



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

AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ANTECEDENTES	4
3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	7
4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN Y DEL PERI	9
5. <u>MODIFICACIÓN PUNTUAL MP4 DEL PGOU DE COMILLAS</u>	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	

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.

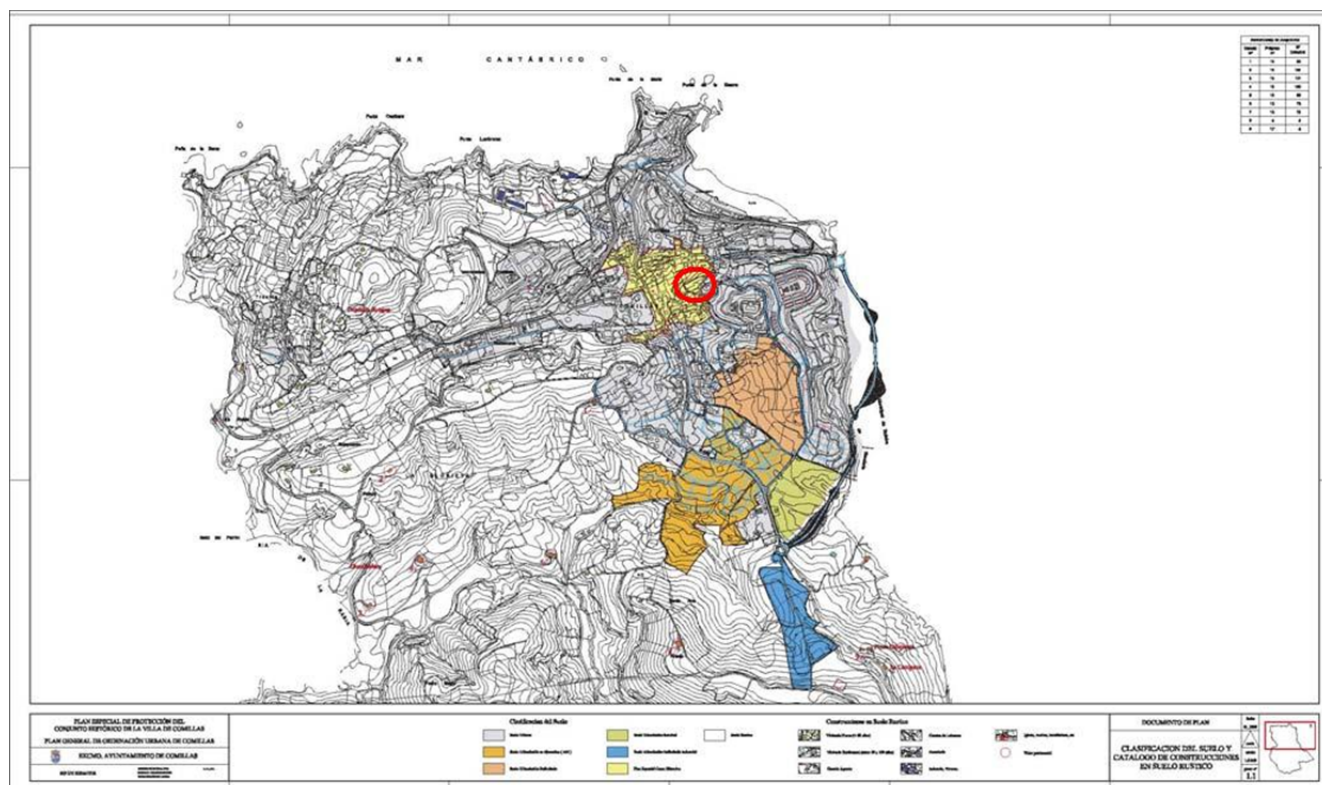
El presente documento contiene las determinaciones de la Modificación Puntual, estructurándose en Memoria y Anexos, como queda expresado en el Índice.

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.

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.

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”.

