AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2025-7067 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle en el Sector de Desarrollo Residencial S.D.R-1 La Estrada, parcelas R3/R7/C1, R4/C1 y R8/C1.*

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 82 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, y 123.1.i) de la LBRL, se hace público que, el Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria de fecha 31/07/2025, acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las Parcelas R3/R7/C1, R4/C1 y R8/C1 del Sector de Desarrollo Residencial S.D.R-1 "La Estrada", que modifica la ordenación de las parcelas, promovido por Acciona Inmobiliaria, SLU., suscrito por AC Proyectos, SL y Del Riomiera.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Comillas, 11 de agosto de 2025.
La alcaldesa,
María Teresa Noceda.

CVE-2025-7067

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS R3/R7/C1, R4/C1 Y R8/C1, DEL SECTOR DE DESARROLLO RESIDENCIAL S.D.R.1, "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 la oficina de ingeniería A.C.PROYECTOS, S.L. con C.I.F. B39291257, bajo la dirección de Carlos de la Hoz, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado en el Colegio de Ingenieros de Caminos de Cantabria con el número 5490, y por el despacho DEL RIOMIERA, con C.I.F. B39666052.

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 NNSS 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 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 SDR-1 "La Estrada" 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%
TOTAL APROV. LUCRATIVO		**73.616,38 m2**	**19.458,00 m2**	**213**	**10.200,00 m2**	**64**	**2.118,00 m2**	**31.776,00 m2**	**100,0000%**

CVE-2025-7067

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
TOTAL	**46.981,00 m2**	**13.096,00 m2**	**8.644,38 m2**	**68.721,38 m2**
TOTAL Espacio Libre y Viales			**21.740,38 m2**	

Por último, la propiedad presentó un proyecto de parcelación de la parcela resultante nº1 de aquel Proyecto de compensación, que fue presentado en fecha 26/11/2021 (Nº Registro 2021-E-RE-2157), en virtud del cual, la Junta de Gobierno Local en fecha 22 de junio de 2022, acordó la concesión de licencia de parcelación de la parcela 1.

2. Objeto del presente Estudio de Detalle.

El objetivo es la modificación de la ordenación de las parcelas R3/R7/C1, R4/C1 Y R8/C1 que se distribuirían de forma tal que se convirtieran en cuatro parcelas nombradas como P1, P2, RV1 y RV2, titularidad de Acciona Inmobiliaria SLU, si bien las dos última serán cedidas por ésta al Ayuntamiento de Comillas para formar parte del viario público previa parcelación urbanística como se ha actuado en otras manzanas del SDR-1 “La Estrada”

Lo que se pretende es modificar la ordenación de las edificaciones previstas mediante nuevas áreas de movimiento para conseguir un desarrollo residencial de edificación abierta, que conforme una morfología urbana más coherente con el área donde se localiza, más atenta a la estructura viaria y mejor articulada con las otras áreas colindantes, respetando las determinaciones del planeamiento.

Este estudio de detalle completa y adapta las determinaciones del planeamiento general y con él se da inicio al proceso de ordenación del suelo urbano, como como paso previo a la tramitación de los proyectos de obra necesarios para la intervención en los citados terrenos.

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 R3/R7/C1, R4/C1 y R8/C1, comprendidas entre el eje principal de la ordenación y la CA-135.

Se observa que, en la actualidad, las unidades edificatorias, se disponen en tres parcelas conteniendo cada una de ellas una edificabilidad residencial colectiva y comercial expuesta en las notas simples correspondientes que se incluyen en el ANEXO a esta memoria y en el siguiente cuadro:

CVE-2025-7067

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2)	NUMERO DE VIVIENDAS
R3, R7/ C1	57375R3UP9064S0001FW	VIV. COLECTIVA, BAJA+2	2.406,00	2.914,00	32
		COMERCIAL		1.043,00	
R4/C1	57375R4UP9064S0001MW	VIV. COLECTIVA	3.056,00	1.001,00	11
		COMERCIAL		358,00	
R8/C1	57375R8UP9064S0001DW	VIV. COLECTIVA	1.840,00	2.003,00	22
		COMERCIAL		717,00	
TOTAL		VIV. COLECTIVA	7.302,00	5.918,00	65
		COMERCIAL		2.118,00	

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. La ordenación propuesta pretende mejorar notablemente la morfología de la zona residencial donde se localiza, especialmente su relación con la estructura viaria perimetral existente y con los tejidos contiguos, con el objeto de dar mayor continuidad y coherencia a la trama urbana.

