

DOCUMENTO 01 MEMORIA

- 01 ANTECEDENTES
- 02 CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y MOTIVACIÓN MUNICIPAL PARA LA ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO
- 03 METODOLOGÍA
 - 03.1 Fases del trabajo
 - 03.2 Ficha de recogida de datos
 - 03.3 Relación del Catálogo con el planeamiento vigente
- 04 ÁMBITO DEL CATÁLOGO
 - 04.1 El territorio de Comillas
 - 04.2 Comillas: un paisaje construido en continua transformación
 - 04.3 Morfología de núcleos del municipio
- 05 CARACTERIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL MEDIO RURAL DE COMILLAS
 - 05.1 Casa llana
 - 05.2 Casa tradicional de dos plantas
 - 05.3 Cabañas ganaderas tradicionales
 - 05.4 Caserías mixtas ganaderas
 - 05.5 Villas y casas historicistas
 - 05.6 Edificaciones singulares
- 06 CRITERIOS PARA LA INCLUSIÓN DE EDIFICACIONES EN EL CATÁLOGO
 - 06.1 Edificaciones susceptibles de su inclusión en el Catálogo
 - 06.2 Edificaciones no susceptibles de su inclusión en el Catálogo
- 07 CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO
- 08 EQUIPO REDACTOR

DOCUMENTO 02 FICHAS, Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico de Comillas

DOCUMENTO 03 CARTOGRAFÍA

DOCUMENTO 04 ANEXOS, Inventario de todas las construcciones en Suelo Rústico de Comillas

01 ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Comillas solita los servicios de la empresa que suscribe para la realización del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico del Ayuntamiento, una herramienta que permite el cambio de uso de determinadas construcciones propias del medio rural, en aplicación de la Ley 2/2009 de Cantabria que modifica la Ley 2/2001 de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA). Según esto, los Ayuntamientos de Cantabria pueden elaborar un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico en el que se incluyan aquellas edificaciones en suelo rústico que posean características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural, para potenciar su rehabilitación y reforma con finalidades aptas en el entorno, como usos residenciales, culturales, actividades artesanales, de ocio o de turismo rural.

Un documento, por tanto, que se antoja fundamental para ampliar las posibilidades del suelo rústico y sus construcciones, y la expectativa de sus propietarios, hasta la fecha de modificación de la Ley muy limitadas, y que con ello verán esta situación desbloqueada, fomentando en esos suelos rústicos y no urbanizables, por un lado, la rehabilitación y la renovación de las edificaciones al objeto de conseguir un uso más eficiente y sostenible del suelo, y por otro, habilitando actuaciones en suelo rústico que de otra manera no tendrían cabida más que en forma de reclasificaciones de suelo (urbanizables o urbanos no consolidados). Y es que tanto este instrumento, el Catálogo, como el Plan Especial del Suelo Rústico han de servir como modelos de crecimiento de baja densidad, que eviten la reclasificación de grandes bolsas de suelo (urbanizables o urbanos no consolidados) a costa de espacios rurales, y, por qué no, también funcionarán como un vehículo de acceso a la vivienda para propietarios del suelo que desean acceder al mercado inmobiliario y que hasta la fecha poseían predios o construcciones con mínimas posibilidades de uso.

En concreto, el Catálogo, como nuevo instrumento de ordenación, pretende regular los cambios de uso que se producirán en las construcciones existentes, y posee un objetivo fundamental según los artículos 112.3.f) y 113.1.g) de la Ley 2/2009 de Cantabria, que no es otro que:

*“elaborar una relación ordenada (de construcciones) en la que se incluyen y describen de manera individualizada aquellas **edificaciones en suelo rústico** que guardan una relación entre sí por similitud de **características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural**, para potenciar la rehabilitación y reforma del patrimonio edificado que pueda ser destinado a usos residenciales o de turismo rural entre otros.”*

El suelo rústico del Ayuntamiento viene determinado por la clasificación del suelo vigente según el Plan General de Ordenación Urbana¹ 2008, cuya documentación cuenta, además, con un inventario de construcciones en suelo rústico que sirve de

¹ CRU 30/06/2008 y BOC 03/09/2008

punto de partida para alguno de los elementos inventariados en esta nueva relación de edificaciones. A esta ordenación se le unen otros planeamientos y figuras de ordenación que complementan a éste como son el Plan de Ordenación del Litoral² (POL), el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Oyambre³ (PORN) y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Comillas.

Además, en la actualidad se están redactando tres modificaciones puntuales del PGOU y este Catálogo, y en los próximos meses se comenzará a elaborar un Plan Especial del Suelo Rústico derivado también de la aplicación de la Ley 2/2009, hechos que demuestran una honda preocupación y una estrategia municipal por contar con los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial adecuados y compatibles con los valores culturales y medioambientales de Comillas y que implementen las políticas urbanísticas emanadas de la coyuntura social actual pero sobre todo instrumentos con los que ha de contar un ayuntamiento moderno para poner en disposición de sus habitantes unas herramientas actualizada y perfeccionada para un correcto funcionamiento y un aprovechamiento óptimo de los recursos.

Mediante este nuevo Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico se posibilitará a los propietarios de construcciones en suelo rústico inventariadas según los artículos 112.3.f) y 113.1.g) a realizar, previa autorización municipal, obras de reestructuración, renovación y reforma sobre dicho inmueble, de acuerdo con las definiciones contenidas en el Catálogo y sin perjuicio de previsión específica más limitativa impuesta por el planeamiento territorial o urbanístico o la legislación sectorial aplicable a cada caso concreto.

No serán parte de esta relación, según los propios contenidos de la Ley 2/2009, aquellas edificaciones que carezcan de características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural. Por tanto son criterios de exclusión para este catálogo:

- ***Las construcciones (o edificaciones) fuera de ordenación***, entendiéndose por ellas aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a los vigentes planeamientos y normas de aplicación que resulten disconformes por poseer unas condiciones de edificación no acordes al planeamiento territorial y urbanístico o por estar afectados por las restricciones de uso o parámetros establecidos en las servidumbres o legislaciones sectoriales.
- ***Las edificaciones en estado ruinoso***, entendiéndose por tales aquellas edificaciones o restos de las mismas donde no se alcance a reconocer la altura de coronación de los muros ni la traza de la planta original y, en general, todas aquellas construcciones donde no sea posible reconocer la volumetría original de la misma.
- ***Construcciones propias de entornos urbanos***, entendiéndose por tales aquellas edificaciones y reconstrucciones que emplean tipologías modernas, usos, materiales, etc. propios del medio urbano, alterando la armonía del paisaje rural o desfigurando la perspectiva propia del mismo o reconstrucciones

² Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre del Plan de Ordenación del Litoral

³ Ley estatal 6/1992

totales o parciales de edificaciones que aun imitando tipologías o empleando materiales tradicionales no conservan la técnica ni el carácter de las edificaciones del medio rural.

- *Las construcciones cuya superficie* construida sea *inferior a 50 metros cuadrados*⁴.

02 CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y MOTIVACIÓN MUNICIPAL PARA LA ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO

Es el Ayuntamiento de Comillas una de las pocas administraciones locales que ha aprobado su Plan General de Ordenación Urbana (en el año 2008), si esta afirmación se refiere a la adaptación a las determinaciones de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, a la que están obligados a actualizarse los planeamientos de todos los ayuntamientos de Cantabria. Por tanto se puede caracterizar, en materia de urbanismo y ordenación del territorio, al ayuntamiento de Comillas, por una administración preocupada por contar siempre con los instrumentos de planificación más modernos, con el objetivo de brindar a sus vecinos y/o propietarios del suelo todos los derechos (y también obligaciones) que cualquier planeamiento conlleva.

Y es que, en este pequeño íterin de tiempo entre septiembre de 2008 y la actualidad han sucedido modificados en esta ley de los que emanan nuevos instrumentos que otorgan ciertos derechos a los propietarios del suelo rústico. Y es ese objetivo de disponer de las herramientas más actualizadas y perfeccionadas para un correcto funcionamiento y un aprovechamiento óptimo de los recursos, en este caso del suelo rústico, la que decide a la corporación municipal a redactar éste catálogo, siempre en clara sintonía con los valores culturales y medioambientales de Comillas.

Se persigue, por tanto, la oportunidad de ampliar las posibilidades del suelo rústico y sus construcciones, y la expectativa de sus propietarios, hasta la fecha de modificación de la Ley muy limitadas, y que con ello verán esta situación desbloqueada, fomentando en esos suelos rústicos y no urbanizables, por un lado, la rehabilitación y la renovación de las edificaciones al objeto de conseguir un uso más eficiente y sostenible del suelo, y por otro, habilitando actuaciones en suelo rústico que de otra manera no tendrían cabida más que en forma de reclasificaciones y/o recalificaciones de suelo (urbanizables o urbanos no consolidados).

