



DOCUMENTO 1  
MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL  
CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE COMILLAS  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

EQUIPO REDACTOR

EDUARDO RUIZ DE LA RIVA  
EDUARDO CABANAS MORENO  
PEDRO FERNÁNDEZ LASTRA

E.T.T., S.A.

## **DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA**

Texto Refundido - Junio 2008

## INDICE GENERAL

	Página
1. INTRODUCCION	7
2. ANTECEDENTES	12
3. EL MARCO LEGAL	13
3.1. La Normativa Urbanística	13
3.2. Las determinaciones de la Ley 4/88 Parque Natural de Oyambre	15
3.3. Las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral - POL -	15
4. CONVENENCIA Y OPORTUNIDAD	20
5. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN	21
6. EL TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA	22
6.1 Fase de Información	22
6.2 Fase de Avance	23
6.3 Fase de Aprobación inicial	27
6.4 Fase de Aprobación Provisional	28
7. PROPUESTA DE ORDENACION	30
7.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES	30
7.1.1 Los objetivos del Plan General de Ordenación Urbana	30
7.1.2 Los objetivos del Plan Especial de Protección	31
7.1.3 Los criterios	32
7.1.3.1 Generales de Ordenación Urbana	32
7.1.3.2 Específicos de Protección y Ordenación de la Villa	34
7.1.3.3 Básicos	37
7.1.4 Criterios para la Ordenación	37
7.2. MEDIO FISICO Y PAISAJE	38
7.2.1 Criterios y objetivos	38
7.2.2 Propuestas	39
7.2.2.1 Propuestas relativas al entorno cultivado	39
7.2.2.2 Propuestas silvo-paisajísticas	40
7.2.2.3 Propuestas para las riberas y cauces fluviales	40
7.3. UNIVERSIDAD PONTIFICIA	41

7.3.1. Criterios Generales	41
7.3.2. Propuesta	42
7.3.2.1 Identificación	43
7.3.2.2 Usos	43
7.3.2.3 Condiciones de ordenación	43
7.3.2.4 Concurso de Ideas	43
7.3.2.5 Plan Especial	43
7.4. CLASIFICACION DEL SUELO	44
7.4.1 El modelo territorial	44
7.4.2 El potencial de suelo y viviendas	45
7.4.2.1. Vivienda de Protección pública	46
7.4.3 Clasificación del suelo	47
7.4.4 Suelo urbano	49
7.4.4.1 Criterios para la clasificación del suelo urbano en Comillas	51
7.4.4.2 Criterios para la delimitación del suelo urbano en los pueblos	52
7.4.5 Suelo urbanizable	53
7.4.6 Suelo rustico	55
7.4.7 Construcciones en suelo rustico	55
7.4.8 Los barrios	56
7.5. CASCO HISTORICO: CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN	57
7.5.1. Ámbito	57
7.5.2 Edificación	58
7.5.2.1 Edificios con valor patrimonial individual	58
7.5.2.2 Edificios sin valor patrimonial específico	59
7.5.2.3 Edificios inadecuados y fuera de ordenación	59
7.5.2.4 Dotaciones y equipamientos	59
7.5.3 Espacios libres	59
7.5.3.1 Actuaciones sobre espacios libres existentes	60
7.5.3.2 Espacios libres propuestos	62
7.5.4 Elementos singulares	62
7.5.5 Infraestructuras	63
7.5.6 Rótulo, toldos, marquesinas, terrazas, ...	63
7.5.7 Control arqueológico	63
7.6. RED VIARIA, TRAFICO Y APARCAMIENTO	64
7.6.1 La red viaria de conexión exterior	64
7.6.1.1 Estado actual de la red	66
7.6.1.2 El tráfico de paso y de acceso al núcleo de Comillas	67
7.6.2 La red viaria interna	69
7.6.2.1 El tráfico interno y la política de aparcamiento	69
7.6.2.2 El transporte público	70

7.6.2.3 El tránsito peatonal	70
7.6.3 La necesidad de una variante	71
7.6.3.1 La alternativa propuesta por el estudio informativo	71
7.6.3.2 Una nueva alternativa este	73
7.6.3.3 La propuesta de una variante oeste	73
7.6.3.4 La propuesta de una variante centro	74
7.6.3.5 Comparación entre alternativas	75
7.6.4 Los accesos al núcleo de Comillas	77
7.6.4.1 Los accesos desde la CA-131 y CA-135	77
7.6.4.2 Las actuales travesías	77
7.6.4.3 La red viaria interna	78
7.6.5 La política de aparcamiento	79
7.6.6 El tráfico peatonal y el transporte público	81
7.6.7 El cumplimiento de la Ley de Cantabria3/1996, sobre accesibilidad	82
7.7. LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS	83
7.7.1 Situación actual	83
7.7.1.1 Red de abastecimiento	83
7.7.1.2 Red de saneamiento	84
7.7.1.3 Red de energía eléctrica	84
7.7.1.4 Red de alumbrado público	85
7.7.1.5 Red de telefonía	85
7.7.1.6 Red de gas	85
7.7.1.7 Las exigencias futuras	85
7.7.2 Las propuestas de desarrollo de las infraestructuras básicas	88
7.7.2.1 Red de abastecimiento	88
7.7.2.2 Red de saneamiento	89
7.7.2.3 Red de energía eléctrica	90
7.7.2.4 Red de alumbrado público	90
7.7.2.5 Red de telefonía	90
7.7.2.6 Red de gas	90
7.8. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	91
7.8.1 Previsiones de Suelo para Equipamientos e Infraestructura	91
7.8.1.1 Sistemas Generales y Locales	91
7.9. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS POR EL PGOU	93
7.9.1. Sistemas Generales de Espacios Libres existentes y propuestos.	94
7.9.2. Sistemas Generales de Equipamientos existentes y propuestos.	96
7.9.3. Sistemas Locales de Espacios Libres existentes y propuestos..	96

7.9.4. Sistemas Locales de Equipamientos existentes y propuestos.	98
7.9.5. Inventario de Dotaciones e Infraestructuras.	100
7.9.6. Espacios Libres y Equipamientos de Sistemas Generales.	103
7.9.7. Espacios Libres y Equipamientos de Sistemas Locales.	103
7.9.8. Sistemas Generales y Dotaciones Locales.	104
7.9.9. Destino de los terrenos dotacionales.	105

## EQUIPO TECNICO REDACTOR

Eduardo Ruiz de la Riva. Arquitecto. Director  
Eduardo Cabanas Moreno. Arquitecto  
Pedro Fernández Lastra. Arquitecto  
Jaime Aldama Caso, Ingeniero de Caminos. ETT. SA.

### Colaboradores

Dolores Belmonte. Bióloga  
Ramón Bohigas. Arqueólogo  
Pablo Flor Morales. Arquitecto  
José Gimeno García-Lomas. Abogado  
Lino Mantecón. Arqueólogo  
Ramón Rodríguez Llera. Historiador del Arte

### Delineación

José Antonio Cifrián  
Julián Alonso  
Guillermo Fernández Lastra

### Estudio de Impacto Ambiental

Ignacio Español Echaniz. Ingeniero de Caminos  
Laura Donada, Bióloga

En la fase de Información y Avance ha sido miembro del Equipo Redactor el geógrafo José Ortega Valcárcel

## 1. INTRODUCCIÓN

Los instrumentos de planeamiento

Los instrumentos de planeamiento que se desarrollan en el municipio de Comillas como revisión del anterior documento de las Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo regulado por la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOT.2/01) en sus artículos 10 y 30 son el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, como documento normativo básico para el ámbito municipal y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Comillas, para el ámbito territorial determinado en virtud de la normativa vigente, como desarrollo del anterior, determinado, en este caso, por una disposición sectorial previa e independiente.

El PGOU de Comillas constituye el instrumento de ordenación integral del municipio de acuerdo con los fines propuestos en el artículo 3 de la LOT.2/O1, por medio de la delimitación, ordenación y regulación de las necesidades de suelo residencial, de equipamiento, industrial y sistemas generales, de Comillas. El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas establece las áreas de crecimiento, determina el ámbito del suelo rústico y el grado de protección del mismo, y regula los procesos de renovación y reforma urbana.

De acuerdo con lo que establece el artículo 43 de la LOT.2/01 respecto de los Planes Generales como instrumentos de ordenación urbanística, con carácter general, y por tanto de obligado cumplimiento en este caso, el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas contendrá las siguientes determinaciones de carácter general:

- a) Formulación de objetivos y propuestas generales.
- b) Clasificación y calificación del suelo de su ámbito de aplicación en todas o algunas de las clases y categorías previstas en el artículo 92, según las características de los terrenos y con indicación de su delimitación y su superficie.
- c) Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población como viales, servicios, espacios libres y equipamientos colectivos, respetando en todo caso los criterios legales mínimos. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.
- d) Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan, sin perjuicio y además, de los que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.
- e) Ordenación detallada del suelo urbano consolidado con asignación de usos, intensidad, ocupación, tipos de edificación, alturas y demás condiciones de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 46.
- f) Relación de usos, edificios e instalaciones que se consideren fuera de ordenación o criterios objetivos que permitan su identificación concreta.
- g) Identificación de los núcleos de población existentes, con expresión descriptiva y gráfica de su delimitación concreta.

2. Cuando el Plan incluya las categorías de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, dividirá el suelo en Sectores y establecerá las determinaciones que para esas clases de suelo se contemplan en los artículos 47 y 48.

El Plan General podrá asimismo establecer directamente la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado o del urbanizable delimitado, aplicando las exigencias y determinaciones de los artículos 54 y 55 de esta Ley. En tal caso, cuando el Plan prevea actuar directamente a través de unidades de actuación incluirá también el aprovechamiento medio de cada una de ellas.

Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones a que hace referencia este apartado seguirán respecto de ellas, a todos los efectos, el mismo régimen sustantivo y de modificaciones de los Planes Parciales y planeamiento general, así como también se regulan en los artículos siguientes las determinaciones mínimas para los distintos tipos de suelo urbano, urbanizable y rústico, siendo el artículo 52 el que define la documentación necesaria del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

El Plan Especial de Protección y Ordenación de la Villa de Comillas contendrá las diversas determinaciones que la propia Ley LOT establece y regula, en su artículo 59, referido a los Planes Especiales:

*Artículo 59. Contenido.*

*1. En desarrollo directo de las previsiones contenidas en el Plan Regional de Ordenación Territorial y en las Normas Urbanísticas Regionales o, en su caso, en los Planes y Normas Comarcales, la Comunidad Autónoma podrá formular y aprobar Planes Especiales con las siguientes finalidades:*

*a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones aéreas, terrestres o marítimas.*

*b) Protección de zonas de litoral y de montaña.*

*c) Abastecimiento y saneamiento de aguas.*

*d) Ordenación de residuos.*

*e) Suministro de energía y comunicaciones por cable.*

*f) Protección del subsuelo, en especial el que afecte a estructuras y yacimientos arqueológicos.*

*g) Protección del paisaje, la riqueza etnográfica, los recursos naturales y el medio rural.*

*2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales con las siguientes finalidades:*

*a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones.*

*b) Sistema de espacios libres públicos y equipamiento comunitario.*

*c) Reforma interior en suelo urbano.*

*d) Saneamiento de las poblaciones.*

*e) Cualesquiera otras finalidades análogas.*

3. *En ausencia de Plan Regional de Ordenación Territorial, Normas Urbanísticas Regionales y de Plan General de Ordenación Urbana los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales con las mismas finalidades del apartado 1 de este artículo, circunscribiendo su operatividad exclusivamente al ámbito municipal y teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 60.*

4. *Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores deberán también formularse Planes Especiales cuando éstos vinieren impuestos por una normativa sectorial, en especial la relativa a la protección ambiental, de los recursos naturales, piscícolas, cinegéticos, forestales o del patrimonio histórico y cultural.*

*La formulación de los Planes Especiales a que se refiere este apartado podrá no ser necesaria si las determinaciones propias de los mismos se hallan ya incorporadas o se incorporan a otro planeamiento en vigor.*

#### *Artículo 60. Determinaciones.*

1. *Las determinaciones de los Planes Especiales se inspirarán, en lo que sea pertinente, en las de los Planes Parciales y deberán contener las propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas. Dichas determinaciones serán desarrolladas en los estudios, Memoria, planos y normas correspondientes. En la documentación se deberá incluir un estudio económico que concrete las fuentes de financiación previsibles para ejecutar las actuaciones previstas, incluidas, en su caso, las indemnizaciones que procedan.*

2. *En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan Regional de Ordenación Territorial, a las Normas Urbanísticas Regionales o a los Planes Generales de Ordenación Urbana en su función de ordenación integral del territorio.*

3. *Por sí mismos, y salvo que una Ley disponga específicamente otra cosa, los Planes Especiales no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.*

De acuerdo con lo que establece este articulado, el presente Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas se inserta en lo previsto en su apartado 59.4, y responde a la declaración de Comillas como conjunto histórico-artístico, y a las previsiones establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Comillas.

Según lo que previene la propia norma, en su artículo 60.1, las determinaciones del Plan Especial deberán desarrollarse en los pertinentes “estudios, memoria, planos y normas correspondientes”, así como un “estudio económico que concrete las fuentes de financiación previsibles para ejecutar las actuaciones previstas”.

El propio texto indica que dichas determinaciones deberán inspirarse, en lo que sea pertinente, en las de los Planes Parciales, además “de las propias de su naturaleza”.

La Ley 2/2001 de Cantabria de Ordenación Territorial y Régimen del Suelo establece en su artículo 55 las determinaciones de los Planes Parciales, en los siguientes términos:

#### *Artículo 55. Determinaciones.*

1. *Los Planes Parciales detallarán y ajustarán las determinaciones previstas en los artículos 47, 48 y 49 de esta Ley. En particular, si no estuviera determinado en el Plan General de Ordenación que desarrollan, delimitarán unidades de actuación, fijarán el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, asignarán usos, intensidades, tipologías y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del*

*aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación. Concretarán las dotaciones locales vinculadas a las unidades de actuación, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales existentes.*

*Los Planes contendrán también una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y podrán precisar o prever, al menos con carácter indicativo, los plazos de ejecución, con especial referencia al del cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación.*

*2. En el caso del suelo urbanizable residual los Planes Parciales delimitarán el suelo en Sectores de conformidad con los criterios sustantivos generales a que se refiere el artículo 53 y determinarán su aprovechamiento medio.*

*En estos supuestos los Planes Parciales podrán prever las materias y contenidos generales de posibles convenios urbanísticos vinculados al desarrollo de este suelo residual.*

#### *Artículo 56. Documentación.*

*1. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios, las Ordenanzas urbanísticas en las que se incluirán como anexo, en su caso, los catálogos de edificios preexistentes a proteger, el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios.*

*2. El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones que en cada caso comprenda el Plan. La escala de la documentación gráfica ha de permitir redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.*

La Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en las bases del Concurso Restringido de Ideas para el Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas, aunque remite a la legislación urbanística vigente en lo concerniente al "contenido material y documental del Plan Especial", establece el contenido de los estudios previos exigidos, y prevé su incorporación a la Memoria del Plan, para el que considera también, un documento Diagnóstico, Propuestas de delimitación del ámbito del Plan, y Objetivos y Criterios de Ordenación, Catálogo de Edificios y elementos a proteger.

El Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas, de acuerdo con lo establecido en las normas básicas que los regulan y en las condiciones exigidas en el Concurso de Ideas para la redacción de dicho Plan, contendrá las siguientes determinaciones:

- a) delimitarán unidades de actuación,
  - b) fijarán el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo,
  - c) asignarán usos, intensidades, tipologías y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.
- c) Concretarán las dotaciones locales vinculadas a las unidades de actuación, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales existentes.

d) una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización

e) diagnóstico y Propuestas de objetivos y criterios.

f) catálogo de edificios y elementos a proteger constituido por fichas individualizadas de los mismos, con indicación de la normativa que les sea de aplicación.

De acuerdo con lo previsto en las Bases del Concurso sobre Modificación de las Normas Subsidiarias, en su apartado 3.4, que establecen que, “En el supuesto de que resulte necesario alterar las previsiones del planeamiento general para acomodar la ordenación y normativa propuestas por el Plan Especial, se elaborará la documentación necesaria para tramitar la modificación de las Normas Subsidiarias con carácter previo o simultáneo”, se ha procedido a dicha modificación y revisión de las Normas Subsidiarias en un nuevo documento urbanístico adaptado a la nueva legislación urbanística vigente, LOT 2/2001, de Cantabria, por lo que tienen carácter simultáneo la redacción del Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas y el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

En consecuencia, las determinaciones y documentación de ambos instrumentos se presentan de forma conjunta en el presente documento que debe entenderse responde al concepto de Documento para Aprobación Inicial y Exposición al Público.

## **2. ANTECEDENTES**

El documento que ahora se presenta, constituye la cuarta fase de los trabajos de redacción del Plan General y Especial de Comillas, encargado por el Ayuntamiento en Febrero del año 2002, según se explica en el capítulo 2 - Antecedentes, del documento de Información Urbanística.

Tanto el documento de Información Urbanística, como el de criterios y objetivos, el Avance y el documento del Plan para Aprobación Inicial y Exposición Pública, tramitados con anterioridad por el Ayuntamiento, constituyen documentos complementarios y partes del documento conjunto del Plan General y Especial de Comillas. Por tal motivo, no se repite aquí nuevamente su contenido, pero ha de entenderse que forman parte del documento a todos los efectos.

Es en el presente documento de Texto Refundido, donde se integran de forma sintética las conclusiones de la Información Urbanística y los criterios que se consideren fundamentales para la protección del casco y la ordenación del territorio, completando así el documento que finalmente ha de constituir como documento único el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas.

### **3. EL MARCO LEGAL**

#### 3.1. La Normativa urbanística

La Normativa que regula y determina el marco de actuación del planeamiento urbanístico y que interviene como norma de aplicación vigente a los efectos de su aplicación es la siguiente:

1. Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.
2. Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 (STC.61/97), de 20 de marzo, que declaró inconstitucionales ciertos preceptos la anterior legislación del suelo
3. Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones ( LSV.6/98), de ámbito estatal.
4. Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el sector Inmobiliario y Transportes, que modifica los artículos 9, 15 y 16 de la LSV.6/98.
5. Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la STC.61 /97.
6. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la STC.61 /97.
7. Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante LOT.2/O1), norma básica reguladora de los instrumentos, figuras y determinaciones inherentes a las actuaciones urbanísticas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
8. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en aquellos aspectos en que continúe vigente.
9. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
10. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
11. Real Decreto 2187/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
12. Los Reglamentos que contienen los preceptos normativos de aplicación en todos los casos en que no se opongan a lo establecido en las Normas de rango superior anteriores.
13. Real Decreto 1471/1989 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Costas.
14. Real Decreto 1112/1992, por el que se modifica el Reglamento General de la Ley de Costas, 1471/1989.

15. Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

También son de aplicación, por su carácter sectorial o por su incidencia condicional en el desarrollo de la tramitación de la presente revisión, adaptación de los instrumentos urbanísticos municipales, las siguientes normas legales:

1. Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, de carácter estatal.
2. Decreto de Cantabria 50/1991, de 29 de abril, de evaluación de impacto ambiental para Cantabria, y el Decreto de Cantabria 77/1996, de 8 de agosto, por el que se modifica el anterior.
3. Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.
4. Ley de Cantabria 6/1984, de 29 de octubre, sobre Protección y Fomento de las especies Forestales Autóctonas.
5. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, y Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.
6. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
7. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
8. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
9. Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras del Estado.
10. Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria.
11. Decreto de Cantabria 55/2000, de 10 de Julio, par el que se aprueba el catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria.
12. Ley de Cantabria 11 /1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
13. Decreto 144/2002, de 19 de Diciembre, por el que se regula el procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Especiales en materia de Protección del Patrimonio Cultural.
14. Ley de Cantabria, 4/2000 de 13 de Noviembre, de Modernización y Desarrollo Agrario.
15. Plan de Ordenación Litoral, Ley de Cantabria 2/2004. B.O.C. 28-9-2004.
16. Ley de Cantabria, 5/2004 de 16 de Noviembre, de Puertos de Cantabria. B.O.C. 25-11-2004.
17. Ley de Cantabria 4/1988, por la que se declara Oyambre Parque Natural, modificada por la Ley de Cantabria 4/2006, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.