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 grandes bloques deberá dar paso a parcelas 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.

En la nueva ordenación la suma de las parcelas R3/R7/C1, R4/C1 y R8/C1R se distribuirían de forma tal que se convirtieran en cuatro parcelas nombradas como P1, P2, RV1 y RV2, titularidad de Acciona Inmobiliaria SLU. Dicha operación será objeto de una parcelación urbanística que se realizará de forma simultánea o posterior al presente Estudio de Detalle.

CVE-2025-7067

De las cuatro parcelas resultantes, las dos primeras se destinarán al desarrollo de la edificabilidad que tienen asignadas las parcelas primitivas, mientras que las dos últimas, se cederán al Ayuntamiento de Comillas para pasar a formar parte del viario de la zona.

Esta agrupación y posterior segregación no tiene ninguna incidencia en las parcelas colindantes, tanto de espacios libres como de viarios peatonales.

En esta nueva disposición los aprovechamientos de la parcela resultante quedarían como sigue:

PARCELA	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL.M2	EDIFICABILIDAD COMERCIAL M2	NUMERO DE VIVIENDAS.UD
P1	4.940,00	5.918,00	0,00	65
P2	1.769,00	0,00	2.118,00	0,00
RV1	309,00	0,00	0,00	0,00
RV2	281,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	7.299,00	5.918,00	2.118,00	65

El instrumento elegido para modificar la ordenación es un Estudio de detalle común dado que la legislación vigente permite mediante esta figura, adaptar, reajustar y modificar las alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes. La modificación de la ordenación planteada se reduce a la superficie neta y no prevé modificar ni las alturas de los edificios, ni la densidad, ni el índice de ocupación del suelo, por tanto, no resulta necesaria la elaboración de un estudio de detalle especial que exigiría una gestión más compleja y lenta.

Por tanto, la modificación de la ordenación se considera conveniente y el Estudio de detalle común, la figura de planeamiento adecuada o procedente para realizarlo hoy en el ámbito delimitado, siguiendo las determinaciones del planeamiento, para cumplir los objetivos establecidos.

6. Superficies y edificabilidades.

La superficie catastral y registral total, actual, de las parcelas asciende a 7.302 m2. No obstante, tras el levantamiento topográfico efectuado recientemente se ha depurado dicha superficie arrojando en la actualidad una superficie conjunta de 7.299,00 m2, que es la que se adopta en la planimetría. Cabe informar que se ha promovido un expediente de discrepancia catastral ante la Gerencia del Catastro en Cantabria para corregir dicho leve desfase (3,00 m2 de diferencia).

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

CVE-2025-7067

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL
MANZANAS R3/R7/C1, R4/C1 Y R8/C1,	7.299,00	5.918,00	2.118,00
MANZANAS P1, P2, RV1 Y RV2	7.299,00	5.918,00	2.118,00

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, exceptuando el retiro a las parcelas RV1 y RV2 que sería de tres metros.

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

Las mínimas que resulten por aplicación de los estándares del Plan General se dispondrán en garaje bajo rasante, correspondiendo al Proyecto de edificación su establecimiento.

9. Tramitación urbanística.

9. 1. Contenido del Estudio de Detalle.

El presente documento en ningún caso plantea la alteración del diseño y situación de los espacios libres y equipamientos; no contempla viales públicos de nueva creación; no altera la ordenación de las edificaciones y sus alturas; la densidad o el índice de ocupación del suelo, por lo que no se dan los presupuestos para considerar la figura del planeamiento como un Estudio de detalle Especial.

