle completar la red de comunicaciones definida en el Plan General, y el artículo 65.2 establece la posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

Respecto a la justificación del cumplimiento de las determinaciones exigidas por la Ley del Suelo de Cantabria y el Reglamento de Planeamiento, hay que señalar que este Estudio de detalle:

1º Mantiene las determinaciones del Plan General sin alterar el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio (art.61.4 LOTRUSCA y 65 del Reglamento de planeamiento).

2º El ajuste se realiza dentro de los márgenes establecidos por el planeamiento general.

3º No causa perjuicios ni altera las condiciones básicas de ordenación de los predios colindantes (art.61.4º LOTRUSCA).

4º No se reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. Tampoco se origina aumento alguno de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del estudio de detalle (art.65.3 del Reglamento de Planeamiento).

9.2. Sobre la necesidad de someter el estudio de detalle al procedimiento de evaluación ambiental estratégico.

En Cantabria el procedimiento de Evaluación Ambiental se encuentra regulado en la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado.

Su art.26 bis lo dedica a los Instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística y territorial sometidos a evaluación ambiental estratégica, en donde se establece que:

2. *Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

(...)

d) *Estudios de detalle cuando, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, establezcan la ordenación detallada, o bien modifiquen la ordenación o completen las determinaciones contenidas en los planes Generales de Ordenación Urbana.*

MIÉRCOLES, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 178

(...)

Esta modificación ha operado a través del artículo 14 de la Ley de Cantabria 12/2020, 28 diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas («B.O.C.» 30 diciembre). Vigencia: 1 enero 2021.

No resultando el sector SDR1 “La Estrada” un suelo con la calificación de suelo urbano no consolidado, sino ostentando la clasificación de suelo urbanizable o, en su caso, suelo urbano tras haber adquirido la condición de solar tras la ejecución de la urbanización, no sería preceptivo someterlo a procedimiento de evaluación ambiental alguno.

### 9.3. Tramitación del estudio de detalle.

La LOTRUSCA dedica el art.78 a la aprobación de los Estudios de detalle. El artículo dispone que:

1. *Los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada.*
2. *Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días.*
3. *Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.*
4. *A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal competente, conforme a la legislación de Régimen Local, los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.*
5. *El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el período de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa, los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e) del artículo 74 de esta Ley.*

En definitiva, es un instrumento que se aprueba y tramita íntegramente por la administración local, no siendo necesaria ninguna actuación por la administración autonómica. Los hitos más relevantes de aprobación se resumen en el siguiente cuadro:

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, plazo dos (2) meses.</li><li>- Información pública, plazo veinte (20) días.</li><li>- Aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento, plazo dos (2) meses desde inicio de información pública.</li></ul> |
|---|

### 10. Documentos que integran el presente estudio de detalle.

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA.

0. Promotor y equipo redactor.

1. Antecedentes.

MIÉRCOLES, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 178

2. Objeto del presente Estudio de Detalle.
3. Situación actual del ámbito.
4. Justificación de la conveniencia de la presente modificación.
5. Propuesta de ordenación. Solución adoptada.
  - 5.1. Nueva ordenación de las parcelas R1, R5 y R6.
  - 5.2. Nueva ordenación de los peatonales E-5, E-7 y E-17.
6. Superficies y edificabilidades.
7. Alineaciones.
8. Necesidad de aparcamientos en el interior de las parcelas.
9. Tramitación urbanística.
  - 9.1. Contenido del Estudio de Detalle.
  - 9.2. Sobre la necesidad de someter el estudio de detalle al procedimiento de evaluación ambiental estratégico.
  - 9.3. Tramitación del estudio de detalle.
10. Documentos que integran el presente estudio de detalle.

DOCUMENTO Nº 2. PLANOS.