Un documento, el catálogo, que se antoja fundamental para ampliar las posibilidades del suelo rústico y sus construcciones, y la expectativa de sus propietarios, hasta la fecha de modificación de la Ley muy limitadas, y que con ello verán esta situación desbloqueada, fomentando en esos suelos rústicos y no urbanizables, por un lado, la rehabilitación y la renovación de las edificaciones al objeto de conseguir un uso más eficiente y sostenible del suelo, y por otro, habilitando actuaciones en suelo rústico que de otra manera no tendrían cabida

⁴ Contabilizada la de cada una de sus plantas.

más que en forma de reclasificaciones y/o recalificaciones de suelo (urbanizables o urbanos no consolidados). Y es que tanto este instrumento, el Catálogo, como el Plan Especial del Suelo Rústico (que también se redacta) han de servir como modelos de crecimiento de baja densidad, que eviten la reclasificación de grandes bolsas de suelo (urbanizables o urbanos no consolidados) a costa de espacios rurales, y, por qué no, también funcionarán como un vehículo de acceso a la vivienda para propietarios del suelo que desean acceder al mercado inmobiliario y que hasta la fecha poseían predios o construcciones con mínimas posibilidades de uso.

03 METODOLOGÍA

La metodología cumple con las disposiciones y determinaciones establecidas para este tipo de documentos en la Ley 2/2009 de 3 de julio y que asegura unos requisitos de calidad y homogeneidad para todos los catálogos de Cantabria y que determina unos contenidos mínimos que en este Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico de Comillas se da sobrado cumplimiento e incluso se completan fruto de la dilatada experiencia del equipo redactor en la confección de catálogos de edificaciones diversos y sobre todo en el conocimiento de este territorio de la costa oriental de Cantabria.

A continuación se detalla el desarrollo de cada una de las fases del trabajo.

03.1 Fases del trabajo

En cuanto al desarrollo metodológico del trabajo, la **primera fase ha consistido en trabajo en gabinete** para identificar todo tipo de construcciones en el suelo rústico mediante cartografía histórica, cartografía moderna y ortofotografía (para incluir en el Catálogo y considerar la realización de una búsqueda y visita a construcciones que podían no haber sido digitalizadas en la cartografía). En esta fase se tenía presente que, durante la posterior fase de trabajo de campo, la vegetación y los accidentes topográficos podían desorientar la búsqueda de algunos elementos y por ese motivo se crea previamente un archivo digital de coordenadas UTM con la ubicación exacta de cada una de las construcciones, a fin de localizarlas con mayor agilidad en campo en la fase posterior en el que puntualmente se utilizan medios de posicionamiento GPS.

También en esta *primera fase de gabinete* se define el contenido de los datos que han de recogerse para cada construcción del Catálogo, bien en trabajo de campo, bien por medio de otras fuentes, un contenido que parte del Modelo de Ficha de Catalogación propuesto por la propia Dirección General de Urbanismo que se completa y amplía con nueva información a recoger y plantear. Y con ello se diseña una tabla y un formulario o ficha en formato de base de datos Microsoft Access para introducir esas referencias, con una serie de parámetros a cumplir de modo que luego ese archivo pueda implementarse en cartografía SIG del municipio tal y como se requiere por la misma Dirección.

Para la realización del Catálogo ha resultado absolutamente reveladora la **segunda fase de reconocimiento, trabajo de campo y toma de datos e imágenes** a fin de identificar las construcciones y tipos y describir tanto sus características como las de su entorno y paisaje. Esta fase en primer lugar ha permitido excluir un gran número de edificaciones por verificar que se encuentran en alguno de los criterios de exclusión (no alcanzar la superficie mínima, ser elementos fuera de ordenación, ser construcciones modernas o propias de entornos urbanos o ser construcciones en estado ruinoso) y en segundo lugar ha permitido realizar una primera selección de construcciones con verdaderas posibilidades de formar parte del Catálogo. El global de construcciones en suelo rústico se han digitalizado en una capa de información en formato SIG que permite reconocer su localización y tipo, mientras que para la selección de construcciones catalogadas es para las que además de su integración en la capa como registros se han completado las Fichas de catalogación en la siguiente fase.

Tras este reconocimiento y toma de datos en campo, se ha pasado a la **tercera fase de catalogación de edificaciones en suelo rústico**, volviendo al trabajo de gabinete para rellenar cada uno de los datos de las construcciones, parcelas y entornos:

- Bien pasando las notas apuntadas sobre el terreno al archivo digital,
- bien consultando las fuentes catastrales para completar otros datos,
- bien midiendo sobre la cartografía digital las superficies afectadas y distancias,
- o bien, finalmente, visualizando las imágenes fotográficas tomadas en campo para poder describir con mayor certeza las características de las construcciones en las fichas y plantear los modos de intervención.

Finalmente, se ha estado en disposición de llegar a la **cuarta y última fase** en la que se ha afinado sobre las construcciones incluidas en el catálogo y se han determinado las **propuestas de actuación y cambios de uso admitidos**.

03.2 Ficha de recogida de datos

La ficha de recogida de información se estructura en cinco grandes apartados cuyas definiciones son las siguientes:

- I. **Datos generales;** en donde se recogen, además de su identificador o número de ficha, datos referentes a su localización y coordenadas así como un pequeño encuadre territorial mediante cartografía y ortofoto.
- II. **Descripción de la edificación;** en donde se caracteriza a la construcción de acuerdo a las tipologías determinadas y subtipos, y se realiza una descripción interpretativa de las fachadas principales, su antigüedad, usos y estado de conservación.
- III. **Parcela;** en donde se recoge información sobre la parcela y las infraestructuras que posee y su integración paisajística, así como de todas

- aquellas construcciones o edificaciones auxiliares que la construcción original posee asociadas, también clasificadas según tipos.
- IV. **Valoración;** en donde se recogen por un lado las características que hacen de la construcción una construcción típica del entorno rural de Cantabria y la justificación del por qué de su inclusión en el Catálogo.
- V. **Intervención recomendada;** en donde se recomiendan una serie de actuaciones a llevar a cabo en las futuras rehabilitaciones y obras a acometer en la construcción, con el fin último de una acorde integración paisajística. Y donde se recoge también si la construcción puede ampliarse o no.
- VI. **Otros;** aspectos referidos al cambio de uso y a la ampliación.

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO MUNICIPIO DE COMILLAS

FICHA DEL ELEMENTO Identificador:

I. DATOS GENERALES

Identificador: Localización: ID de Campo:

Denominación: Coordenadas UTM X: Y:

Clasificación del suelo y afecciones sectoriales:

escalas: 1 : 5.000

II. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Tipo de construcción: Nº de plantas:

Descripción:
Construcción ganadera tradicional de una planta rectangular, en la que sobresale como elemento singular el silo adomado a modo de torcón con cúpula a modo de cubierta fabricada en ladrillo. La cubierta se resuelve a dos aguas siguiendo la pendiente del terreno fundamentalmente, quedando el silo inserto en ella más elevado. La fábrica es de mampostería con sillera en esquinas y cargaderos de madera en huecos y vanos. El acceso de los animales se produce por la fachada principal sur.

Época: Protección: Conservación:

Uso original:

Uso actual:

Superficie catastral construida: Sup. const. verificada en planta baja:

Observaciones:

III. PARCELA

Referencia catastral: Superficie parcela Catastro:

Cerramientos: Elementos naturales singulares:

Infraestructuras: Observaciones (aux.):

Edificaciones auxiliares:

	Tipos:	

Observación: Copias guardadas en archivos: 0,0,0

IV. VALORACIÓN

Características: Justificación:

Valor patrimonial:



V. INTERVENCIÓN RECOMENDADA

Recomendaciones:

Cambio de uso:

Admite ampliación:

Imagen 1. Ficha C12 del Catálogo de Edificaciones.

03.3 Relación con el planeamiento vigente

Como ya ha quedado de manifiesto, el planeamiento vigente en Comillas el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas del año 2008. Es uno de los primeros, y escasos, planes generales de ordenación urbana de Cantabria que se adapta a la Ley 2/2001.

Para la elaboración del presente documento se han tenido en cuenta el modelo territorial propuesto, sus directrices de ordenación así como el primer inventario de construcciones en suelo rústico que aparece incluido en la cartografía de dicho documento.

Este inventario que aparece dentro de la documentación cartográfica del PGOU, Planos 1, 1.1 y 1.2 de *Clasificación del Suelo y Catálogo del Suelo Rústico*, señala las construcciones de acuerdo a su carácter y uso, y especificando cuáles de ellas poseen un valor patrimonial destacado. En esta cartografía se desagregan las construcciones en siete tipos:

- Vivienda Nueva (<50 años)
- Vivienda tradicional (entre 50 y 100 años)
- Caserío Agrario
- Caserío de Labranza
- Hostelería
- Industria, Viveros
- Iglesia, Molino, humilladero, etc.