18. Ley de Cantabria 2/2002, de 29 de Abril, de Saneamiento y Depuración de las Aguas residuales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

19. Ley de Cantabria, 5/2002, de Establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del Litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.

20. Criterios para la regulación de las autorizaciones de construcciones y viviendas vinculadas a explotaciones agrarias en suelo rústico, de la Comisión Regional de Urbanismo de 7 de mayo de 2002.

La normativa legal señalada interviene, de modo más o menos directo, en la elaboración de los presentes instrumentos de planeamiento urbanístico del municipio de Comillas, y pueden afectar al proceso y determinaciones de la revisión y adaptación del planeamiento vigente y a la redacción del Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas.

### 3.2. Determinaciones de la Ley 4/88, Parque Natural de Oyambre

La Ley 4/88 de Cantabria declara a Oyambre Parque Natural y los límites del Parque están reconocidos por sentencia del Tribunal Supremo, por la propia documentación gráfica del POL y por la Ley de Cantabria 4/2006, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria . Según se establece en la Ley Estatal 4/89, de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y de la Fauna, el desarrollo del Parque Natural requiere en primer lugar la elaboración de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), cuyas determinaciones serán reguladas posteriormente en detalle mediante un Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).

La normativa establecida por los PORN es vinculante para la ordenación territorial y urbanística, ya que la Ley 4/88 establece la prevalencia de los PORN y PRUG sobre los instrumentos de ordenación territorial y física (arts. 5.2 y 19.2), según se reconoce en numerosas sentencias a este respecto.

Partiendo de esta realidad jurídica, parece que la zonificación y usos de suelo deben ser definidos por el PORN para todo el ámbito incluido en los límites del Parque Natural, por lo que en este Plan General no se modifica la clasificación de suelo existente en las Normas Subsidiarias vigentes para toda la zona del término municipal de Comillas afectada por los límites del Parque Natural, y en concreto lo referente a la delimitación de suelo urbano en los núcleos rurales de Trasvía, Rioturbio, Rubárcena y Araos.

Una vez redactados y aprobados el PORN y el PRUG, si se cambia o permite soluciones diferentes a las actualmente vigentes, podrá modificarse el presente Plan General si fuera posible y deseable modificar la clasificación del suelo urbano en estos núcleos rurales.

### 3.3. Determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral -POL-

Tal y como establece en su Disposición Transitoria Segunda, punto 2, el nuevo Plan General de Comillas debe adaptarse a las determinaciones del POL, con el ámbito y las condiciones definidas en el Artículo 2.

Según se indica en su Preámbulo y en la Disposición Transitoria Primera, todas las disposiciones en el Área de Protección son vinculantes para el Plan General de Comillas, y por ello son recogidas e incorporadas literalmente, tanto lo referente a su parte gráfica como la normativa.

También se ha de justificar la capacidad de acogida territorial, tal y como se define en el Artículo 11 del POL, y se ha de someter el Plan General a Informe de Impacto Territorial, según precisa el Artículo 13, con el objeto de comprobar su adecuación e integración al modelo territorial recogido en el POL.

El Artículo 45 establece los criterios generales de desarrollo urbanístico en el Área de Ordenación, que se transcribe a continuación:

*1. Al objeto de conseguir un uso más eficiente y sostenible del suelo, el planeamiento fomentará la rehabilitación y renovación de sus edificaciones y la consolidación de los intersticios completando las tramas existentes.*

*2. El planeamiento general velará por que los nuevos crecimientos urbanísticos se planteen de forma integral, con especial atención a la morfología y escala de la intervención y con modelos tipológicos que se adapten, en lo básico, al entorno. En el caso de núcleos preexistentes se promoverá la continuidad de la trama.*

*3. El Planeamiento dirigirá los crecimientos urbanísticos hacia las zonas con pendientes más suaves.*

*4. El planeamiento podrá clasificar suelo urbanizable industrial aislado atendiendo a las mejores condiciones de accesibilidad y de modo que se genere el mínimo impacto sobre el territorio.*

*5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47.3 de esta Ley, el planeamiento municipal delimitará sectores de suelo para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección en un porcentaje no inferior al 30 por 100 del total de viviendas en suelo urbanizable previstas en el Plan General, salvo que en la Memoria se justifique la satisfacción de demanda de vivienda protegida con un porcentaje inferior.*

A su vez, el Artículo 46 define los usos autorizables en el Área de Ordenación:

*1. En desarrollo de la previsión establecida en el artículo 113.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se consideran usos autorizables:*

*a) Cambios de uso de edificaciones tradicionales existentes para vivienda y fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural. A estos efectos, el Plan General de Ordenación Urbana en el momento de adaptación a la presente Ley catalogará, en función de las características de su municipio, aquellas edificaciones tradicionales, dentro de las que posean características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocamente propias de una edificación rural del entorno y una superficie construida no inferior a 50 metros cuadrados.*

*b) La rehabilitación de edificaciones existentes, así como posibles ampliaciones, siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, hasta un 10 por 100 de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un 20 por 100 de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural.*

*2. En el caso de que el Plan General de Ordenación Urbana autorice los usos del apartado anterior deberá contener un estudio de las características tipológicas de las*

*edificaciones a fin de establecer unas ordenanzas que regulen la masa, color, materiales, cierres, características de los accesos y demás condiciones tipológicas con el objeto de adaptar al ambiente las transformaciones de las citadas edificaciones sin modificar el carácter del área.*

El Artículo 48 establece el Régimen de los crecimientos urbanísticos en el Área de Modelo Tradicional:

*1. En el Área de Modelo Tradicional los crecimientos urbanísticos deberán ajustarse a los siguientes parámetros:*

*a) Se prohíben las urbanizaciones aisladas.*

*b) Sólo se permitirán desarrollos urbanísticos apoyados en los núcleos preexistentes, que se dirigirán, principalmente, en sentido contrario a la costa y a las áreas afectadas por las categorías de protección, salvo que el planeamiento justifique otra solución más racional atendiendo a la distancia de los mismos a la costa o al Área de Protección, a los valores ambientales y las características físicas de los terrenos colindantes.*

*c) Con carácter general se evitará la conexión de los núcleos mediante el desarrollo de sus respectivos crecimientos, a fin de impedir la formación de un continuo urbano, salvo que se trate de la absorción de barrios o núcleos por el crecimiento planificado de una ciudad.*

*Excepcionalmente y de manera motivada, sin modificar el carácter de su morfología, se podrá prever la unión de entidades menores o barrios cuya estructura permita un relleno de los vacíos entre espacios ya edificados así como la regularización de los límites de los mismos.*

*2. En los núcleos tradicionales de menos de 40 viviendas, el planeamiento urbanístico podrá optar entre un desarrollo a través de crecimientos planificados o mediante vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico. En el caso de optar por crecimientos con vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, estos deberán proyectarse en las misiones contiguas al núcleo más alteradas desde el punto de vista morfológico y funcional.*

*3. En caso de que se opte por el modelo de crecimiento basado en la vivienda unifamiliar aislada, se deberán observar las siguientes requisitos:*

*a) El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo en el momento de la aprobación del planeamiento.*

*b) La delimitación de la zona de crecimiento dentro de la mies no podrá superar la superficie del núcleo preexistente.*

*c) El planeamiento urbanístico analizará la morfología del núcleo y su entorno, a los efectos de determinar la zona de mies a delimitar y los parámetros urbanísticos que las nuevas edificaciones deben seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, altura de cierres así como otras características tipológicas relevantes del lugar.*

*d) Se procurará el mantenimiento de las estructuras formales preexistentes, tales como muros y orlas vegetales.*

*e) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, introduciendo únicamente los viarios imprescindibles.*

Los artículos referentes a espacios libres y dotaciones, prevención de riesgos, energía, red viaria, residuos y gestión del agua, serán considerados en todos los aspectos que puedan afectar al planeamiento municipal de Comillas.

En la documentación gráfica del POL se delimita una Actuación Integral Estratégica de Reordenación para el conjunto de la finca de la Universidad Pontificia de Comillas, para el cual deberá redactarse un Plan Especial, con las especificaciones definidas en los Artículos 55 y 56 del POL, que se transcriben a continuación:

*Artículo 55. Régimen jurídico.*

*1. En los ámbitos delimitados por esta Ley como Actuaciones Integrales Estratégicas de Reordenación podrán aprobarse uno o varios Planes Especiales o bien desarrollarse a través de Proyectos Singulares de Interés Regional con las particularidades establecidas en el artículo 54 de esta Ley.*

*2. Lo establecido en el artículo 53 no será de aplicación a los espacios delimitados gráficamente como Áreas de Reordenación en el Anexo III en los que únicamente se podrán mantener los usos existentes así como obtener a través de los distintos procedimientos establecidos en la legislación urbanística los suelos destinados a sistemas generales de espacios libres o de equipamientos deportivos descubiertos.*

*Artículo 56. Planes Especiales.*

*1. Los Planes Especiales que se aprueben en los ámbitos delimitados como actuación integral estratégica de reordenación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:*

*a) Definición de los objetivos de la ordenación a partir de un análisis detallado del estado actual del territorio y sus posibilidades de evolución.*

*b) Identificación de espacios aptos para servir de soporte a las nuevas infraestructuras, o para la mejora de las existentes.*

*c) Definición de la ubicación de equipamientos de interés común para el área objeto del Plan.*

*d) Criterios, principios y normas generales a los que habrá de atender la ordenación urbanística.*

*e) Definición de los espacios que hayan de ser objeto de remodelación, regeneración o rehabilitación, con el fin de evitar su degradación o de conseguir su recuperación para usos, total o parcialmente distintos, así como de los programas a desarrollar a estos efectos, y de las medidas de apoyo encaminadas a incentivar su realización.*

*f) Definición de las medidas de protección y adecuación ambiental en relación con espacios libres, zonas verdes, elementos físicos existentes y de su ordenación y tratamiento.*

*2. Además de la documentación exigida en el artículo 60 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, el Plan Especial llevará a cabo un análisis de la incidencia que impliquen sus determinaciones en el planeamiento urbanístico de los municipios afectados.*

*A la vista del análisis de incidencia sobre el planeamiento, el Plan Especial decidirá sobre la necesidad de que los municipios deban adaptar su planeamiento a las determinaciones del mismo, y en tal caso se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 83 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.*

Se recogen a su vez en la documentación gráfica del Plan General, los límites del Parque Natural de Oyambre que figuran dibujados en el POL, así como las condiciones legales que implican para el Plan General, según se explica en el apartado 3.2.