1. PLANOS DE INFORMACION.

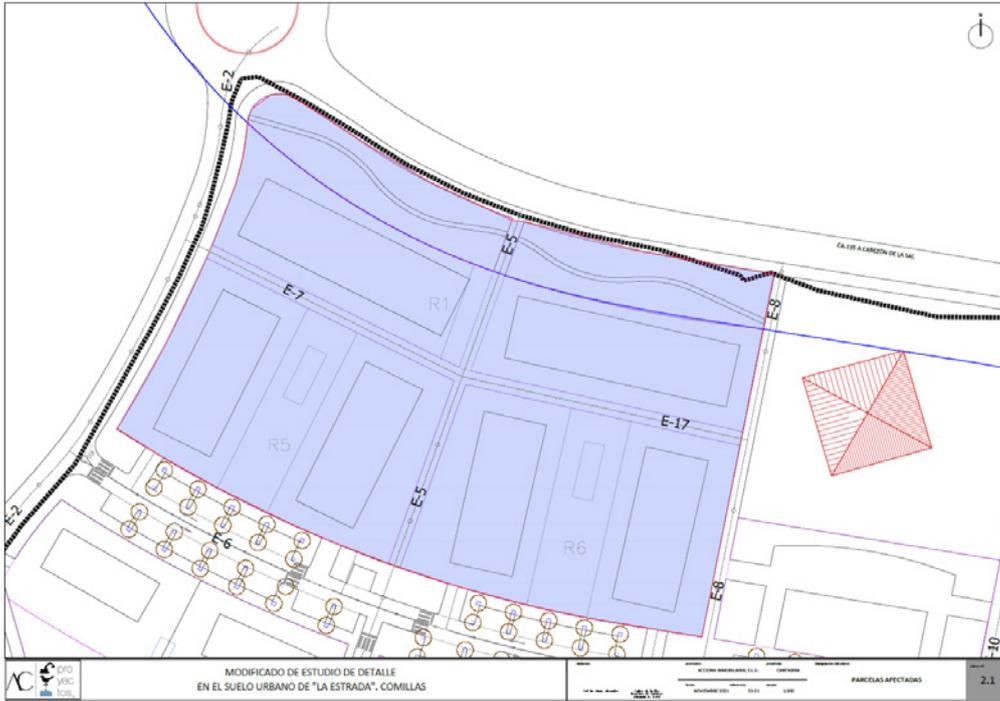
- 1.1. Situación y emplazamiento.
- 1.2. Planeamiento vigente.

2. PLANOS DE ORDENACION.

- 2.1. Parcelas afectadas.
- 2.2. Propuesta de ordenación.
- 2.3. Retranqueos. Áreas de movimiento de la edificación.
- 2.4. Viario peatonal.
  - 2.4.1. Plantas.
  - 2.4.2. Alzados y secciones tipo.

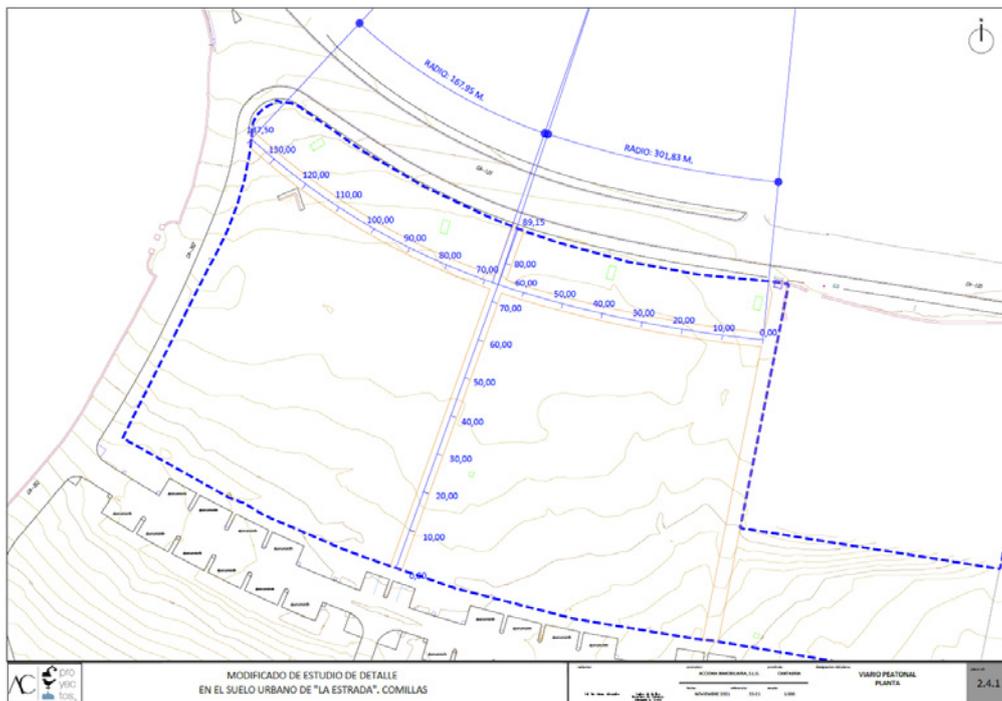
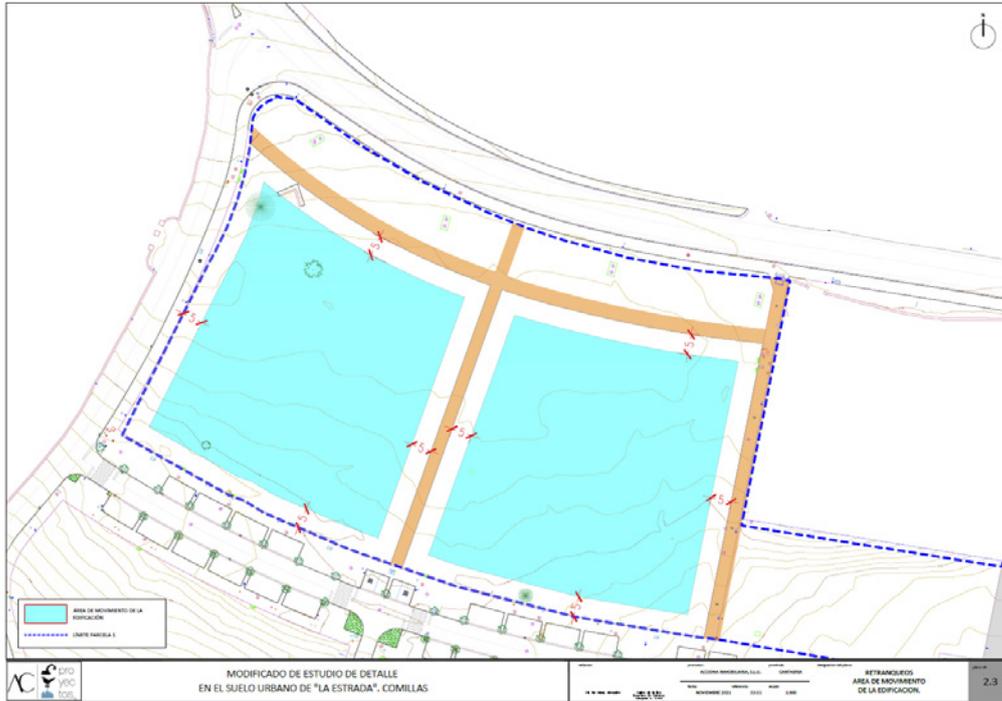
MIÉRCOLES, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 178