Sin embargo esta cartografía no tiene desarrollo en fichas específicas ni desarrollo normativo, poseyendo por tanto un mero carácter orientativo. El *Catálogo de construcciones en Suelo Rústico*, que ahora se presenta define una nueva clasificación tipológica en la que se han integrado la práctica totalidad de las construcciones recogidas en la cartografía anterior.

Así mismo se ha tenido en cuenta la existencia en el PGOU del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico que incluye aquellas construcciones que por sus características merecen una especial conservación realizando una somera descripción y clasificando distintas categorías (monumental, integral, estructural y ambiental) e indicado su estado de conservación y uso, además de incluir un apartado para elementos añadidos o anulados en su arquitectura,

El Catálogo del PGOU incluye un total de 115 fichas (36 en Comillas, 8 en Araos, 8 en La Citrera, 10 en La Molina, 6 en Rioturbio, 16 en Ruiseñada, 16 en Travía y 1 en monte Corona). Dicho documento se ha tenido en cuenta como documentación de partida para alguno de los elementos inventariados en esta nueva relación de edificaciones en suelo rústico respetándose sus indicaciones en el caso de aquellas construcciones que han de aparecer en el nuevo documento.

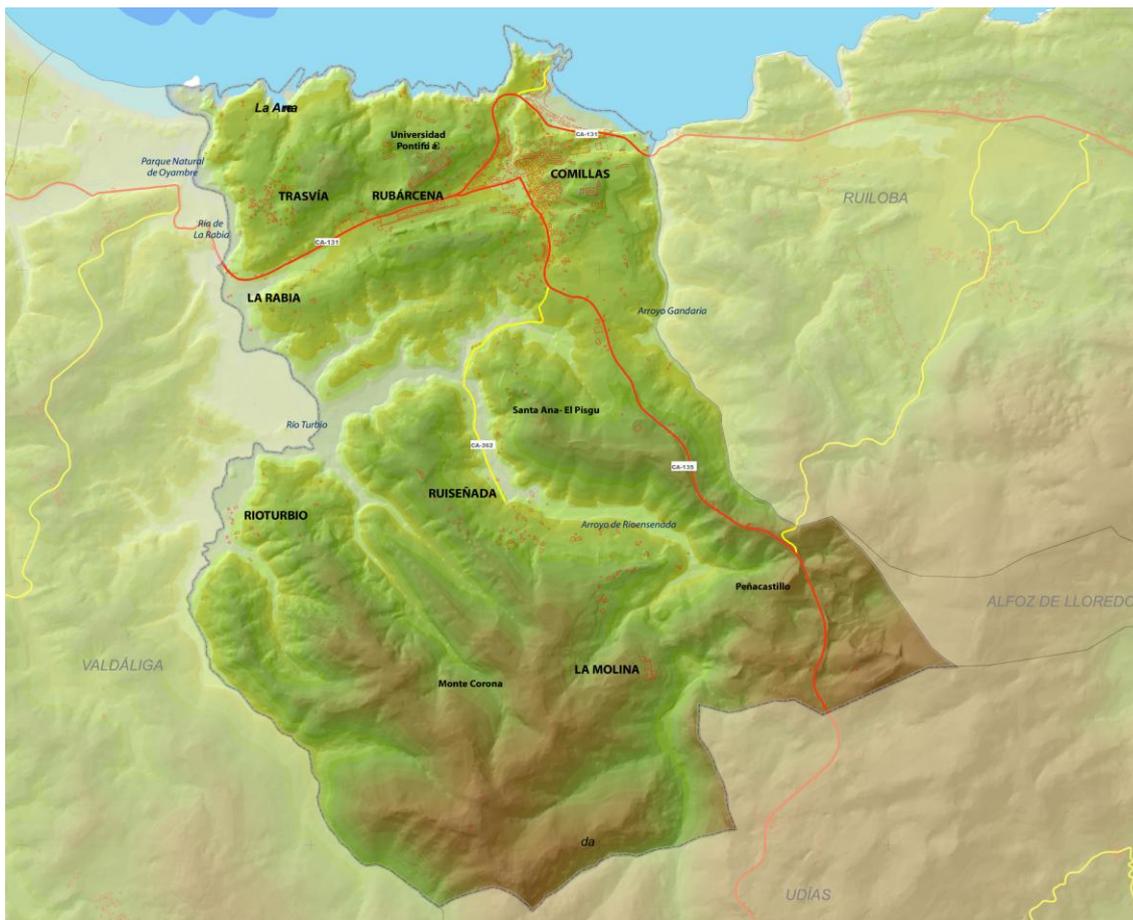
Con el nuevo *Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico*, que ahora se redacta, se completa y concreta de modo definitivo la ordenación y regulación de las actuaciones sobre este patrimonio edificado en el suelo rústico.

Por último cabe añadir que se han tenido en cuenta las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral, no incluyendo dentro de este catálogo construcción alguna ubicada dentro de cualquiera de las categorías de protección de esta figura de planeamiento de orden superior.

04 ÁMBITO DEL CATÁLOGO

Tal y como recoge la propia Ley 2/2009, el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico podrá ser aplicable a todas las edificaciones ubicadas en suelo rústico (ordinario o de especial protección) que reúnan características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural.

El ámbito del Catálogo, por tanto, será el Suelo Rústico del municipio de Comillas definido por el PGOU y su objeto serán todas las construcciones y edificaciones que se localicen en él sean o no catalogadas.



Mapa 1. *Encuadre territorial de Comillas.*

04.1 El territorio de Comillas

El municipio limita al norte con el mar Cantábrico, al oeste con el municipio de Valdáliga, al sur con Udias, y al Este con Ruiloba y Alfoz de Lloredo. Posee una forma aproximadamente rectangular, con una dimensión máxima en sentido N.S de casi 5.000 m y una anchura en sentido W-E, que varía entre los 2.500 y los 4.500 metros. Aparece enmarcado por los siguientes accidentes geográficos: la ría de La Rabía y el arroyo de Bichurichas al occidente, al sur el arroyo del Pando, que separa los Montes de Corona y de Canales, dejando los primeros en el interior del municipio. Hacia el este el límite aparece constituido por el río Gandaría en su último tramo, para al sur aparecer con un recorrido más quebrado, a través de distintos montes, dejando al interior del municipio la elevación de Peñacastillo.

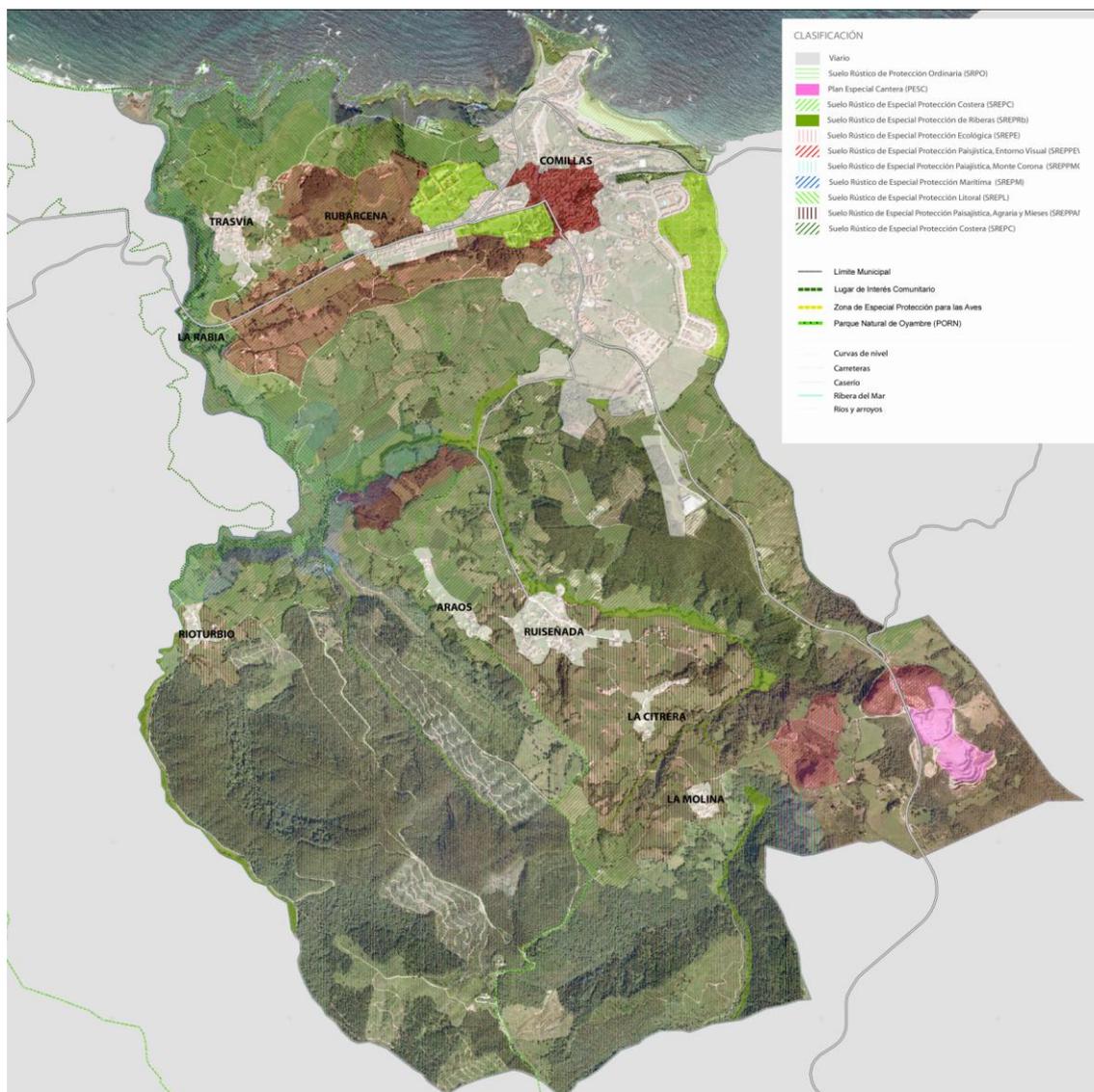
El Monte Corona, con 249 metros es la mayor elevación del municipio. Hacia el oeste se sitúa la amplia marisma de La Rabia, de alto valor paisajístico y ecológico.