#### 4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La elaboración del presente documento urbanístico en su doble dimensión de Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico-Artístico de la villa de Comillas y de Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, se justifica sobradamente en virtud de los siguientes hechos:

1. La exigencia legal derivada de la necesidad de adaptar los instrumentos urbanísticos vigentes a las determinaciones de la nueva normativa legal, en este caso la Ley de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOT/2002), en concordancia con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera.

2. La exigencia legal de elaboración del Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas, derivada de la declaración del casco de la villa como conjunto histórico artístico, de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Comillas, que imponían la necesidad de su redacción y establecían el ámbito de aplicación del mismo, y en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 6.2 y 6.3, y del 62, de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

3. La circunstancia de la inexistencia de dicho Plan Especial de Protección y Ordenación como consecuencia de la denegación por parte del Gobierno Regional de Cantabria, del Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico Artístico presentado por el Excmo. Ayuntamiento de Comillas, tras el correspondiente informe negativo de la Comisión Regional del Patrimonio de Cantabria.

4. La evidencia del cambio producido en las condiciones de desarrollo urbano del municipio de Comillas que exigen una revisión y actualización de los instrumentos urbanísticos vigentes, de acuerdo con las nuevas necesidades derivadas de un crecimiento desordenado y, en muchos casos, atentatorio contra los valores ambientales y patrimoniales del municipio y, con mayor incidencia, del propio casco de la villa.

5. La necesidad de regular el desarrollo futuro del municipio y de prever y reservar el suelo para el crecimiento residencial, las dotaciones para la población, las infraestructuras exigidas por el propio crecimiento actual y futuro, la protección ambiental y paisajística.

6. La oportunidad de desarrollar ambos instrumentos de carácter urbanístico, el Plan General de Ordenación Urbana, como norma reguladora del conjunto del término municipal, ámbito expreso de dicha figura de planeamiento, y el Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas, como norma reguladora del ámbito específico del Conjunto Histórico-Artístico de la villa, de forma integrada y con plena coherencia, resolviendo los problemas de carácter territorial que condicionan el uso y conservación del casco histórico de Comillas.

Es necesario un marco de estructura urbana general que ordene y dibuje con precisión el desarrollo futuro, los sistemas generales, los espacios públicos, el ensanche, el casco histórico, el entorno del puerto, los núcleos rurales, los caminos, y que establezca normas y herramientas de protección que consideren edificios y núcleo como partes inseparables de un conjunto territorial.

Desde esta perspectiva entendemos que es recomendable iniciar un proceso de revisión general para definir un nuevo modelo urbano que aborde los problemas actuales y que aporte respuestas a las demandas existentes y futuras. Un modelo de desarrollo urbano, que valore el territorio, que permita una oferta turística cultural de calidad, distinta, que haga posible una protección moderna y cultural del casco, como parte del conjunto del territorio del municipio.

## **5. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN**

El contenido del presente documento consta de 1. Memoria, 2. Planos de Información y de Ordenación, 3. Normas Urbanísticas y de Edificación, 4. Programa y Estudio Económico-Financiero y 5. Informe de Impacto Ambiental.

El documento "1. Memoria" incluye, además de la propia explicación y justificación de las previsiones planteadas, los "Cuadros de características de la Ordenación". En estos se recogen de manera sistemática y detallada los datos numéricos que resultan de la ordenación propuesta en los diversos sectores.

Por su parte, el citado documento "2. Normas Urbanísticas" contiene tres partes claramente diferenciadas. La primera de ellas se corresponde con las "Normas Generales", aplicables en las condiciones que se establecen en ellas las mismas, en la totalidad del Término Municipal de Comillas. La segunda se corresponde con los "Ámbitos de Actuación Directa y Sectores"; definen, concretamente, el régimen urbanístico específico de dichas Áreas. Por último, se incluye el "Catálogo de Patrimonio".

El documento "3" contiene, de forma claramente diferenciada, tanto los planos de "información" como los de "ordenación".

Estos últimos, además de reflejar gráficamente, y con suficiente precisión, las previsiones de ordenación propuestas en el presente proyecto, incorporan, en atención a lo dispuesto en las vigentes Ley de Costas y Puertos, las correspondientes líneas de deslinde del "dominio público marítimo-terrestre" y de las "zonas portuarias", además de las "zonas de servidumbre de protección" de aquel; determinaciones éstas que se complementan, a su vez, con la identificación de la "zona de servidumbre de protección" de las "aguas superficiales", considerando como tales los "cauces fluviales" no afectados por la referida legislación de costas.

A su vez, el "Estudio Económico Financiero" y el "Programa de Actuación" contemplan y describen con gran precisión las repercusiones económicas que se derivan del presente Plan General y Especial y que, en concreto, conlleva la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el mismo, especificando a ese respecto las responsabilidades inversoras tanto de los agentes públicos -Administración Municipal, Autonómica y Central- como de los agentes privados afectados y la programación de las mismas.

El documento 5 contiene el Informe de Impacto Ambiental.

## **6. EL TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA**

### 6.1. Fase de información

Además de los informes sectoriales que el propio equipo redactor encarga a una serie de expertos en temas tales como arqueología, paisaje cultural, vegetación, tráfico, etc., con fecha 8 de Julio de 2002, en el proceso de recogida de información y diagnóstico de problemas, solicita de diversos organismos, instituciones, entidades y asociaciones, la opinión de los mismos sobre “los principales problemas y necesidades” que afectan a Comillas. En la circular difundida al respecto se invitaba a los destinatarios a formular tanto las ideas como los objetivos generales y aspectos concretos que pudieran afectar a su área de interés. A este fin se establecía la posibilidad de formular tales consideraciones por escrito, de forma gráfica o mediante entrevista con el propio Equipo Técnico encargado de la redacción del trabajo de planeamiento.

Esta circular fue distribuida a los partidos políticos con representación en Comillas, Asociaciones Deportivas y Culturales, Asociaciones de Vecinos, Cooperativas, principales asociaciones empresariales, de los sectores de Construcción, Hostelería, Comercio, Industria, asociaciones profesionales, de abogados y arquitectos, colegios de enseñanza y Profesores, Agencias Inmobiliarias, Parroquias, Guardias Municipales, Taxistas y Transportistas, Cofradía de Pescadores, así como a los distintos organismos de la Administración Regional, con responsabilidades sobre el término municipal, Costas, Medio Ambiente, Ganadería y Pesca, Montes; y finalmente a las Juntas Vecinales de los barrios del ayuntamientos.

Como consecuencia de esta iniciativa, encauzada a través del Ayuntamiento de Comillas, se reciben diversos escritos y se producen distintas entrevistas con el Equipo Técnico redactor a lo largo del mes de Julio de 2002.

Se reciben propuestas o consideraciones de la Junta Vecinal de Ruiseñada, de la Agrupación Municipal de Comillas del Partido Socialista Obrero Español, de la Cofradía de Pescadores del Santo Cristo del Amparo de Comillas y de la Asociación Cultural Pro-Comillas.

Las principales consideraciones recogidas tanto en los escritos presentados como en las entrevistas personales coinciden, en general, en abordar los problemas más relevantes que afectan a la población de Comillas:

-1. Problemas genéricos de carácter socio-económico relacionados con la pérdida de peso demográfico, el envejecimiento de la población y la ausencia de expectativas de empleo para la población.

-2. Problemas específicos relacionados con la carencia o insuficiencia de servicios y dotaciones adecuadas así como de infraestructuras básicas. Las más significativas son las que se refieren a las nuevas infraestructuras de comunicación, con variantes a las actuales, para descongestionar el tráfico en el área central; infraestructura de depuración de aguas residuales acordes con las demandas de una población considerable en el periodo estival; nuevo cementerio; dotaciones sanitarias, educativas, de ocio, administrativos, culturales, formativos; y espacios verdes.

-3. Necesidades para el desarrollo económico, en particular la disponibilidad de suelo industrial y suelo para vivienda social.

-4. Problemas relacionados con la protección del patrimonio histórico-artístico y del patrimonio físico-natural, con particular sensibilidad hacia los edificios del casco histórico y de los principales elementos del patrimonio cultural.

-5. Problemas de uso público del espacio, en particular el acceso a la costa.

La consideración de los problemas generales se complementa con propuestas concretas de carácter urbanístico, relacionadas con la ampliación o creación de suelo para el desarrollo urbano, en el núcleo de Comillas y en los barrios, o con la protección y conservación del área portuaria como un espacio funcional activo, teniendo en cuenta la planificación sectorial existente en este ámbito.

## 6.2. Fase de avance

El documento de Avance se entrega en el Ayuntamiento de Comillas el día 2 de Abril de 2003 y el día 11 de Abril de 2003 se acuerda por el Pleno aprobar el Avance del Plan y someter el documento al trámite de información pública, lo cual se publica en el BOC el día 15 de mayo de 2003.

La exposición pública del documento de Información y Avance se realiza entre el día 15 de Mayo de 2003 y el día 10 de Agosto de 2003, en un local especialmente destinado a este fin, en horario de mañana y tarde, con los planos expuestos en paneles, una persona para atención permanente, así como impresos con el modelo de sugerencia y una máquina fotocopidora en el local para facilitar copias de los documentos solicitados. A su vez se deposita el original del documento en una empresa especializada para que se pudiera disponer de copia completa del mismo, tanto en formato digital como en papel. Durante los tres meses que dura la exposición pública, los miembros del equipo redactor atienden todas las solicitudes de entrevistas y explicaciones, las cuales se realizan durante las tardes de los jueves y viernes. En este tiempo se tiene la oportunidad de recoger "in situ" todo tipo de opiniones sobre las propuestas del Avance y se anima a los particulares y a todos los agentes sociales a conocer el documento y formular sugerencias que ayuden a resolver los problemas planteados de forma realista y ajustada a los situados particulares de cada persona o lugar. En total se recibe y atiende a más de 300 personas.