En lo que respecta a las limitaciones establecidas en el artículo 65 del vigente Reglamento de Planeamiento, cabe señalar que tampoco altera el estudio de detalle común las condiciones básicas de ordenación de predios colindantes, ni reduce el espacio destinado a viales y espacios libres, no previendo aumento de volumen alguno. Se respeta, por tanto, la clasificación y calificación del suelo, así como la edificabilidad o aprovechamiento del ámbito que le asigna el planeamiento.

La LOTUCA dedica el artículo 82 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 podrán ser comunes o especiales, de iniciativa pública o privada, e incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

CVE-2025-7067

2. El contenido de los Estudios de Detalle Comunes se circunscribirá exclusivamente a los siguientes aspectos:

- *a) Establecer alineaciones y rasantes en caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar de forma motivada las prefijadas en el planeamiento.*

- *b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, si fuera necesario, 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.*

(…)

4. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Planeamiento General.

Respecto a la justificación del cumplimiento de las determinaciones exigidas por la Ley del Suelo de Cantabria y el Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/1978 de 23 de junio (B.O.C. num 221 de 15 de septiembre de 1978), 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.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.

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:

CVE-2025-7067

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.

(…)

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.

El art.101 de la Ley 5/2022, de 15 de julio establece:

1. Los Estudios de Detalle podrán ser aprobados por los Ayuntamientos conforme al siguiente procedimiento.

2. Los Estudios de Detalle Comunes serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento que los someterán a información pública por el plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria. En el caso de que fuesen de iniciativa particular, transcurridos dos meses desde su presentación sin que se haya notificado expresamente a los interesados la resolución, se podrán entender aprobados inicialmente por silencio administrativo, pudiendo instar los particulares su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

(….)

4. A la vista del resultado de la información pública el órgano municipal competente los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes, notificando su aprobación junto con un ejemplar diligenciado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria.

10. Documentos que integran el presente estudio de detalle.

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA.

0. Promotor y equipo redactor.
1. Antecedentes.
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.
6. Superficies y edificabilidades.
7. Alineaciones.
8. Necesidad de aparcamientos en el interior de las parcelas.

CVE-2025-7067

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 ORDENACIÓN.