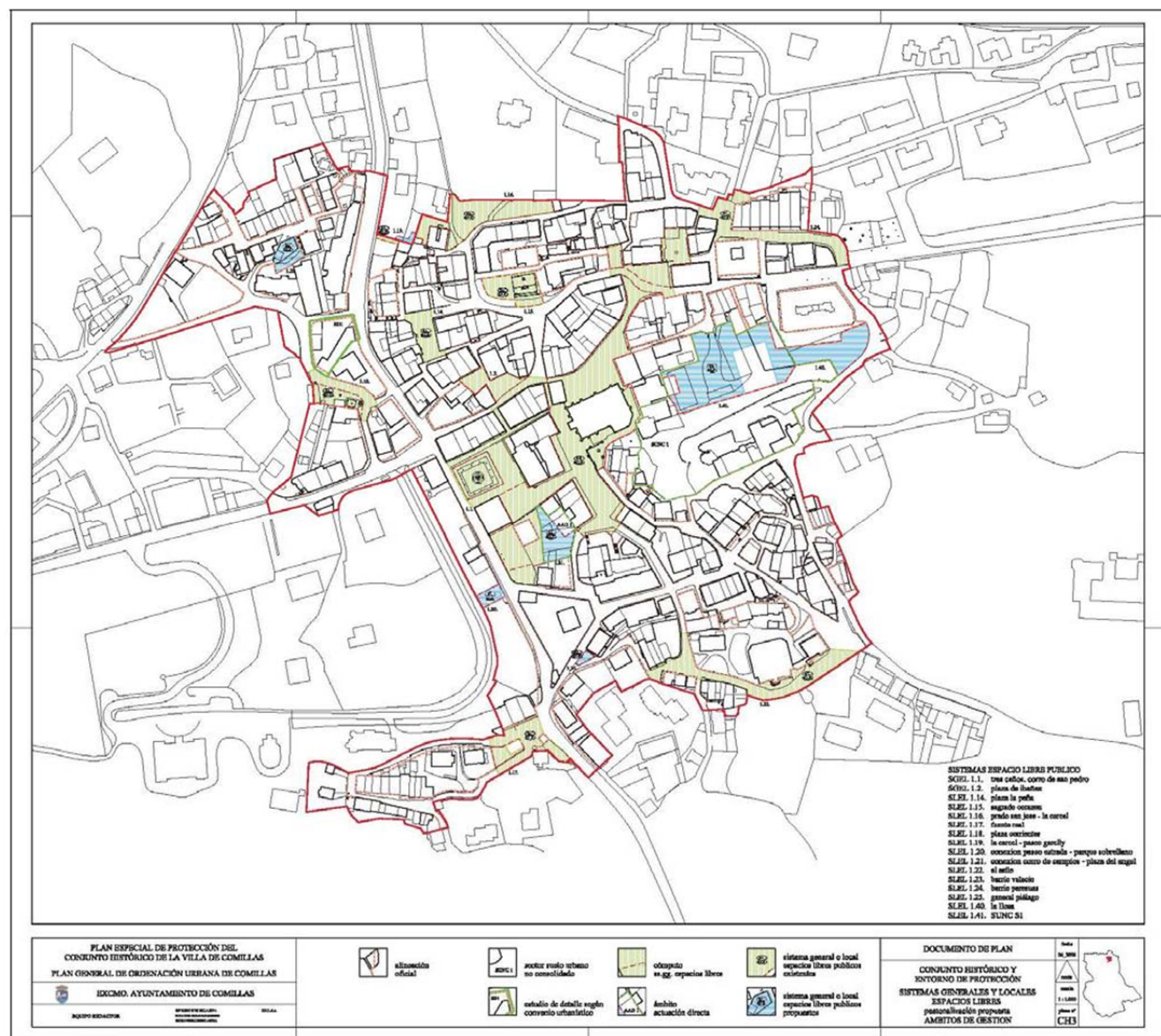
También dentro del Catálogo de Fincas y Jardines a Conservar del Plan Especial mencionado, los espacios libres del área que nos ocupa constituyen la ficha nº 1, y están clasificados con protección “Ambiental”. Dentro de las previsiones de este sector se encuentra la posibilidad de derribar la última 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

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 €.