Con los mismos objetivos, se envía un escrito el día 9 de Junio de 2003, a varias Consejerías y Órganos Administrativos -Obras Públicas, Agricultura, Medio Ambiente, Cultura, Urbanismo, Costas, Confederación, etc.-, comunicándoles que el Plan General y Especial están expuestos al público, y ofreciéndoles la posibilidad de que el equipo redactor se lo explique personalmente y les facilite la documentación necesaria, con el objeto de poder recabar en esta fase de Avance un informe sobre el documento, para consensuar en lo posible las propuestas de forma que se pueda pasar a la fase de aprobación inicial con el tamiz y las sugerencias de las administraciones competentes en su aprobación. De hecho, tanto en las reuniones como en los informes emitidos a este respecto, se han formulado criterios, referencias legales o ideas que han sido recogidas e incorporadas al presente documento (ver el anexo con las contestaciones oficiales).

En el periodo de exposición pública se han recibido un total de 223 sugerencias cuyo contenido puede agruparse de la forma siguiente:

- 31 referentes al casco histórico de Comillas
- 31 referentes al núcleo urbano de Comillas
- 18 referentes al suelo urbanizable de Comillas
- 15 referentes al perímetro urbano de Comillas
- 25 referentes a la urbanización La Garita – El Puerto
- 5 referentes a la variante de tráfico
- 2 referentes a la Universidad Pontificia
- 12 referentes a la zona de Rubárcena y Pelazo
- 12 referentes a Trasvía
- 5 referentes a Rioturbio

- 28 referentes a Ruiseñada (El Valle y Santa Ana)
- 1 referente a Solapeña en Ruiseñada (23 firmas)
- 14 referentes a Araos
- 12 referentes a La Citrera
- 12 referentes a La Molina

Las sugerencias se han situado en el plano, se han estudiado por el equipo redactor y se ha expuesto y debatido su contenido con el Equipo de Gobierno del Ayuntamiento en reuniones celebradas entre los meses de Enero y Abril de 2004. La toma de decisiones sobre el contenido de las sugerencias se ha realizado en base a los criterios y objetivos del Plan, así como a otros factores que condicionan su viabilidad, tales como la legislación existente y los criterios de la Comisión Regional de Urbanismo, la evaluación del Impacto Ambiental, el Parque Natural de Oyambre y el Plan de Ordenación del Litoral, etc.

En concreto, en base a las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria y del Tribunal Supremo referentes a temas que afecten al Parque Natural de Oyambre, parece claro que ha de redactarse para su ámbito un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y un Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), según se establece en la Ley 4/89, de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre. Por lo tanto, todo el territorio del término municipal de Comillas incluido dentro de los límites del Parque Natural queda sometido a este marco legal y desde el Plan General de Comillas no se puede modificar la clasificación del suelo vigente en las Normas Subsidiarias. Esto afecta a un importante número de sugerencias que se han formulado en Rubárcena, Travía, Rioturbio, Pelazo y Araos, solicitando la ampliación del suelo urbano.

Igualmente el Plan General de Comillas está condicionado por las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral, que con rango de Ley del Parlamento de Cantabria, vincula directamente en todas sus determinaciones, y que afecta en concreto al sector litoral, a la Universidad Pontificia y a otros sectores de suelos protegidos en el citado Plan, como los situados en las lomas al este y oeste del casco urbano.

Otro factor que ha condicionado en gran medida las decisiones a tomar en relación a numerosas sugerencias, sobre todo en el valle de Ruiseñada, solicitando la inclusión de terreno en suelo urbano para poder edificar, han sido las condiciones que establecen los artículos 95 y 96 de la Ley de Cantabria 2/2001 para considerar un suelo como urbano consolidado o no consolidado, y los artículos 45 y 48 del POL, según se analiza en el apartado sobre criterios para la delimitación de suelo urbano en los núcleo rurales.

En el caso de Ruiseñada, dentro de las limitaciones que se han señalado anteriormente, se ha procurado ampliar el suelo urbano entre El Valle y la Iglesia, en las parcelas con acceso al camino y con servicios. Para la zona de Solapeña y Santa Ana se ha considerado la posibilidad de calificar las zonas con edificios y su entorno como suelo rústico de protección ordinaria, con objeto de suavizar sus limitaciones y facilitar en un futuro su aprovechamiento a través de la legislación que se establezca, considerando que sus opciones alternativas a lo definido en esta propuesta de Plan General, dependen de lo que en un futuro se establezcan con el Plan Regional de Ordenación del Territorio, según lo previsto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley de Cantabria 2/2001.

Los núcleos urbanos de La Citrera y La Molina se consideran conjuntos a proteger restringiendo su extensión, por lo que solo se aceptan las sugerencias que no afectan a estos criterios.

Respecto a las sugerencias que solicitan una extensión del núcleo urbano de Comillas hacia el Sur, el criterio seguido ha sido doble, considerar por un lado la variante de tráfico como un límite al futuro desarrollo urbano, y por otro definir su potencial de suelo urbano y

urbanizable, que garantice un crecimiento para los próximos 10 años de forma gradual y cualificada. Por este motivo los terrenos más alejados quedarán en todo caso como suelo urbanizable residual para que el modelo de desarrollo futuro, cuando sea preciso, pueda considerarlos como urbanizables delimitados e integrarlos en el desarrollo hacia el Sur.

En general, las sugerencias particulares que no estaban en contradicción con los criterios expuestos han sido consideradas en su mayor parte, de forma parcial o integral, así como otras muchas que han propuesto ideas, aportando información puntual, o que han incidido en cuestiones generales respecto al modelo de crecimiento, el patrimonio o problemas concretos. En estos casos, tanto las sugerencias como las numerosas reuniones entre el equipo redactor y los particulares o técnicos de la Administración Regional, han sido muy positivas y útiles para enriquecer el contenido del Avance y convertirlo en un documento útil, realista y al servicio de la sociedad, especialmente de los propios vecinos del término municipal de Comillas.

#### INFORME SOBRE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS AL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO Y DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE COMILLAS CORRESPONDIENTES AL CASCO HISTORICO.

Se han presentado 31 sugerencias dentro del ámbito del conjunto histórico. Todas han sido realizadas por particulares referentes a casos o situaciones de índole privado. No se han presentado sugerencias por parte de ningún estamento público o asociación privada. Tampoco se han presentado otras que tuviesen un carácter general sobre actuaciones propuestas para el casco histórico o sobre las diferentes protecciones previstas para los edificios que componen el mismo.

Los criterios respecto a la toma de decisiones sobre las sugerencias presentadas se basan en su adecuación o no a las directrices de actuación en el casco histórico definidas en la memoria del Avance del Plan General. Sintéticamente se pueden resumir en considerar que la edificación del casco histórico está finalizada con la excepción de aquellos lugares o parcelas en los que la intervención propuesta mejora el entorno u oculta elementos discordantes y en obtener espacios públicos en cada uno de los barrios que componen dicho casco.

Algunas decisiones se han tomado en base a los criterios generales expuestos y otras han sido tratadas con la propiedad con el fin de alcanzar una solución consensuada.

Las sugerencias pueden ser clasificadas en los temas siguientes:

##### 1. Condiciones de las parcelas.

Las sugerencias incluidas en este campo son las solicitudes de cambio de los distintos parámetros urbanísticos de las parcelas: el uso, la edificabilidad, el número de plantas, etc. o propuestas similares de carácter más genérico.

Se han presentado ocho sugerencias en este sentido. Han sido estudiadas y grafiadas sobre los planos correspondientes, habiendo sido recogidas en el desarrollo del Plan tres de las propuestas.

1. Cambio de uso a vivienda en La Peña
2. Edificio en el cruce de las calles Antonio López y Estrada
3. Cambio de uso en industria en el barrio de Velecío
4. Cambio de uso en el edificio del antiguo cine
5. Ampliación de vivienda en el barrio Campíos

6. Cambio de uso a vivienda en La Pesa
7. Actuaciones en la finca del Casal del Castro
8. Remodelación de las cubiertas de un conjunto de edificios en la calle Antonio López

## 2. Desacuerdos con propuestas del Plan

Las sugerencias incluidas en este apartado son manifestaciones acerca de discrepancias o desacuerdos con diversas propuestas del Plan como pudiesen ser cambios de uso, alineaciones, espacios públicos, etc.

Se han presentado 17 sugerencias clasificadas dentro de esta categoría, correspondientes a 13 propuestas ya que sobre una de ellas existen tres sugerencias y sobre otras dos se han presentado dos sugerencias para cada una. Han sido estudiadas y grafiadas sobre los planos correspondientes, habiendo sido recogidas en el desarrollo del Plan siete sugerencias.

1. Desacuerdo con la apertura de un camino en la plaza de Corrientes (tres)
2. Desacuerdo con un retranqueo de la edificación en Antonio Sánchez de Movellán
3. Desacuerdo con la propuesta de un espacio público en Victoriano Pérez de la Riva
4. Desacuerdo con la apertura de un camino en Gonzalo de la Torre
5. Desacuerdo con la propuesta de edificación en Paseo Garely (dos)
6. Desacuerdo con la apertura de un nuevo acceso al parque de Sobrellano
7. Desacuerdo con la propuesta en torno a la biblioteca
8. Desacuerdo con la propuesta de obtención de un espacio libre en el barrio Campíos
9. Desacuerdo con la propuesta de obtención de un espacio público en el entorno de la plaza de Corrientes
10. Desacuerdo con la propuesta de obtención de un espacio libre en el barrio Veleció
11. Desacuerdo con actuaciones en finca Ocejo
12. Desacuerdo con actuaciones en finca en Fuente Real
13. Desacuerdo con la propuesta de espacio libre en La Hortegona

## 3. Asuntos varios

Dentro de esta clasificación se incluyen aquellas sugerencias que tienen un carácter singular no conformando apartados comunes.

Se han presentado 6 sugerencias, correspondientes a cinco temas ya que sobre uno de ellos se presentaron dos sugerencias. Han sido estudiadas y grafiadas sobre los planos correspondientes, habiendo sido recogidas en el desarrollo del Plan dos de las sugerencias.

1. Servidumbres entre parcelas
2. Solicitud de buhardillas en cubiertas (dos)
3. Ocupación de cambera con edificación
4. Reconocimiento de edificación existente en patio
5. Jardín de las Infantas

En otro Documento que forma parte del conjunto, figura el Informe de respuesta a las alegaciones presentadas en la exposición pública del documento del Plan Aprobado Inicialmente, tal y como se ha señalado en el apartado anterior.