2.1. Propuesta de ordenación. Parcelas resultantes.

2.2. Retranqueos. Area de movimiento de la edificación.

DOCUMENTO Nº 3. NOTAS SIMPLES Y CONSULTAS CATASTRALES

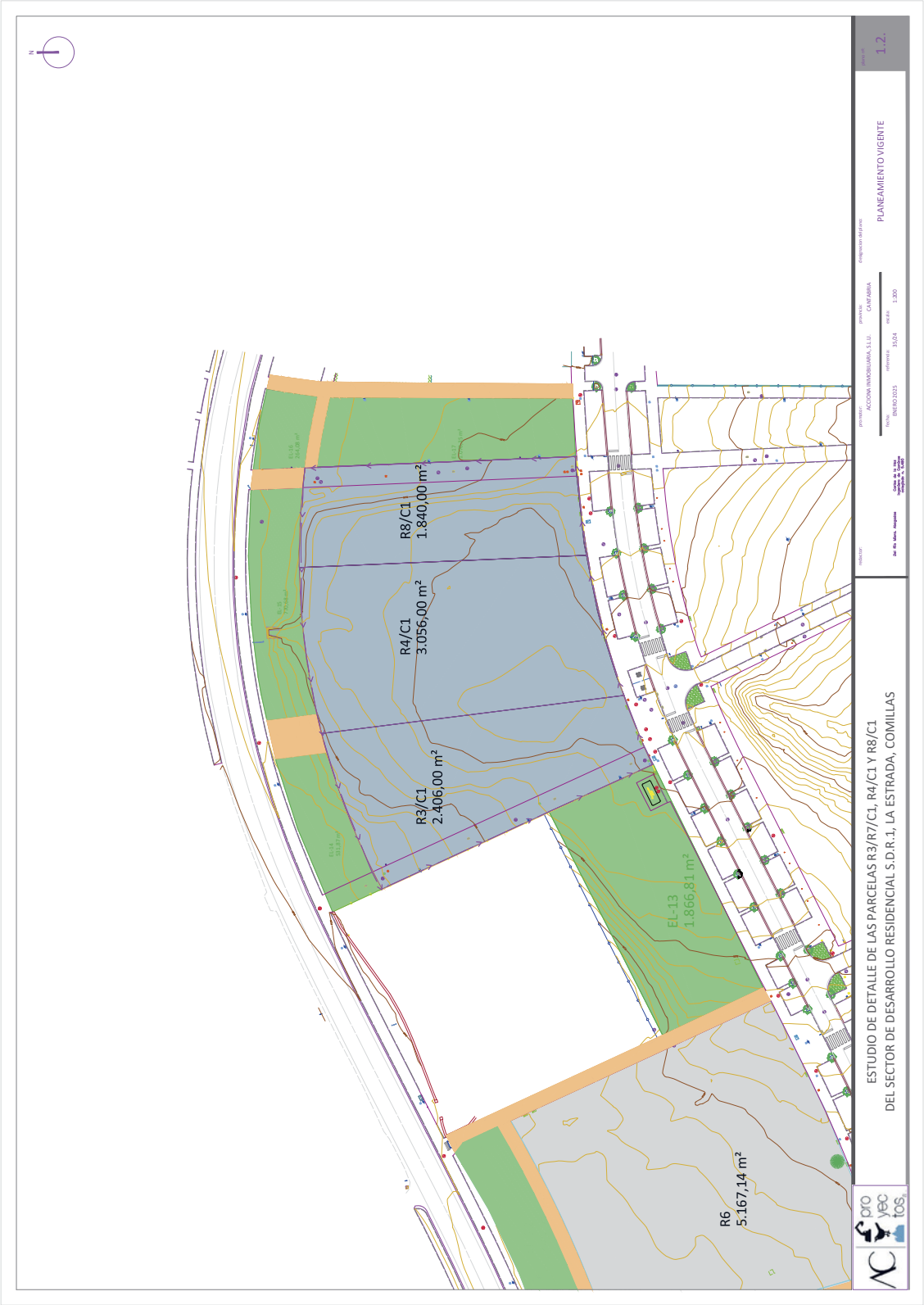
Comillas, Enero 2025

Fdo: Carlos de la Hoz. Ingeniero de Caminos.