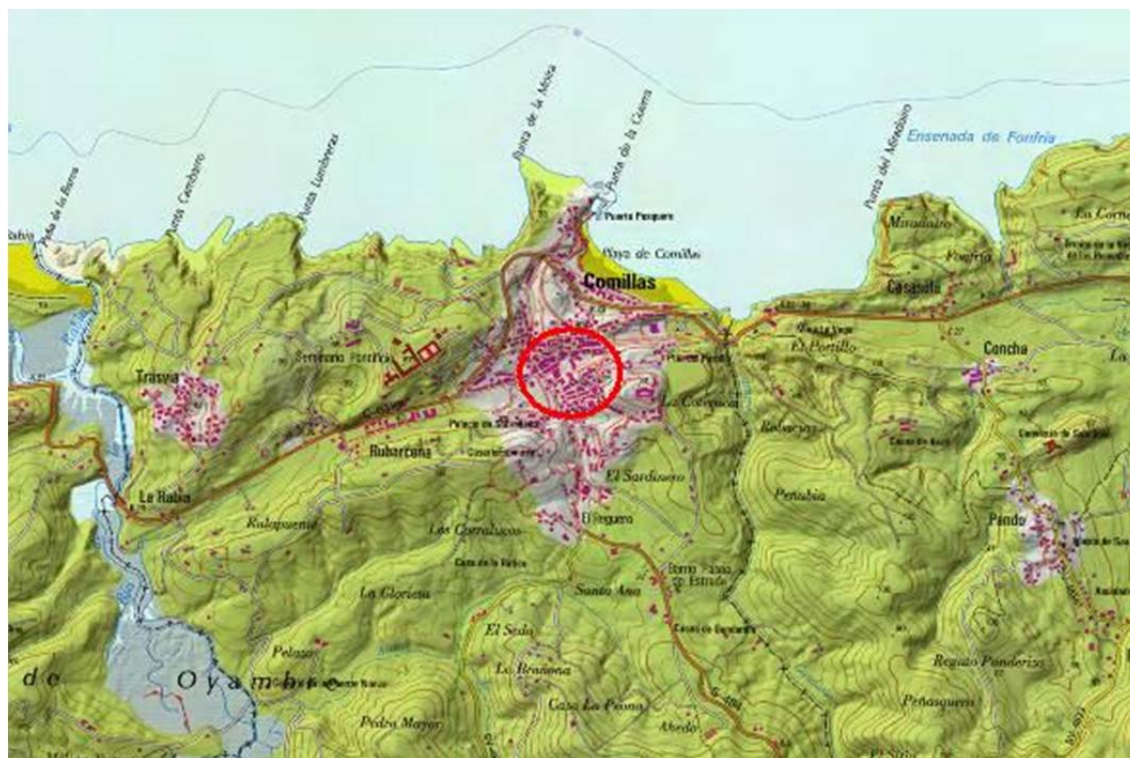
Plano del PGOU de ámbitos de gestión del Conjunto Histórico donde aparece el SUNC 1

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.

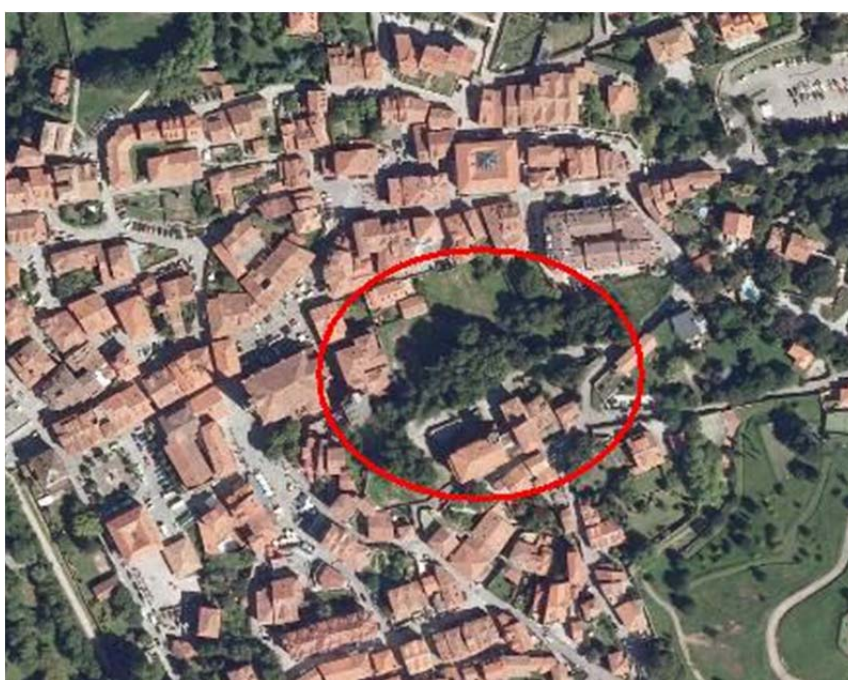
Es por ello que se propone, sin renunciar a los objetivos fundamentales que esta Ficha planteaba, modificarla de modo que se posibilite su ejecución.