### 6.3. Fase de Aprobación Inicial

Con fecha 23 de febrero de 2005 se entrega en el Ayuntamiento de Comillas el documento de Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, para su consideración, posterior aprobación inicial y exposición al público, además de las consultas y tramitaciones sectoriales que la legislación exige, ante distintos organismos de la Administración Regional y Central. En concreto se envía el documento a la Consejería de Obras Públicas, y a las de Cultura, Medio Ambiente y Urbanismo para Informe de Impacto Territorial. A su vez se envía a las delegaciones de Costas y Confederación Hidrográfica del Norte.

Por otra parte el Ayuntamiento remite al equipo redactor un escrito el 27 de junio de 2005, para que se introduzcan algunos cambios en el documento entregado y proceder posteriormente a la aprobación inicial.

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión de fecha 19 de agosto de 2005 acordó aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas, así como la exposición pública de los documentos durante el plazo de dos meses, esto es, hasta el 18 de octubre (BOC-8 de septiembre).

Posteriormente, el día 4 de noviembre de 2005, el Pleno acuerda prorrogar el plazo de exposición pública durante un mes a partir de la publicación del edicto en el Boletín Oficial de Cantabria, que se realiza el día 21 de noviembre, con lo cual el Plan ha estado expuesto al público de forma ininterrumpida hasta el 21 de diciembre, o sea, prácticamente cuatro meses, contados a partir del 20 de agosto de 2005.

Durante ese tiempo se han presentado un total de 295 alegaciones, cuyo contenido puede resumirse de la siguiente manera:

Cuestiones generales .....	8
Casco histórico.....	41
Suelo urbano consolidado.....	64
Suelo urbano no consolidado.....	15
Suelo urbanizable residencial .....	12
Suelo urbanizable industrial .....	5
Catálogo de fincas y jardines a conservar .....	13
Suelo rústico .....	9
Núcleos rurales .....	128

El desglose de las alegaciones presentadas en los núcleos rurales es el siguiente:

Araos .....	11
La Citrera .....	13
La Molina.....	15

Rioturbio.....	6
Rubárcena.....	14
Ruiseñada-El Valle.....	14
Trasvía .....	49

A lo largo del tiempo que el Plan ha estado expuesto al público se han celebrado reuniones en el Ayuntamiento con todas las personas que lo han solicitado, para explicar o tratar en detalle los asuntos que los particulares presentaban.

Del conjunto de alegaciones, el Equipo Redactor ha realizado un estudio pormenorizado y ha revisado una por una su contenido, tratando de ofrecer una solución positiva a los temas expuestos, siempre que ello fuera posible. El resultado es que se han estimado total o parcialmente con respuesta favorable a lo solicitado un 67 por ciento de las alegaciones presentadas, lo que supone que dos de cada tres alegaciones han sido estimadas, y sólo una de cada tres ha sido desestimada por ser contraria a los criterios del Plan General y/o los del Plan Especial, tal y como se expone en los textos de contestación a las mismas, que se entrega en el Ayuntamiento de Comillas el día 16 de Febrero de 2006.

A su vez, el Ayuntamiento acuerda en el Pleno de fecha 15 de Febrero de 2006, publicado en el B.O.C. de 26 de Marzo, modificar el Acuerdo de Aprobación Inicial, incluyendo como planeamiento remitido los planes parciales del sector S.D.R.-4.

A continuación se celebran una serie de reuniones entre el Equipo de Gobierno y el Equipo Redactor para analizar el Informe de Alegaciones. Estas reuniones se celebraron en las siguientes fechas: 30.3.2006, 7.4.2006, 27.4.2006, 11.5.2006, 18.5.2006 y 22.6.2006.

Posteriormente la Comisión Informativa de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, formula propuesta de acuerdo al Pleno sobre resolución de alegaciones al Plan, el día 6 de Octubre de 2006. En este documento se definen los cambios que han de introducirse en el Documento Aprobado inicialmente, y en base a ello elaborar el Texto Refundido para su Aprobación Provisional.

#### 6.4. Fase de Aprobación Provisional

La aprobación provisional por el Pleno se produjo 4 de enero de 2007.

En fechas 21 de marzo de 2007 y 18 de mayo de 2007 el Pleno acordó sendas correcciones al documento aprobado provisionalmente.

Asimismo, el acuerdo de fecha 18 de mayo de 2007, determinó la apertura de un nuevo período de información pública del documento del Plan General y del Plan Especial aprobados provisionalmente con las correcciones de errores citadas, por el plazo de un mes, al objeto de que pudieran formularse alegaciones únicamente en relación con las modificaciones recogidas en este documento respecto del aprobado inicialmente.

Se publicó en el Diario Montañés y en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 19 de junio de 2007 y se presentaron catorce alegaciones durante el plazo abierto al efecto.

El Pleno de la Corporación, en fecha 30 de agosto de 2007, a la vista del informe de los redactores del plan general y plan especial, en fecha 3 de agosto de 2007, acordó resolver las catorce alegaciones presentadas disponiendo la remisión del documento corregido a la

Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitando su aprobación definitiva.

La CROTU emitió informe en sesión de 18 de diciembre de 2007. En el acuerdo se establecen una serie de cuestiones que se consideran motivo para denegar su aprobación definitiva devolviendo el expediente al Ayuntamiento de Comillas para que modifique el documento en los términos señalados en el citado acuerdo y someta el expediente al trámite de una nueva información pública por considerar sustanciales las modificaciones que deben introducirse, y previo acuerdo plenario, remita el Plan General para su aprobación definitiva por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Se mantuvieron dos reuniones con técnicos de la CROTU para valorar la forma de proceder en relación al informe y unificar criterios de cara a las modificaciones a introducir en el documento. En base a ello se redactó una nueva documentación con las modificaciones requeridas por la CROTU en su acuerdo de 18 de diciembre.

El 19 de marzo de 2008 se aprobó por el Pleno un nuevo documento que recoge los cambios exigidos por la Comisión Regional. El mismo se expuso al público durante un mes a contar desde el 3 de abril de 2008 (fecha de publicación del edicto en el Boletín Oficial de Cantabria), al objeto de que pudieran formularse alegaciones únicamente en relación con los cambios producidos respecto a la última versión que se sometió a información pública, que fue la aprobada por el Pleno en fecha 18 de mayo de 2007.

En fecha 14 de mayo la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria emitió informe sobre el documento expuesto al público el 3 de abril, proponiendo algunas modificaciones de menor importancia.

Durante el nuevo período de información pública se presentaron 26 alegaciones. Los redactores del plan, el arquitecto municipal y el concejal delegado de urbanismo, en su reunión de 15 de mayo de 2008, formulan propuesta de resolución de las mismas, que es aceptada, con algún cambio, por la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo de fecha 11 de junio de 2008.

En fecha 16 de junio de 2008 el Pleno aprobó el texto refundido del Plan, solicitando por segunda vez su aprobación definitiva por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con los cambios resultantes de la resolución de las alegaciones, más los originados por el informe de la comisión regional de 14 de mayo de 2008, más algunas correcciones de errores.

## **7. PROPUESTA DE ORDENACION**

### 7.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Según establece la Normativa vigente respecto de las determinaciones propias del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial, esta figura del planeamiento debe servir para proponer de una forma global y coherente la estructura general prevista y las principales determinaciones y propuestas de acuerdo con lo exigido por la propia Norma superior (LOT 2/01).

Se trata de avanzar en el conocimiento de los procesos históricos que han conformado la realidad actual, para de esta manera poder interpretar el territorio de Comillas, con sus paisajes, sus núcleos urbanos, sus edificios y los caminos, como piezas claves de su herencia cultural, de su estructura territorial, para insertar y articular de forma coherente con sus cualidades, los procesos contemporáneos y futuros.

Dichas propuestas básicas deben acompañarse con la exposición de objetivos básicos que justifican tales propuestas y de los criterios fundamentales en los que se apoya, desde el punto de vista metodológico y conceptual, la propuesta de ordenación.

#### 7.1.1. Los objetivos del Plan General de Ordenación Urbana

##### a. Objetivos de desarrollo:

a) Favorecer un modelo de calidad, capaz de vincular el desarrollo futuro en el término municipal con la herencia histórica mantenida hasta la mitad del siglo XX, asegurando las bases de un crecimiento sólido, socialmente válido, económicamente consistente, sustentado en los valores patrimoniales existentes, que proporcionan a Comillas su imagen singular, a escala nacional.

b) Proponer un modelo territorial de futuro respetuoso con las formas heredadas, con los valores ambientales, con el potencial turístico y con la imagen de Comillas en la costa cantábrica.

c) Impulsar la estabilidad de la población residente, neutralizando el efecto negativo del encarecimiento del suelo sobre el precio de la vivienda para los sectores de menos capacidad económica.

d) Promover suelo para vivienda de promoción pública, que permita ofertar de 60 a 80 viviendas en un periodo de 4 años.