La actual delimitación del municipio recoge parte del territorio que históricamente constituyó las Asturias de Santillana, amplia jurisdicción de origen medieval que abarcaba buena parte del occidente de Cantabria, y que paulatinamente se fue dividiendo en concejos y divisiones menores, hasta dar lugar a los actuales municipios a finales del siglo XIX.

El municipio incluye el territorio histórico de la villa de Comillas y el antiguo concejo de Ruiseñada, dos unidades geográficamente diversas y con tipos de doblamiento diferentes.

El paisaje costero está caracterizado este territorio por un paisaje suavemente alomado, con zonas de marisma, acantilados y dos breves playas. Además de la villa de Comillas aquí se sitúa el núcleo de Trasvía.

El segmento interior del municipio viene caracterizado por los pequeños valles de cuatro riachuelos: el Bichurichas, que forma en su tramo final la ría de Rabía, y sólo aloja el núcleo de Rioturbio; el Arroyo de Ensenada o de Ruiseñada, donde se sitúan los distintos barrios que componen Ruiseñada; el Gandarías, sin núcleos de población, y el Currina, que tras breve tramo se sumerge en una cueva para volver a surgir más al norte y unirse al Ruiseñada.



Mapa 2. Suelo Rústico, PGOU de Comillas.

04.2 Un paisaje construido en continua transformación

El paisaje rural del municipio de Comillas es el resultado de una serie de procesos de transformación, dando como resultado un territorio fuertemente.



Imagen 2. *Un paisaje singular obtenido desde la suma de arquitecturas diversas en contrastado dialogo con los elementos naturales.*

Los primeros procesos de construcción del paisaje tuvieron lugar a lo largo de la Edad Media. En este periodo el territorio de Comillas formaba parte del Alfoz de Lloredo, incluido en las Asturias de Santillana, jurisdicción coincidente en origen con el territorio dependiente de la Abadía de Santa Juliana. A medida que el poder del monasterio disminuye aumenta el de los señores locales, que compiten entre si por la posesión de los espacios de cultivo y los ámbitos ganaderos.

La zona debió ser de importante actividad en la época de la ocupación romana, habiéndose señalado la posible existencia de vías romanas, seguramente ligadas a las explotaciones mineras existentes en la cercanía.

A partir de las tensiones nacidas entre los distintos poderes, en la Baja Edad Media y la Edad Moderna, el territorio se fue articulando en una serie de pequeños núcleos surgidos a partir de los primeros templos, organizándose una incipiente red parroquial. Del análisis de la documentación histórica más antigua se deduce como muchos templos parroquiales tuvieron su origen en monasterios familiares, es decir fundados y ligados a las grandes familias de la zona.

Los núcleos, de pequeño tamaño, se organizaban en barrios más o menos cercanos a la iglesia parroquial, respetando los terrenos de mayor valor agrícola que permanecen sin ocupar. Paulatinamente se va creando una densa red de recorridos locales y comarcales. En esta época debieron edificarse varias torres medievales, de los que en el municipio sólo se conservan los restos de la de Bracho en Ruiseñada, pero que son muy abundantes en Valdáliga y municipios cercanos.

En el lugar de Peñacastillo existió una importante fortificación, que era capaz de controlar visualmente una importante porción territorial costera y de interior.

Los distintos caminos históricos han ido determinando la organización de los distintos asentamientos. El antiguo camino medieval desde Comillas hacia el interior determinó la aparición de los barrios de El Valle de Ruiseñada, La Citrera y La Molina, cuyas morfologías dejan traslucir perfectamente su origen a partir de un camino.

Nunca demasiado alejados de los núcleos se sitúan los espacios de cultivos, mieses y terrazgos, a los que siempre se han reservado las mejores orientaciones y suelos. La ganadería se desarrollaba en terrenos más alejados del hábitat aldeano, siendo de especial importancia la existencia de prados comunales, usados por el ganado.



Imagen 3. *Barrios tradicionales de casas adosadas, en inmediata relación con los espacios de mies y terrazgos.*

En los siglos XVII y XVIII se producen grandes cambios en la organización del territorio; el generalizado desarrollo económico, acompañado de la introducción del maíz en la región da lugar a un auge constructivo en todo el territorio; es entonces cuando van apareciendo las grandes casonas y palacios construidas con una extraordinaria calidad arquitectónica; de esta zona salieron algunos de los grandes canteros de la época, que trabajaron por toda la península; los oficios artesanales pasaban de padres a hijos, formándose verdaderas dinastías de artífices.

En este periodo aparecen las grandes casonas de Comillas, a partir de la presencia de familias nobles, entre los que destacan una serie de personajes naturales de la villa que alcanzan un importantes cargos eclesiásticos, son Diego Ibáñez de Lamadrid y Bustamante (Obispo de Ceuta desde 1685), Juan Domingo González de la Reguera (Arzobispo de Lima desde 1771), Bernardo Martínez de Orejo (Obispo de Sonora, Mexico 1817), Rafael de la Vara (Arzobispo de Guatemala, 1805). De todos ellos es de destacar la actividad promotora de González de la Reguera, fundador del Seminario Cántabro, en 1794, magnífica construcción con patio central que marcó una nueva dirección en el crecimiento urbano de la villa de Comillas.

Es ahora también cuando se construyen la mayoría de los molinos existentes en las zonas, que posibilitan la obtención de harina, aprovechando la energía hidráulica. Algunos molinos sin embargo deben tener su origen en la Edad Media, experimentando importantes reconstrucciones en esta época, aumentando el número de ruedas y perfeccionando su maquinaria.

A partir de la mitad del siglo XIX hace aparición un fenómeno que alterará de modo muy importante el uso del territorio, la paulatina privatización de comunales. Antes espacios de uso ganadero colectivo, estos espacios se cercarán ahora para su aprovechamiento pratese privado.

Es en este periodo de auge constructivo y económico, unido al desarrollo poblacional, en el que se empiezan a colonizar territorios que hasta la fecha en el municipio no habían sido utilizados por las poblaciones locales, de esta manera se producen deforestaciones para aprovechar muchos terrazgos de monte para su aprovechamiento en las actividades agropecuarias y agroganaderas, una colonización que además de introducir nuevos usos introduce en ese escenario multitud de construcciones o edificaciones de diversa tipología en espacios hasta ese momento únicamente ocupados por la vegetación (espontánea o cultivada).

En el último cuarto del siglo XIX se produce la apertura de una serie de nuevas carreteras que alteran fundamentalmente la red de recorridos comarcales; estas nuevas vías atraerán los nuevos crecimientos de los núcleos, muchas veces con la aparición de casas y villas de indianos. Tal fenómeno es especialmente visible en el entorno de Comillas.

El devenir histórico de Comillas experimentó a finales del siglo XIX un cambio fundamental debido a la presencia de los Marqueses de Comillas. A partir de su

éxito comercial y social Antonio López López, primer Marqués de Comillas, realiza en su pueblo natal una serie de actuaciones destacadas que transformarán definitivamente el paisaje urbano.