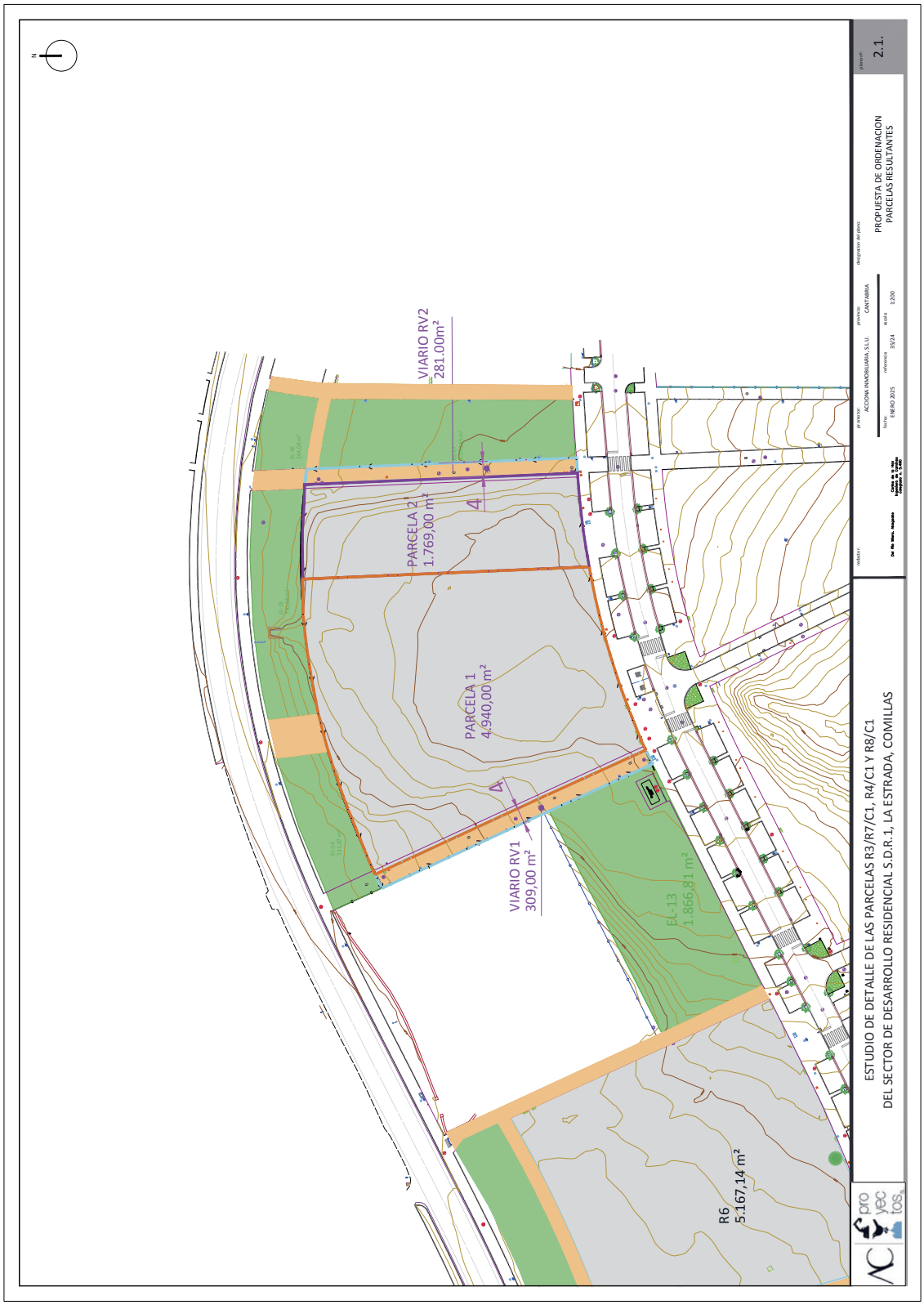
CVE-2025-7067

EMPLAZAMIENTO. Escala: 1/5.000

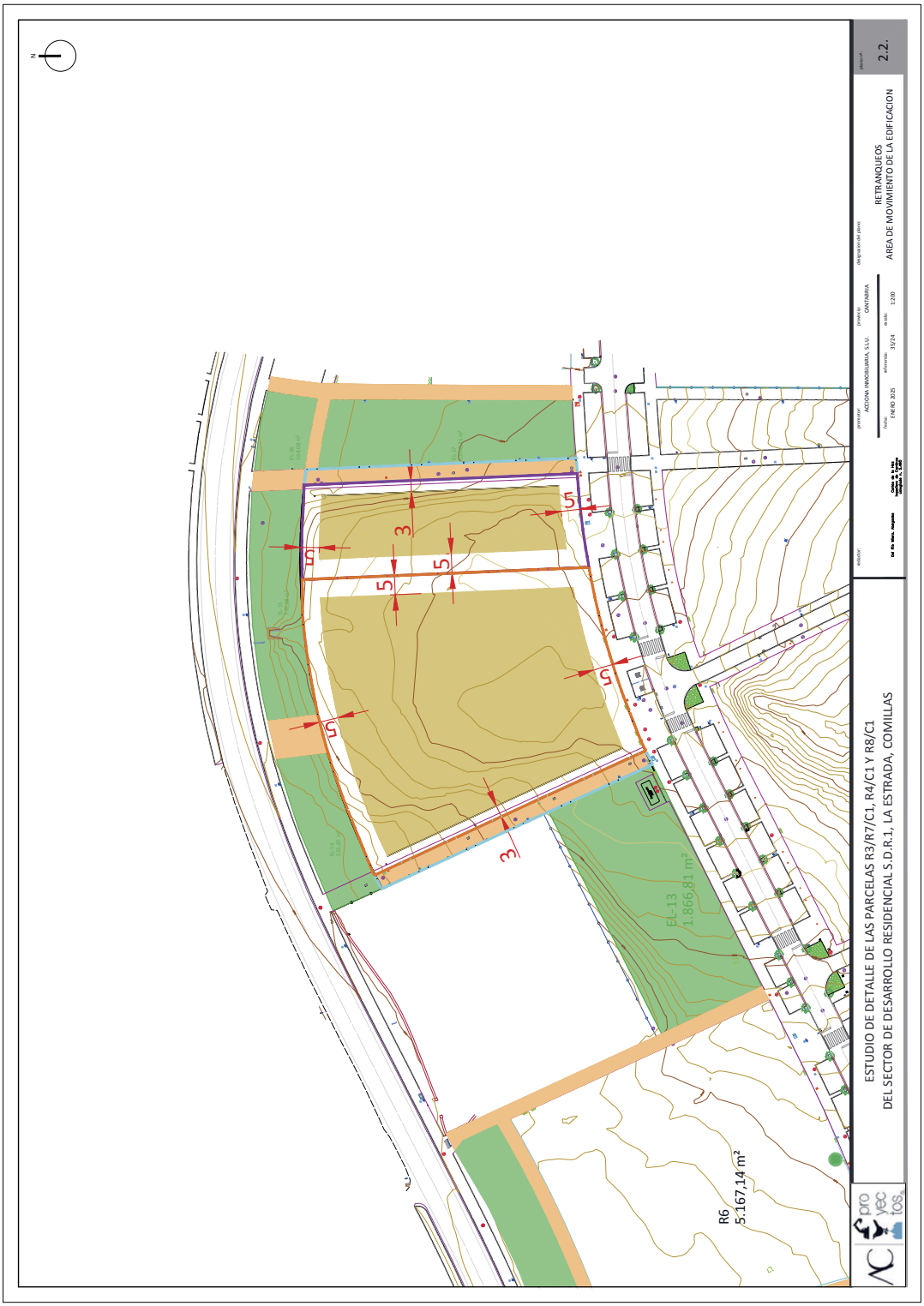
Puerto de San Vicente
Puerto de Comillas
Parque Natural de Oyambre
Cabezón de la Sal
Ruente
Puentenansa
Comillas
Unquera
Mazcuerras
Sierra del Escudo de Cabuérniga
Collado de Carmona
Barcenillas
Ucieda de Abajo
Ucieda de Arriba
Puente de Santa Lucía
Santibáñez
Carrejo
Cos
Cabezón de la Sal
Tresviso
Requejo
La Herrería
Esquedo
Rionansa
Ibio
Sierra de Ibio
Herrera de Ibio
Mazcuerras
Montes de Ucieda
Bustriguado
San Vicente del Monte
Collado de Monte Aá
Carmona
San Pedro
Cabrojo
Puente Nansa
Rozas
El Mazo
La Cocina
La Ganceda
La Concha
Caviña
Villanueva
Labarces
Abaño
Horcajal
Lamadrid
Rio Turbio
La Molina
Caviedes
Canales
Rumalverde
La Hayuela
La Virgen
El Llano
Bustablado
Cobijón
Rodezas
Duña
Casar
Gibaldo
Lloredo
ALFOZ DE LLOREDO
UDÍAS
COMILLAS
VALDÁLIGA
CABEZÓN DE LA SAL
MAZCUERRAS
Novales
La Iglesia
Ruilobuca
Pesués
Ceceño
El Tejo
La Revilla
Los Llanos
Trasvía
Comillas
Sierra
Tresviera
Torlanes
Cobreces
Gigüenta
Cabarcondondo
Puerto de Comillas
Puerto de San Vicente
Playa de Comillas
Playa de Oyambre
Playa de San Vicente
Playa de Luaña
Playa El Sable de Merón
Cabo de Oyambre
Punta de Carranda
Punta de Luaña
Punta de los Cornisas
Punta Fuente Fresca
Punta del Castillo
Punta de Tresviso
Punta Bella
Punta de Comillas
Punta de Merón
Punta Sebrera
Punta Sebrera
Punta Sebrera



CVE-2025-7067



CVE-2025-7067



2025/7067

CVE-2025-7067