##### b. Objetivos Territoriales:

a) Integrar el crecimiento de la villa de Comillas y de sus barrios con su entorno físico e histórico.

b) Potenciar la relación de Comillas con los elementos del territorio de más valor, como la costa, Oyambre, Monte Corona, los barrios y aldeas y valorar y recuperar los elementos físicos de integración, como caminos, hitos monumentales, espacios singulares y de valor ambiental sobresaliente.

c) Consolidar una estructura viaria y unas infraestructuras modernas que permitan un desarrollo de la población a medio plazo asegurando, al mismo tiempo, la

preservación de los espacios edificados, del centro histórico, y la calidad de vida de la población.

d) Promover una vía alternativa al tráfico de tránsito por la villa de Comillas como variante de las actuales CA-131 y CA-135, que libere el espacio urbano de la servidumbre del tráfico y de sus efectos negativos, facilitando la recuperación de estos ejes viarios como ejes de articulación urbana.

e) Recuperar y potenciar los espacios físicos de calidad, en especial las áreas costeras, las marismas y ría de la Rabia, los macizos cársticos y el Monte Corona como espacios de uso social y preservar sus valores paisajísticos.

f) Valorar el entorno paisajístico de la villa de Comillas y de sus barrios y protegerlos como telones visuales o escenarios sobre los que se asienta la singular calidad ambiental del término municipal.

g) Proteger el entorno de Comillas, los paisajes existentes y recuperar los que se ven afectados por procesos de degradación puntual o generalizada (áreas de playa y puerto, las marismas, los espacios vegetales, el entorno de los arroyos, las hoyas cársticas).

h) Recuperar elementos singulares de valor como molinos y presas (Cubón y La Peñuca), lavaderos (La Molina), yacimientos arqueológicos y elementos significativos y promover su declaración como bienes de interés cultural y, en su caso, conjuntos históricos.

i) Identificar, delimitar, valorar y potenciar los núcleos rurales existentes en el término, que representan ejemplos excepcionales de arquitectura del territorio y de formas arquitectónicas edificadas, así como de inserción en la naturaleza.

j) Plantear soluciones urbanísticas y arquitectónicas al crecimiento de los barrios actuales, y de las edificaciones existentes, para dar respuesta a las nuevas demandas de la población local y foránea.

k) Asegurar una dotación adecuada a las necesidades actuales y al desarrollo futuro en infraestructuras modernas, exigidas por las transformaciones actuales o las necesidades de la población, o las exigencias legales, previniendo condiciones ambientales y funcionales rigurosas (depuradora, residuos sólidos, cementerio, etc.).

l) Definir y promover suelo industrial ordenado para acoger la actividad industrial y artesanal existente en el término municipal, con servicios modernos, accesos adecuados, y garantías ambientales modernas.

m) Preservar suelo agrario productivo de calidad para la explotación agraria moderna existente en el término municipal, facilitando la permanencia de este uso en condiciones adecuadas de carácter ambiental y económicas.

n) Ordenar los usos industriales y agro-ganaderos intensivos y residenciales para reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida de las poblaciones y paliar o eliminar su impacto ambiental negativo.

o) Reservar y desarrollar suelo destinado a espacio público, dotaciones y servicios, en los núcleos de los barrios principales de acuerdo con las necesidades derivadas del tipo de población predominante.

7.1.2. Objetivos del Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas:

- a) Observar lo previsto en la Ley de Patrimonio de Cantabria Art. 53.2 y arts. 63 y 64.
- b) Identificar y definir los límites del casco antiguo y potenciarlo como el centro monumental e histórico del municipio.
- c) Identificar y potenciar las áreas homogéneas componentes del casco, recuperar las piezas fundamentales de la construcción de la villa, en particular los barrios internos (La Peña, Campíos, San Pedro, Velecío, La Aldea, Sobrellano, Solatorre, etc.), ayudando a su definición física, a su valoración como entornos, dignificando el espacio público, potenciando sus cualidades paisajísticas y arquitectónicas y contribuyendo a su singularización como piezas urbanas relevantes.
- d) Dotar al casco urbano de los equipamientos y servicios necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y fijar la población, a través de la urbanización y modernización de infraestructuras (agua, luz, gas, saneamiento, aparcamientos, etc.).
- e) Mejorar los espacios públicos de mayor entidad urbana, como el Corro de Campíos, Corro de San Pedro, Fuente Real, etc.
- f) Inventariar, analizar y valorar los espacios públicos existentes, jardines públicos y privados, con sus componentes, arbolado, mobiliario, cierres, pavimentos, etc.
- g) Restaurar áreas de arbolado y de paisaje, en el casco y sus bordes, y mejorar el estado del arbolado existente e introducir nuevo arbolado, como un elemento de valoración del entorno. Hacer inventario de masas arboladas y de especies botánicas existentes en el casco histórico y en el entorno urbano y establecer criterios de conservación y restauración de las mismas.
- h) Recuperar los bordes y espacios intersticiales que aparecen entre el casco histórico y las áreas de ensanche, como huertos, solares, pequeñas fincas, con y sin uso específico, mediante actuaciones específicas de diseño, pavimentación, arbolado, etc.
- i) Promover la recuperación y mejora de los elementos que conforman la trama histórica de los espacios urbanos, como son las cercas y muros, los patios, jardines, huertos y espacios abiertos inmediatos a las edificaciones.
- j) Integrar los espacios de borde descuidados o abandonados en una nueva estructura de caminos y espacios públicos, a través de un proyecto de urbanización, empedrado y enlace con el resto del viario urbano.
- k) Establecer un anillo verde de protección del casco y articulación entre éste y los ensanches urbanos, que actúe de borde y de conexión con los ejes tradicionales, como los caminos de Santa Lucía, la playa, camino de la Costa, camino de Grañón y Rioturbio, camino de Ruiseñada, camino antiguo de Cabezón, etc. y como accesos a las áreas rurales del término.
- l) Mejorar los accesos y el entorno del Cementerio, y articular con el área del Parque , El Puerto y la playa.

### 7.1.3. Los criterios:

#### 7.1.3.1. Generales de Ordenación Urbana:

a) Garantizar la transparencia del proceso de redacción del planeamiento y de gestión posterior del mismo.

b) Impulsar una oficina para informar, asesorar, proyectar y gestionar los desarrollos del P. E. y del Plan General de Ordenación Urbana.

c) Facilitar la gestión del planeamiento por medio de un tratamiento informático moderno que asegure la máxima accesibilidad a los documentos del mismo.

d) Promover la recuperación de elementos significativos de la trama del territorio, como caminos abandonados y caminos perdidos, a través de intervenciones medio-ambientales.

e) Proteger los espacios de mayor fragilidad y riesgo de impacto negativo, y los de mayor valor ambiental y facilitar su recuperación particular o pública.

f) Proteger los elementos identificados de valor patrimonial existentes en el término municipal de Comillas, con independencia de su valoración estricta.

g) Disponer figuras de protección que aseguren una preservación positiva de estos elementos.

h) Estimular o facilitar el desplazamiento de actividades molestas e insalubres fuera de los núcleos de población y promover espacios adecuados para su instalación en condiciones modernas de accesibilidad, infraestructuras, servicios.

i) Preservar los valores ambientales asociados a las áreas de máxima calidad y estimular su uso social abierto compatible con la conservación.

j) Preservar, de forma directa, el entorno de la costa y de las riberas como elementos sobresalientes del territorio.

k) Estimular cambios de uso o nuevas orientaciones de uso para aquellos espacios susceptibles de recuperación o de preservación (Monte Corona, ría de La Rabia, riberas fluviales, etc.).

l) Desviar los tráficos intensos de los espacios urbanos, derivar los tráficos de tránsito y recuperar la dimensión urbana de las vías interiores.

m) Ordenar y diseñar el desarrollo de las áreas de ensanche, de acuerdo con los propios patrones de ordenación tradicionales que prevalecen en el territorio de Comillas de modo histórico.

n) Regular el desarrollo urbano de forma secuencial y progresiva, adaptado al ritmo de un crecimiento asimilable, y proporcionado.

o) Procurar fragmentar el crecimiento en unidades espaciales y de tiempo que respeten la escala de los que han sido desarrollos tradicionales, evitando promociones masivas concentradas.

p) Potenciar desarrollos urbanos de baja o media densidad, con una presencia sensible de espacios verdes y espacios públicos, y proyectos de arquitectura moderna de vanguardia, en la tradición cultural de Comillas.

q) Mejorar la calidad e imagen urbana del área del puerto y playa. Integrar estas áreas en el espacio urbano de Comillas.

r) Mantener y estimular los usos tradicionales de pesca y captura en el borde litoral, en las ensenadas y calas de la costa (caloca, moluscos, pulpo, etc.) y las instalaciones mantenidas a tal fin.

s) Promover espacios públicos de carácter social y abierto en la generalidad de los barrios principales, como potenciales centros de relación social, de esparcimiento, ocio y, en su caso, servicios básicos a la población.

t) Utilizar los parámetros standard de la LOT de Cantabria para la definición de estos espacios de acuerdo con las necesidades objetivas previstas por la norma urbanística.

u) Promover previsiones de suelo urbano proporcionados a las necesidades de desarrollo de los núcleos o barrios a medio plazo, mediante criterios de adecuación morfológica y tipológica, evitando el planteamiento geométrico de la corola.

v) Favorecer el crecimiento de acuerdo con las pautas de organización tradicionales o dominantes.

w) Consolidar el control sobre las edificaciones aisladas en el espacio agrario, de acuerdo con los Criterios de la Comisión Regional de Urbanismo de 7 de Mayo de 2002.

x) Acomodar la red de comunicación comarcal en sus travesías por el área urbana. Promover su transformación en vías urbanas por los medios más adecuados y efectivos, desde la regulación del tráfico al propio diseño de la vía y de sus entornos.

y) Preservar los espacios agrarios del término para evitar procesos que, por su carácter irreversible, puedan hipotecar el desarrollo futuro de esta actividad, ante la incertidumbre actual sobre las perspectivas de desarrollo agrario, de acuerdo con la propia filosofía y determinaciones de la LOT de Cantabria, "desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible".

#### 7.1.3.2. Específicos de Protección y Ordenación de la villa de Comillas

##### a. Criterios Generales del Plan Especial de Ordenación y Protección de la Villa de Comillas

Los criterios básicos en los que se fundamentan las propuestas a desarrollar en el área del casco histórico de Comillas, se sustentan sobre la lógica general del Plan de Ordenación Urbana, es decir, las de conservar, mantener, proteger, y potenciar los recursos existentes de acuerdo con una filosofía radical de preservación de la calidad que ha dado a Comillas su perfil de identidad en el mundo contemporáneo.

Como criterios generales a aplicar al área del conjunto histórico del casco de Comillas:

1. Ampliar los límites del Plan respecto del declarado en la actualidad., incluyendo los barrios tradicionales, promoviendo el reconocimiento de éstos y su identidad.
2. Asegurar el mantenimiento vital del casco, asegurando sus funciones económicas y residenciales
3. Mejorar la calidad ambiental mediante:
  - la reordenación del tráfico

- La progresiva peatonalización desde una filosofía de gradual evolución desde la coexistencia de tráficos a la preferente peatonal, acomodado a la estación temporal y el lugar
- Reurbanización sistemática del casco
- Mejora de las infraestructuras
- Cualificación de las instalaciones

4. Dotar al casco de las necesarias infraestructuras, mejorando las existentes, desarrollando las nuevas y previendo las futuras.