En las décadas iniciales del siglo XX se produce en toda Cantabria una tendencia a la especialización lechera que se refleja en estos territorios costeros en la aparición de granjas y cuadras y en una colonización ya completa de los antiguos comunales. Hace su aparición ahora la casa-cuadra, con sus distintas variantes a partir de un mismo modelo mixto residencia-explotación agrícola y sus construcciones auxiliares. Algunas de estas explotaciones adquieren especial presencia en el paisaje, como por ejemplo la denominada Granja Oroquieta, un complejo formada por varias edificaciones siempre ligados a la explotación agropecuaria.

En paralelo se produce la extensión de las plantaciones de eucalipto, que en ocasiones se realizan sobre áreas ganaderas privatizadas ganadas al comunal y que en algunas zonas llegan a caracterizar predominantemente el paisaje rural.

En el último cuarto del siglo XX se producen una serie de pequeñas intervenciones de construcción de viviendas unifamiliares en el entorno de Comillas, aprovechando el prestigio de la villa. Las transformaciones turísticas costeras tan amplias en otras áreas de Cantabria aparecen de modo muy limitado en el municipio, apenas en los alrededores de la villa.

Impacto más extenso tuvo el proceso de construcción de viviendas unifamiliares dispersas por el territorio, producida por la peculiar aplicación del artículo 44.2 de La Ley del Suelo, en los años 70 y 80 del siglo XX, iniciada a partir de una permisiva lectura del reglamento interpretando una supuesta falta de impacto en la edificación de una construcción aislada; así proliferaron de viviendas y chalets en el entorno de Trasmía, en ocasiones con importante impacto paisajístico.

04.3 Morfología de núcleos del municipio

El municipio incluye además de la villa de Comillas el antiguo concejo de Ruiseñada, que por su dinámica rural y su modo de doblamiento constituye una entidad de fuerte personalidad, perfectamente diferenciada de Comillas,

Trasvía es núcleo de estructura laxa, compuesto por varias hileras de casas tradicionales, organizadas según una compleja red de caminos. Amplias zonas cercadas caracterizan su morfología. Su cercanía a Comillas y a las playas, han producido aquí un gran desarrollo de edificaciones unifamiliares, de irregular calidad, pero casi siempre contrastando negativamente con la calidad del conjunto edificado tradicional.



Imagen 4. Ortofoto del núcleo de *Trasvía*.

Rioturbio es una pequeña aldea formada por distintas agrupaciones de casas adosadas semidispersas, ligadas por los caminos, sin que ni siquiera la existencia de la ermita de San Miguel llegue a crear un espacio público de referencia.



Imagen 5. Ortofoto del núcleo de *Rioturbio*.

Ruiseñada es aldea polinuclear, compuesta por los barrios de La Molina, La Citrera, El Valle, Araos y La Ventuca, que se extienden por una topografía movida. Al barrio del Valle, también denominado de la Iglesia se le asigna actualmente impropiamente el identificativo de Ruiseñada, por cuanto abriga la iglesia parroquial y ejerce funciones de cabeza de la aldea.

Esta recibe la advocación de San Adrián y se ubica asilada, casi en el fondo del valle, junto al camino. Cercano a este se encuentran los restos de la torre y Palacio de Bracho, principal edificación civil, conservado hoy en deficiente estado.

Los barrios se extienden por la ladera en torno al camino al barrio de Araos. Existen varias hileras de edificaciones tradicionales, Existe también alguna casa llana, convertida hoy en cuadra.

En la zona más alta, en Araos se está desarrollando una zona de vivienda unifamiliar aislada en parcelas grandes, aprovechando las magníficas vistas del lugar, destacando la visión de la Universidad Pontificia de Comillas al Noreste.



Imagen 6. Barrio de El Valle en Ruiseñada

La Citrera y La Molina son los barrios que conservan un carácter más homogéneo y característico, situándose sobre una elevación, dominando el paisaje circundante. Se compone de una serie de hileras de casas adosadas tradicionales, dispuestas perpendicularmente al camino; estas se colocan a distintos niveles, de tal modo que en ocasiones las cercas se convierten en elevados muros de contención que conforman la red de recorridos. Existe una pequeña ermita dedicada a Santa Apolonia, frente a la que se sitúa el único espacio público singular de la aldea. En el extremo sur de la aldea existe una casona, que destaca del conjunto por su ubicación, volumen y buena calidad de su sillería.

Las hileras de casas adosadas se sitúan buscando la mayor idoneidad topográfica y una buena orientación. Al ser estos factores más determinantes que la dirección de los caminos, encontramos dos modos característicos y opuestos de disposición de las hileras, ya sea dispuestas paralelas al camino, ya sea perpendicular a este.



Imagen 7 Hileras de casas adosadas dispuestas paralelas al camino



Imagen 8. Hileras de casas adosadas dispuestas perpendicularmente al camino

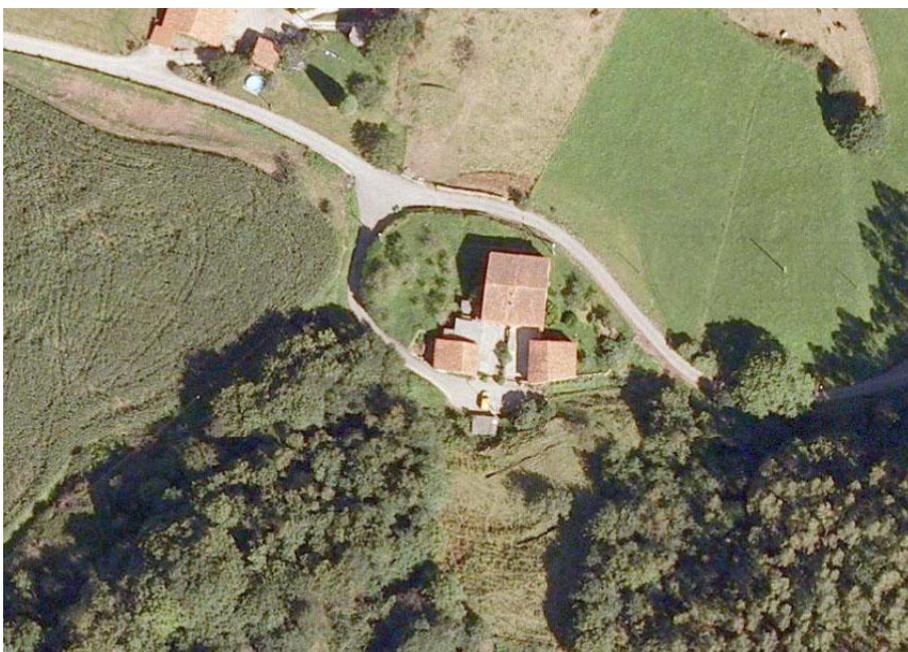


Imagen 9. Excepcionalmente aparecen algunas viviendas aisladas o formando agrupaciones mínimas. Siempre se sitúan, sin embargo, en la cercanía de los barrios. Unidad denominada El Corral en Solapeña, Ruiseñada. Compuesta por una vivienda y varias construcciones auxiliares.



Imágenes 10 y 11. En el entorno de Comillas aparecen algunas áreas de parcelación regular que son el resultado de los procesos de privatización de comunales que tuvieron lugar desde el último tercio del siglo XIX. En Comillas debió suponer el desbrozamiento de amplias zonas de media altura y la pratificación, unido a la edificación de caserías ganaderas, que facilitan la explotación ganadera de los prados. La ortofoto de 1956 del área de Gandarilla, inmediateamente al este de la CA- 135, muestra las caserías, construidas en zonas de comunales privatizados y de pradería intensiva.

05 CARACTERIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL MEDIO RURAL DE COMILLAS

La densa circunstancia histórica del municipio de Comillas ha permitido la aparición en su territorio de un amplio muestrario de construcciones, cuyas características generales no difieren de aquéllas encontrados en los municipios vecinos y en toda la costa occidental de Cantabria.

Las tipologías enumeradas a continuación resumen la realidad de ese variado patrimonio edificado.

05.1 Casa llana

La denominada casa llana, construcción de volumen unitario con una sola planta cuadrada, cubierta a dos aguas y estructura de muros de carga, de mampostería y limitado uso de sillares; ha sido señalada como una de las primeras construcciones en piedra aparecidas en la Edad Media en Cantabria. Es habitual que en épocas posteriores la casa experimente ampliaciones añadiéndosele un segundo piso y variando sus dimensiones en planta, y por tanto haciendo difícil de localizar esta tipología de edificios a simple vista desde el exterior.

El valor histórico y singularidad tipológica de estas edificaciones aconsejan establecer unos criterios de intervención sobre ellas muy restrictivos, obligando al mantenimiento de su volumen y de todas sus características formales. Es común que dichas construcciones se dediquen a cuadra tras la construcción de una nueva vivienda de dos pisos adosadas.