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

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.

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.

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

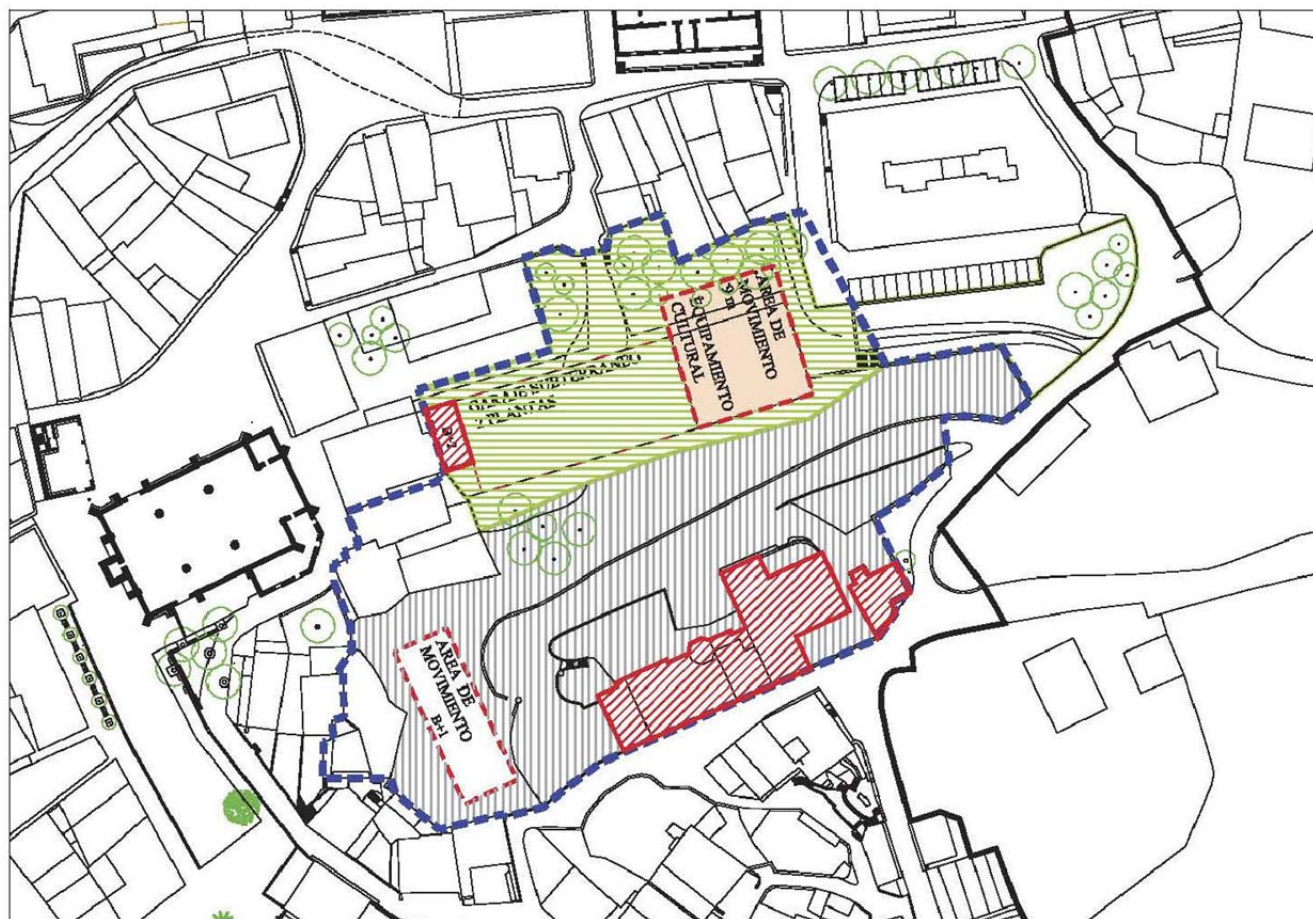
Es la planificación que está actualmente vigente en el Plan. A continuación reproducimos la imagen de la ordenación, y en el Anexo 3 se aportan la página tercera de la Ficha correspondiente y las dos páginas de la Normativa urbanística que le afecta.