ANEXO 2- PLANOS DE ORDENACIÓN



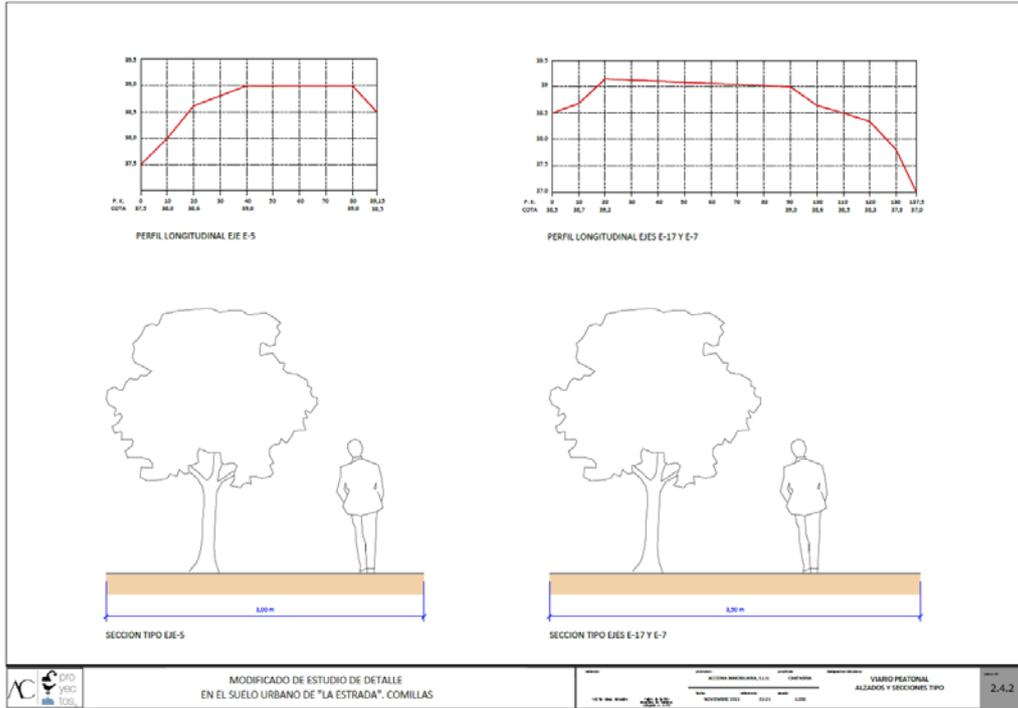
CVE-2022-6769

MIÉRCOLES, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 178



CVE-2022-6769

Miércoles, 14 de Septiembre de 2022 - BOC Núm. 178



2022/6769

CVE-2022-6769