Si en otras zonas de Cantabria (Cabuérniga, Miengo) ha sido estudiada su extensión, aún no existe un catálogo de estas construcciones en el occidente cántabro. En el municipio de Comillas existen algunas de estas características, casi siempre transformadas, cuya antigüedad cabe sospechar.



Imagen 12. *Casa Llana en Araos, con diversas transformaciones posteriores.*

05.2 Casa tradicional de dos plantas

Hacen su aparición entre los siglos XVI a XIX, debido al desarrollo económico y social producido en la comarca. Son casas de dos plantas, con fachada principal al sur-este, que en su fachada sur presentan una solana. Son casas que muestran un limitado uso de sillería en los esquinales o los marcos de huecos, apareciendo en ocasiones agrupadas en alineaciones adosadas por los hastiales. En la planta baja se sitúan los usos ganaderos, mientras que en la planta alta coexisten la vivienda en la zona delantera y el pajar en la zona trasera.

Presenta un volumen cúbico muy compacto, del que sólo sobresalen solanas o miradores, siempre resueltos en madera. Con cubierta a dos aguas con cumbre paralela a fachada principal, hastial visto, sin huecos o adosado a otras construcciones.

En este tipo de edificio se da con frecuencia una imitación de las formas cultas de casonas, con muros cortavientos decorados y otros elementos decorativos.



Imagen 13. *Casa de dos plantas aislada en carretera a Ruiseñada (CA-362).*



Imagen 14. *Vivienda tradicional aislada en El Cajigal.*



Imagen 15. *Casa de dos plantas adosadas en Ruiseñada.*

En los estudios realizados sobre la arquitectura tradicional rural de Cantabria se ha establecido cómo con frecuencia dicha edificación es el resultado de la ampliación de una casa llana, a la que se ha añadido un piso, recreciendo además un tramo delantero o trasero.

En Comillas existen varias casas de estas características. En estas edificaciones es condición fundamental el mantenimiento de su volumetría, admitiendo excepcionalmente volúmenes añadidos siempre subordinados al principal, así como el mantenimiento de aquellos elementos formalmente más interesantes.

Este tipo se ha dividido en dos subtipos:

- Vivienda tradicional aislada
- Vivienda tradicional adosada, formando barriadas



Imagen 16. *Barriada formada a partir de viviendas tradicionales adosadas en La Molina.*

05.3 Cabañas ganaderas tradicionales

Construcciones de pequeña dimensión y volumetría sencilla y maciza, siempre de planta rectangular alargada y cubierta a dos aguas, con cumblera paralela a lado largo. Poseen una o dos plantas, la inferior con uso de cuadra, la superior para almacenaje de la hierba seca.

Aunque en otras zona de Cantabria son muy antiguas, en el municipio no suelen ser más antiguas del siglo XIX, aunque la pobreza de su fábricas hace difícil calcular su antigüedad.

A pesar de que habitualmente poseen una cierta pobreza constructiva, con fábricas muy simples de mampostería, en ocasiones aparecen elementos en sillería singulares, que se han de conservar y poner en valor. En cabañas más modernas pueden aparecer puntualmente materiales industriales, como ladrillo macizo o teja cerámica plana.

Se sitúan casi siempre aisladas en el paisaje, ocupando lo que debieron ser antiguos terrenos comunales, posteriormente privatizados.

Este papel de volumen aislado en el paisaje es condición a tener en cuenta a la hora de regular sus posibilidades de crecimiento



Imagen 17. Cabaña ganadera tradicional de volumetría sencilla y aislada en el paisaje junto a la cantera de Peñacastillo.

05.4 Caserías mixtas ganaderas de finales del siglo XIX - mediados del XX

Son edificios construidos en un período que abarca desde el último tercio del siglo XIX hasta la primera mitad del XX. Se corresponden con el proceso de desarrollo de la ganadería intensiva y de ocupación y privatización de comunales. Presentan distintas morfologías, aunque casi siempre tienen planta alargada, con cuadra en planta baja y pajar en la alta.

Casi siempre aparece una zona de vivienda integrada en la edificación. El modo en que los dos usos se organizan en el volumen nos permite una subdivisión tipológica útil. Así diferenciaríamos entre:

- Casería con división horizontal de usos. Planta baja uso de cuadra, planta superior de vivienda. Admite distintas posibilidades de disposición del pajar, ya sea en una a modo de desván, ya sea en un volumen adosado de doble altura.
- Casería con división vertical de usos, volumen alargado, a veces de una sola planta. La casa aparece dividida en dos, uno de los extremos alberga la vivienda, el otro la cuadra y pajar.

Comúnmente poseen estructura de muros de carga, resueltos en mampostería, con un uso limitado de sillería en los esquinales y marcos de huecos. Puntualmente pueden aparecer materiales industriales, ladrillo macizo, teja plana.



Imagen 18. Construcción de dos plantas, con división vertical de usos, situando los espacios ganaderos a la izquierda y una sencilla vivienda a la derecha, ubicada en Monte Corona.



Imagen 19. Construcción de dos plantas, con división vertical de usos, situando los espacios ganaderos y el pajar a la izquierda y una vivienda resuelta en dos plantas a la derecha.



Imagen 20. Construcción de dos plantas, con división horizontal de usos, situando los espacios ganaderos en la planta baja y la vivienda en la planta superior.

05.5 Villas y casas historicistas de finales del siglo XIX y primeras décadas del XX

Son villas y palacetes contruidos a caballo del cambio de siglo que hacen su aparición en la comarca a menudo ligadas a capitales indianos; se plantean en los más diversos estilos historicistas de la arquitectura ecléctica, con volumetrías a veces muy complejas. En el municipio los ejemplos más interesantes se sitúan en las cercanías de Comillas; originalmente en la periferia de los barrios tradicionales hoy aparecen integrados en las tramas urbanas. Casi siempre se sitúan en medio de grandes fincas cercadas, con presencia de arbolado exótico. Habitualmente poseen estructura de muros de carga, en mampostería con uso limitado de sillería. Pueden aparecer en ocasiones otros tipos de materiales industriales en estructura y acabados, incluido algunos de procedencia foránea y urbana (piezas de pizarra, cerámica de color, estructura de hierro forjado).



Imagen 21. Casa de estilo ecléctico en La Rabia, conocida como Casona del Inglés.

05.6 Edificaciones singulares

Se incluyen dentro de esta clasificación cinco tipos de edificaciones:

a. Arquitectura religiosa

El municipio de Comillas se divide en dos parroquias, los dos templos parroquiales tienen una cierta homogeneidad estilística, pues son producto de épocas cercanas, siglos XVI a primera mitad del XVIII, compartiendo un volumen muy compacto y la gran torre de planta cuadrada. En cada uno de los barrios, sin embargo existen ermitas, cada una con una advocación característica, jugando un cierto papel de organización formal del conjunto. Otras ermitas se sitúan aisladas, como la de San Esteban, en el Monte Corona, casi siempre de origen medieval. Por todo el Municipio existen varios humilladeros, siempre situados junto a los caminos. La mayoría de estas edificaciones posee un valor arquitectónico menor, pero son poseedoras de un importante significado histórico.



Imagen 22. Iglesia parroquial de San Adrián de Ruiseñada



Imagen 23. Ermita del Sagrado Corazón en El Pisgu.



Imagen 24. Humilladero en La Molina.

b. Torres y arquitectura defensiva medieval

En el municipio existieron varias torres defensivas medievales, de las que apenas se conservan restos en la actualidad. El más importante fue el castillo de Peñacastillo, que ha sido fruto de investigación arqueológica. La importante torre familiar de Bracho, en Ruiseñada, se conserva en avanzado estado de ruina, formando parte de un conjunto edificado posterior. De la torre que pudo existir en Comillas, que ha dejado los topónimos Solatorre y barrio de El Castillo, no se conserva resto alguno. De la posible torre que la documentación bajomedieval sitúa en el entorno de la Peluca se desconoce su ubicación exacta.



Imagen 25. Restos de la Torre medieval de Bracho en Ruiseñada.

c. Casonas y palacios

Como en toda Cantabria, en Comillas aparecen casas palacio con detalles de arquitectura culta, producto de la influencia foránea aportada por los distintos grupos de canteros. Existen algunas casonas de dos plantas de los siglos XVII y XVIII, con arcos de medio punto, carpaneles o rebajados, en que a menudo hacen su presencia los grandes escudos. Como pieza singular destaca el palacio de los Bracho, adosado a la torre medieval, cuyo conjunto incluye una capilla exenta, hoy muy transformada.



Imagen 26. Conjunto de Casona-torre de Bracho en Ruiseñada.