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.



--- Delimitación del sector	Equipamiento	Espejo libre privado
— Alineaciones	Espejo libre público	
- - - Área de movimiento	Viario (incluye calzada, aceras y estacionamientos)	

5.2.2. ESTADO MODIFICADO

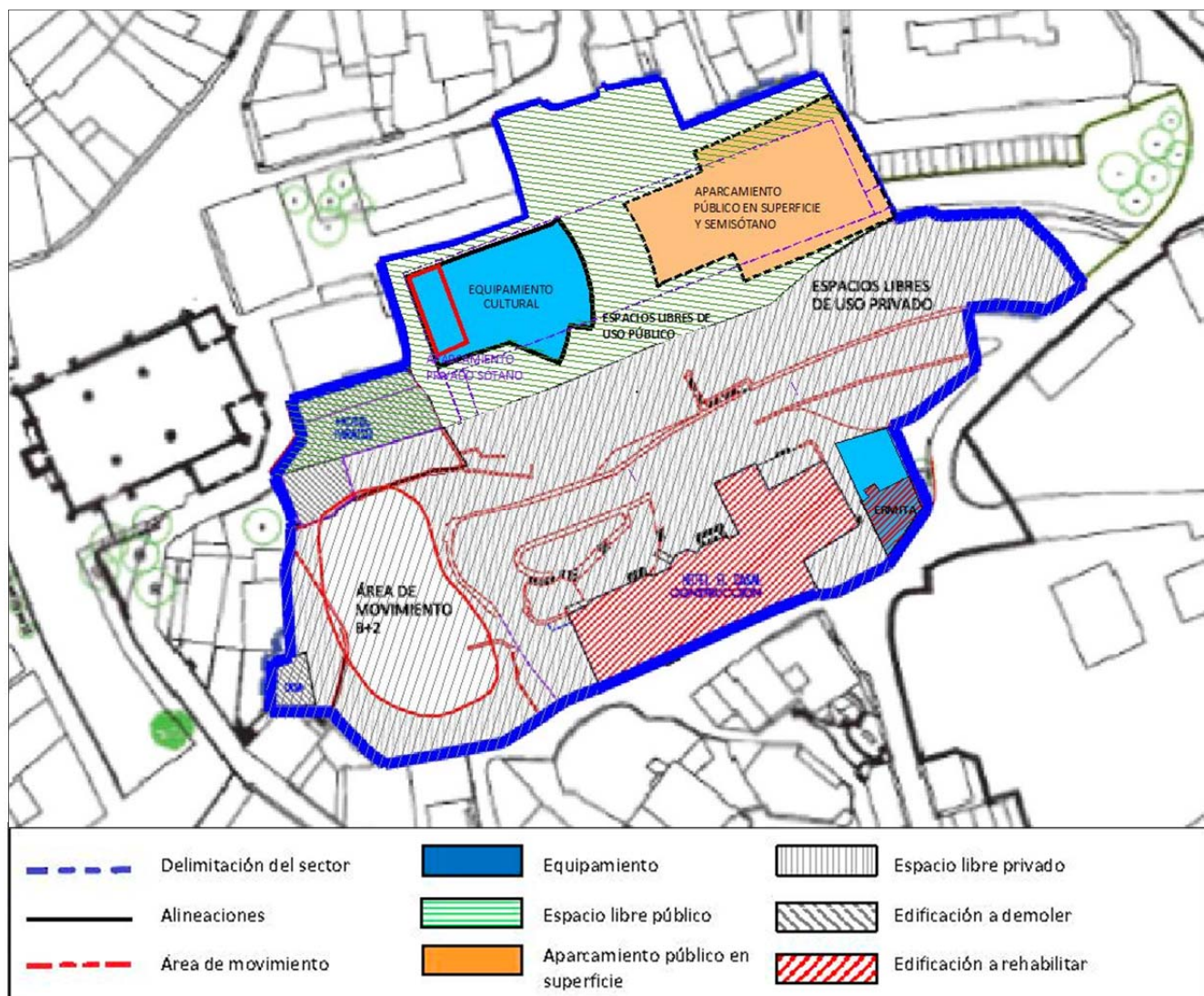
Se plantea una modificación de la planificación de referencia, y a continuación reproducimos la imagen de la ordenación.

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.



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.

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

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.

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

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.

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.