Imagen 27. Casona palaciega en Ruiseñada.

d. Molinos e ingenios hidráulicos

Los ingenios hidráulicos, sean de río sean de marea, aparecen en la comarca desde la Edad Media, aunque se hicieron especialmente abundantes a partir de la segunda mitad del siglo XVIII, coincidiendo con una época de auge de la economía campesina local.

De los posibles molinos de marea que pudieron existir no se ha conservado resto alguno.

Dos son los molinos hidráulicos existentes, denominados de Cubón y de La Peñuca, ambos conservados en estado ruinoso. Son sin embargo importante testimonio de una importante actividad preindustrial cuya posesión se disputaban los distintos señores del lugar.



Imagen 28. Molino de La Peñuca en Ruiseñada

e. Edificios de equipamientos de los siglos XIX y XX

Escuelas, mercados, lavaderos y otros edificios menores de uso público. En distinto estado de uso y conservación.



Imagen 29. Antigua Casa de los peones camineros en carretera CA-135.



Imagen 30. Lavadero en el Valle (Ruiseñada)

06 CRITERIOS PARA LA INCLUSIÓN DE EDIFICACIONES EN EL CATÁLOGO

La inclusión de una edificación existente en el actual Catálogo supone el reconocimiento de una realidad, la de unas determinadas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas, definidas desde un criterio de restricción, de acuerdo con la redacción del articulado de la Ley 2/2009, y por otra parte posibilita el acceso a unos derechos edificatorios y urbanísticos, el del cambio de uso de la edificación y el de la ampliación de su volumetría actual.

A partir del análisis de las características generales del territorio de la costa occidental y de Comillas, de su estado actual y evolución histórica, abordados en el capítulo 3, y de la aproximación a la realidad de las construcciones existentes, analizados en el capítulo 4, se han deducido unas líneas claras definitorias de identificación que permiten establecer con certeza qué construcciones son susceptibles de ser incluidas en el Catálogo.

06.1 Edificaciones susceptibles de su inclusión en el Catálogo

Las condiciones establecidas en el articulado de la Ley 2/2009, dejan claro la condición restrictiva del Catálogo, en que sólo podrán ser incluidas aquellas construcciones con unas determinadas características, tal y como ha quedado establecido en capítulos anteriores.

La Ley establece por tanto la obligación de definir, para cada término municipal, las directrices por las que se interpreta la redacción del articulado. Para la elaboración del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de Comillas, además de los condicionantes establecidos en la Ley, se han utilizado como criterios de inclusión o no aquéllos que: 1) hacen referencia a las tipologías y a las soluciones constructivas; 2) criterios temporales que hacen referencia a la época de construcción o presencia de la edificación en el territorio; y 3) un criterio de superficie mínima construida que es más específico que el contenido en la Ley.

1. De esta manera, para la elaboración del Catálogo del municipio de Comillas **las edificaciones susceptibles de aparecer recogidas en él, de acuerdo a su tipología y soluciones constructivas**, son:

- Las tipologías de edificaciones recogidas en capítulo 4 (Casa llana, Casa tradicional de dos plantas, Cabañas ganaderas, Caserías mixtas ganaderas, Villas y Casas Historicistas y Edificaciones Singulares), siempre que fueran construidas con anterioridad a 1956 y conserven sus características morfológicas originales.
- Aquellas edificaciones posteriores a 1956, que por materiales, volumen y soluciones constructivas puedan asimilarse a las citadas tipologías enumeradas en capítulo 4.

Son por tanto estas edificaciones las que se pueden considerar para Comillas, como representativas o “tradicionales” del entorno rural en función de sus características arquitectónicas, tipológicas, constructivas y de los materiales empleados. El cuadro

a continuación pretende resumir estas características para cada uno de los tipos establecidos.

TIPO	CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y CONSTRUCTIVAS	SISTEMA CONSTRUCTIVO	MATERIALES
Casa llana	<ul style="list-style-type: none"> - Origen medieval - Volumen unitario - Una sola planta - Cubierta a dos aguas 	<ul style="list-style-type: none"> - Estructura de muros de carga - Mampostería y limitado uso de sillares (esquinales) 	<ul style="list-style-type: none"> - Teja árabe - Piedra
Casa tradicional de una planta	<ul style="list-style-type: none"> - Volumen unitario - Una sola planta - Cubierta a dos aguas 	<ul style="list-style-type: none"> - Estructura de muros de carga - Mampostería y limitado uso de sillares (esquinales) 	<ul style="list-style-type: none"> - Teja árabe - Piedra
Casa tradicional de dos plantas	<ul style="list-style-type: none"> - Volumen unitario - Dos plantas - Cubierta a dos aguas con cumbrera paralela a fachada principal (sur/este) - Hastial visto sin apenas huecos o adosado a otras construcciones 	<ul style="list-style-type: none"> - Estructura de muros de carga - Mampostería y limitado uso de sillares (esquinales) 	<ul style="list-style-type: none"> - Teja árabe - Piedra
Cabañas ganaderas tradicionales	<ul style="list-style-type: none"> - Volumen unitario - Una o dos plantas - Planta rectangular alargada - Cubierta a dos aguas con cumbrera paralela a fachada larga 	<ul style="list-style-type: none"> - Estructura de muros de carga - Mampostería y limitado uso de sillares (esquinales) 	<ul style="list-style-type: none"> - Teja árabe - Piedra
Caserías mixtas ganaderas	<ul style="list-style-type: none"> - Volumen unitario - Una, dos o más plantas - Cubiertas a dos aguas.(excepcionalmente tres o cuatro aguas) 	<ul style="list-style-type: none"> - Estructura de muros de carga de mampostería o sillería - Puntualmente pueden existir materiales industriales en su estructura 	<ul style="list-style-type: none"> - Teja árabe (excepcionalmente también plana) - Piedra - Ladrillo macizo
Villas historicistas (anteriores a 1956)	<ul style="list-style-type: none"> - Volumetrías complejas - Soluciones de cubierta variadas 	<ul style="list-style-type: none"> - Estructura de muros de carga de mampostería o sillería - Puntualmente pueden existir materiales industriales en su estructura 	<ul style="list-style-type: none"> - Teja árabe y también plana - Piedra - Ladrillo macizo - Otros materiales industriales
Edificios singulares	<ul style="list-style-type: none"> - Volumetrías complejas - Soluciones de cubierta variadas 	<ul style="list-style-type: none"> - Estructura de muros de carga de mampostería o sillería - Puntualmente pueden existir materiales industriales en su estructura 	<ul style="list-style-type: none"> - Teja árabe y también plana - Piedra - Ladrillo macizo - Otros materiales industriales

Cuadro 1. Resumen de características arquitectónicas, tipológicas, constructivas y de los materiales según tipologías.

2. Aún con esta clasificación y ante la dificultad de determinar con exactitud qué se entiende por casa tradicional, se considera la **conveniencia de establecer un punto claro de corte en el tiempo, el año 1956**, justo antes del comienzo de los procesos de transformación del territorio ligados a la construcción de viviendas unifamiliares y a los procesos de desarrollo turístico. La elección de esta fecha concreta no es casual ni está apoyada en criterios aleatorios, ya que la existencia de un vuelo fotográfico completo del municipio realizado en 1956 por la Diputación Provincial de Santander admite la posibilidad clara de establecer un punto de corte a partir de su interpretación.

En Comillas ha sido históricamente habitual la edificación de casas y construcciones ganaderas aisladas en el territorio. Es posible sin embargo establecer un punto cronológico claro de corte en los primeros años de la década de 1960. En ese momento comienzan a hacer su aparición viviendas unifamiliares y “chalés” que no obedecen ya a la lógica de explotación tradicional de los recursos rurales, sino a dinámicas urbanas de turismo y residencias temporales de vacaciones.

Si bien el cambio en las escala de intervención transformadora del paisaje edificado de Comillas es posterior, pues no es hasta los años 60 que comienzan los procesos de lenta pero continuada aparición de actuaciones de edificación de viviendas sobre espacios tradicionalmente de uso agrario, es lícito establecer tal año como punto de inflexión y por lo tanto de referencia para la valoración de las edificaciones.

Por tanto, según este argumento temporal, **las edificaciones anteriores a dicho año**, identificables a través de la fotografía aérea o de cartografía específica, **son edificaciones catalogadas**, siempre que no hayan experimentado transformaciones importantes que hayan desvirtuado sus características originales. Las **edificaciones posteriores a 1956 son sometidas a valoración e interpretación según los criterios establecidos más arriba**.



Imágenes 31 y 32 Las imágenes de 1956 /b/n) y 2010 (color) muestran en el Valle de Ruiseñada como el primitivo área de mies situada en el llano ha sido ocupado por viviendas unifamiliares apoyadas en la carretera CA-362.



3. En tercer y último lugar se ha querido acotar la **interpretación de las condiciones referidas a la superficie construida de las edificaciones.**

Las condiciones establecidas en el articulado de la Ley 2/2009, condicionan la posibilidad de inclusión de una edificación en el Catálogo a una superficie mínima, establecida en “una superficie construida no inferior a cincuenta metros cuadrados.” sin mayores especificaciones.

En aplicación de las directrices incluidas en el Art. 60 de las Normas Urbanísticas Regionales, en que quedan establecidos los conceptos de superficie construida por planta y total, y a falta de mayor definición en el texto del articulado, se interpreta la referencia a la superficie construida total, y por ello sólo las edificaciones cuya superficie construida total (contabilizada la de cada una de sus plantas) sea menor de 50 m², no podrán ser recogidas en el Catálogo.

06.2 Edificaciones no susceptibles de su inclusión en el Catálogo

Las condiciones establecidas en el articulado de la Ley 2/2009 dejan bien claro la condición restrictiva del Catálogo, en que sólo podrán ser incluidas aquellas construcciones con unas determinadas características, tal y como más arriba ha quedado establecido.

La Ley establece por tanto la obligación de definir, para cada término municipal, las directrices por las que se interpreta la redacción del articulado. Es por ello que en Comillas quedan especialmente excluidas de toda posibilidad de catalogación, a efectos de lo recogido en la Ley, las siguientes tipologías:

CONDICIÓN	
<p>- Las viviendas unifamiliares de reciente construcción</p>	
<p>- Las viviendas unifamiliares anteriores a 1956 que presenten tipologías periurbanas, inadecuadas a un paisaje rural, produciendo una distorsión en el paisaje rural histórico</p>	
<p>- Las edificaciones agrícolas modernas realizadas con materiales industriales, que presenten un fuerte impacto visual sobre el paisaje</p>	

<p>- Las edificaciones realizadas en época reciente sobre construcciones preexistentes que han supuesto una completa transformación de sus características originales, en cuanto a volumen, materiales, soluciones constructivas y aspecto general</p>	
<p>- Las edificaciones autoconstruidas, nacidas con voluntad de ser simples casetas de aperos, que han sido sucesivamente ampliadas hasta devenir pequeñas casitas</p>	
<p>CONDICIÓN</p>	

Cuadro2. Resumen de condicionados de exclusión.

07 CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

Como resumen del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de Comillas cabe apuntar que se contabilizan en él 55 edificaciones⁵, repartidas de la siguiente manera: 14 construcciones en La Rabia, 1 construcción en Rubárcena, 1 construcción en Trasvía, 20 construcciones en Ruiseñada, 1 construcción en Rioturbio y 18 repartidas en el diseminado del resto del municipio.

Las características del medio rural de Comillas hacen que su modelo territorial desarrollado ampliamente en su PGOU esté en clara sintonía con los planteamientos y filosofía que para el Suelo Rústico plantea la modificación de la Ley de la que se derivan los catálogos.

Estas fichas aparecen recopiladas en el DOCUMENTO 02: FICHAS.

<i>ID de Campo</i>	<i>Identificador</i>	<i>Localización</i>	<i>Coordenadas UTM X</i>	<i>Y</i>	<i>Denominación</i>
b058	CD2	Rubárcena, Pelazo	394222	4803777	
1070	CD3	La Rabia	393408	4804035	El Molino de La Rabia
1071	CD4	La Rabia	393389	4804021	La Rabia (Bar)
1072	CD5_a	La Rabia	393467	4803982	
1077	CD6	La Rabia	393625	4803956	
1080_a	CD7_a	La Rabia, la Brañona	393658	4803967	
1080_b	CD7_b	La Rabia, la Brañona	393658	4803967	
1081	CD8	La Rabia, la Brañona	393670	4803975	
1082	CD9	La Rabia	393689	4803943	
1075	CD11	La Rabia	393445	4803823	La Casa del Inglés
t011	CI2	Trasvía, El Barco	393440	4804635	
1100	CI3	La Rabia, Pelazo	394075	4803463	
1101_a	CI4_a	La Rabia, Pelazo	394000	4803614	
1101_b	CI4_b	La Rabia, Pelazo	394000	4803614	
1106	CI5	La Rabia, Pelazo	394123	4803133	

⁵ Una vez superados los plazos de exposición pública y tenido en cuenta los informes de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

1108	C16	La Rabia, Casería de la Mar	394394	4803334	Casería de la Mar
m122	C18	Espinosa	395198	4804099	
m123	C19	La Rotiza	394969	4803717	
m132	C22	Oroquieta	396476	4802923	Granja Oroquieta
m133	C23	Oroquieta	396507	4802926	Granja Oroquieta
m134	C24	Oroquieta	396514	4802916	Granja Oroquieta
m137	C26	Oroquieta	396699	4802583	La Arenera
m138	C27	La Arenera	396738	4802402	Casa de los Camineros
m148	C29	Hoyo Trascastillo	397034	4802235	
m150	C30	Peñacastillo	397895	4801839	
m152	C31	El Hurdido	397778	4801217	
m153	C32	El Hurdido	397459	4801256	El Hurdido
m154	C33	El Hurdido	397458	4801220	El Hurdido
m160	C34	Prado del Cura	397089	4801307	
m161	C35	Prado Molina	397245	4801051	
m163	C36	Retiscorias	395741	4800843	
m164	C37	Retiscorias	395626	4800996	
m165	C38	Rubarbón	395182	4800330	San Esteban
m168_a	C39_a	Peñacastillo	397373	4802039	
m168_b	C39_b	Peñacastillo	397373	4802039	
ñ205	C40	Ruiseñada, La Fuente Grande	395170	4803486	
ñ232	C42	Ruiseñada, El Pisgo	395195	4802521	
ñ224	C44	Ruiseñada, El Pisgo	395374	4803095	
ñ226	C45	Ruiseñada, Santa Ana	395600	4802939	
ñ235_a	C47_a	Ruiseñada, La Herrería	395293	4802542	
ñ235_b	C47_b	Ruiseñada, La Herrería	395293	4802542	
ñ246	C49	Ruiseñada, El Palacio	396008	4802195	Palacio Bracho
ñ255	C51	Ruiseñada, La Llosa	396251	4802101	

ñ259_a	<i>C52_a</i>	Ruiseñada, Solapeña	396323	4802032	
ñ259_b	<i>C52_b</i>	Ruiseñada, Solapeña	396323	4802032	
ñ260	<i>C53</i>	Ruiseñada, Solapeña	396332	4802015	
ñ261	<i>C54</i>	Ruiseñada, Solapeña	396309	4802017	
ñ262	<i>C55</i>	Ruiseñada, El Solar	396074	4802011	
ñ270	<i>C56</i>	Ruiseñada, La Peñuca	396532	4801939	
ñ271	<i>C57</i>	Ruiseñada, La Peñuca	396550	4801933	
ñ272	<i>C58</i>	Ruiseñada, El Molino	396615	4802030	Molino de La Peñuca
ñ277	<i>C59</i>	Ruiseñada, La Carra	395527	4801633	
ñ282	<i>C60</i>	Ruiseñada, Postorio	394917	4802848	
r183	<i>C65</i>	Rioturbio, La Ventuca	393923	4802156	La Ventuca
ñ256	<i>C67</i>	Ruiseñada, La Llosa	396266	4802086	

08 EQUIPO REDACTOR

- **José Miguel Remolina Seivane**, arquitecto; colegiado nº 717
- **Sergio Carlos Sainz de la Maza Ruiz**, geógrafo; colegiado nº 369
- **Rubén Vadillo Ibáñez**, geógrafo; colegiado nº 398
- **Gema M^a Menéndez González**, geógrafa; colegiada nº 388

En Santander el dieciocho de julio de dos mil doce, firman como responsables del Catálogo:

José Miguel Remolina Seivane

Sergio Carlos Sainz de la Maza Ruiz



INGENIA GESTIÓN DEL TERRITORIO, S.L.P.
C/ Daoiz y Velarde 7, 2ºB.
CP: 39003 Santander (Cantabria)
Tfno.: 942 03 54 54 / Fax: 942 03 54 55

DOCUMENTO 03 CARTOGRAFÍA

CAT1; Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico

CAT1.1; Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico (norte 1)

CAT1.2; Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico (oeste 2)

CAT1.3; Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico (sur 3)

CAT2.1; Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico sobre ortofoto (norte 1)

CAT2.2; Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico sobre ortofoto (oeste 2)

CAT2.3; Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico sobre ortofoto (sur 3)

CAT3; Planeamiento vigente y Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico

DOCUMENTO 04 ANEXOS, Inventario de todas las construcciones en Suelo Rústico de Comillas, por núcleos (en documento de aprobación inicial)