5. Mejora de los enlaces y conexión con las áreas situadas en el entorno del casco, en especial con la playa, los parques y monumentos, cementerio, La Ría, y las áreas de crecimiento urbano existentes y propuestas.

b. criterios específicos de edificación:

1. Catalogación de los inmuebles existentes de acuerdo con las condiciones de protección e intervención.
2. Propuesta de creación de nuevos equipamientos, rehabilitando edificios existentes y en nuevos edificios destinados a tal fin.
3. Propuesta de materiales, texturas y colores a usar en la edificación acordes con el carácter del conjunto.
4. Propuesta de adecuación e integración progresiva de aquellos edificios con impacto negativo relevante, por su ubicación singular.

c. En los espacios libres:

1. La urbanización general de los espacios públicos, con la sistemática eliminación de los tendidos aéreos, y el soterramiento de los transformadores.
2. La regulación de las rasantes en orden a evitar los riesgos de inundación en los edificios.
3. La cualificación y mejora de los ámbitos o sectores que muestran en la actualidad diversos grados de deterioro o degradación.
4. La obtención de espacios libres para la conformación de plazas y nuevas vías de comunicación interna, con especial atención al ámbito de los distintos barrios que componen el casco.
5. La obtención de espacios de aparcamiento regulados y ordenados y cualificados.
6. La consecución de espacios libres sin clasificar, espacios intersticiales de calidad ambiental cuya recuperación supone una mejora sensible del entorno ambiental de la villa.
7. La consolidación de espacios libres, de pertenencia privada en la actualidad, como patios, jardines, huertos, o abiertos, como no edificables, que proporcionan al casco un alto grado de calidad ambiental.

8. La orientación de las actuaciones de urbanización hacia el “estilo” preexistente, haciendo hincapié en la sencillez, la homogeneidad del material, el diseño constructivo, la adecuación funcional, entre otros principios de valoración de las prácticas tradicionales.
9. El control del mobiliario y de la iluminación privada, como elementos o factores relevantes de la calidad del casco, y de forma particular de los letreros y señales luminosos y publicitarios, anuncios, marquesinas, y demás elementos habituales en el ámbito urbano, de notable incidencia en la percepción del marco urbano y en la valoración del mismo.

d. Criterios de protección y conservación

1. Definir medidas de protección referidas a los edificios, con valoración específica de cada uno de ellos, estableciendo el nivel de protección correspondiente
2. Establecer medidas de protección y normas de intervención sobre espacios públicos y privados y sobre elementos singulares del espacio urbano, como fuentes, monumentos, etc.
3. Desarrollar normas de conservación, que aborden cuestiones como la sustitución, rehabilitación, nueva edificación, y que establezcan alineaciones y alturas para las nuevas construcciones, en los espacios libres privados.
4. Promover operaciones urbanas con capacidad de estructurar el espacio del casco, ayudando a definir ejes significativos del mismo ( de Fuente Real a Velecío, de San Pedro a la Playa).
5. Elaborar e impulsar proyectos urbanos que integren varios objetivos, y que formalicen el espacio urbano, actuando sobre la pavimentación, aceras, cruces, fachadas, mobiliario, tráfico, iluminación, etc.
6. Establecer un programa de actuaciones en relación con las exigencias de puesta en marcha del proceso de protección, con determinación de las partidas económicas necesarias, de acuerdo con las previsiones referidas a los proyectos de urbanización y ordenación, ayudas para rehabilitación y conservación, gestión del suelo, gestión del propio P.E.
7. Recuperar el área del casco como un espacio social de relación, dando prioridad al peatón, restringiendo el tráfico rodado al uso del vecindario residente.
8. Formalizar y realzar los espacios públicos más significativos de la trama urbana histórica.
9. Potenciar la recuperación social de los elementos de mayor relevancia urbana (casonas, palacios, etc.).
10. Preservar la unidad histórica y constructiva de las grandes piezas urbanas, como parte de un diseño unitario y coherente, compatible con usos modernos diferentes de los originales (Parque y conjunto del Palacio, Seminario Pontificio, Cementerio Marino).

11. Promover actuaciones urbanísticas que garanticen el máximo beneficio social para la población de Comillas.
12. Definir los objetivos precisos en los casos de desarrollos futuros alternativos que puedan afectar a elementos singulares de la villa.
13. Promover el uso público preferente de los principales elementos patrimoniales del término municipal.

#### 7.1.3.3. Básicos:

Consideramos necesario resaltar que los objetivos básicos del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y del Plan Especial de Protección y Ordenación de la villa de Comillas, son:

En primer término, LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL como fundamento de una filosofía compartida y explícita de desarrollo de la protección del casco y sus valores culturales en el marco del territorio municipal.

En segundo lugar, ORIENTAR EL DESARROLLO FUTURO, DESDE LAS PROPUESTAS DEL PLANEAMIENTO, HACIA UN TURISMO DE CALIDAD Y HACIA UN USO DEL TERRITORIO ACORDE CON ESTE PRINCIPIO.

En tercer término, DESARROLLAR UN MODELO DE CRECIMIENTO ORDENADO QUE GARANTICE UN PATRÓN DE CALIDAD URBANÍSTICA, TANTO EN LA EDIFICACIÓN COMO EN LA CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN.

En cuarto lugar, PROPONER LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTOS MÁS ADECUADOS PARA CONSEGUIR ESTOS OBJETIVOS.

En estos cuatro puntos se resumen las que consideramos ideas-eje de las propuestas del Equipo Técnico Redactor del Plan General y Especial de Comillas.

#### 7.1.4. Criterios para la ordenación

Se pueden resumir en lo siguiente:

- Contener los procesos difusos de ocupación del territorio
- Ordenar los nuevos desarrollos
- Preservar los espacios “vacíos” heredados

En concreto, el modelo de desarrollo elegido trata de proteger la zona litoral, la costa, y proponer un modelo de crecimiento urbano del núcleo de Comillas hacia el Sur, configurando una ordenación articulada en lo posible con el núcleo histórico de la villa.

Se trata de ordenar el desarrollo de la Villa, concentrando los esfuerzos urbanizadores y ajustándolos a las necesidades previstas, evitando la dispersión de construcciones e infraestructuras. Este modelo de ordenación es más barato de construir y de mantener.

## 7.2. MEDIO FISICO Y PAISAJE

### 7.2.1. Criterios y Objetivos

Una política de gestión y manejo adecuada y orientada al medio y largo plazo debería permitir el combinar la explotación económica actual basada en especies de rápido crecimiento, que proporcionan una renta anual regular a sus propietarios, sobre todo a las comunidades vecinales y ayuntamiento, con una recuperación progresiva de los espacios y de las especies propias, y con una gestión que facilite el uso industrial que prevalece en la actualidad, con usos alternativos, de carácter ecológico, incrementado la biodiversidad natural, de orientación al uso público como espacios de ocio y recreo, en relación con su valor ambiental, y de equilibrio entre áreas forestales arbóreas y arbustivas y áreas abiertas, basadas en la pradera natural.

En los momentos actuales debería ser considerado como un factor positivo para la recuperación y valoración del espacio de Comillas a través de la vegetación, con particular dedicación a especies autóctonas y especies foráneas de valor paisajístico y valor ornamental, reduciendo la explotación puramente industrial a áreas de menor impacto visual y efectos reducidos en el equilibrio de las vertientes y estabilidad de los suelos.

Evitar las áreas de riesgo natural, en particular las relacionadas con los riesgos de inundación, derivadas de la ocupación de áreas de ribera, de previsible desbordamiento de los cauces, como atestiguan evidencias recientes, incluso en verano, tanto en relación con los cauces fluviales más importantes como de los arroyos secundarios.

Asimismo evitar riesgos de inundación previsible relacionados con las áreas de escorrentía interior o endorreicas asociadas a los sectores cársticos, en particular en el entorno de la villa de Comillas y Trasvía, reduciendo la ocupación, pavimentación, aislamiento y su efecto sobre la absorción del agua de escorrentía, que constituye un factor de riesgo sensible en el entorno urbano. Promover el respeto de estas áreas escasamente valoradas desde esta perspectiva del riesgo natural.

De forma equivalente, reducir en lo posible la ocupación de las áreas cársticas de riesgo de hundimiento o socavamiento, de acuerdo con las características de riesgo geotécnico que presentan, sobre todo en el área del Seminario, Campíos, Castros, y Trasvía.

Recuperar y proteger los espacios de mayor valor ambiental y paisajístico, en especial los que desempeñan un papel sobresaliente como escenarios o cuencas visuales y los que tienen un específico valor como miradores o puntos de observación del paisaje, tanto los de dimensión física geológica como los de naturaleza local y puntual.

Reforzar las medidas de protección sobre las áreas más sensibles, para preservar su uso social y su disfrute como un bien público y como un capital fundamental del municipio, caso de la costa en su conjunto, comprendidos los acantilados, los bajíos y la franja litoral, como de la ría de La Rabia en particular, con sus espacios de marisma, incluso las áreas más degradadas en la actualidad, o con un notable grado de transformación como ecosistemas.

Un objetivo a medio y largo plazo debería ser el recomponer los rasgos de la organización histórica del Monte Corona, que compartía el carácter de bosque denso atlántico y el de área de pasto de calidad, ordenado en brañas o aperturas de pradera cultivada, con destino ganadero. Aunque este destino en la actualidad pueda ser sustituido o compartido por otros, de orden muy diverso.

El Plan propone una política de renovación sustancial de las políticas practicadas durante el siglo XX, en relación con las prioridades dadas a la explotación del Monte Corona, que permitan reorientar los fines de la misma en orden a compatibilizar un aprovechamiento

económico como recurso forestal de rendimiento inmediato con otros usos y aprovechamientos de rendimiento más dilatado en el tiempo pero de mayor significación social y de entidad más acorde con una valoración actual de los espacios físicos como elementos decisivos del paisaje.

En relación con estos objetivos se proponen distintas actuaciones a corto, medio y largo plazo, que inciden sobre las condiciones de uso y protección de los entornos cultivados, de las riberas, marismas y espacio litoral, de los montes arbolados y de los espacios de interés por su vegetación residual y por su significación paisajística.

## 7.2.2. Propuestas

### 7.2.2.1. Propuestas relativas al entorno cultivado

Sería aconsejable revisar y diversificar el uso de la superficie destinada a pradera en función de:

Las necesidades actuales de pasto y hierba, en consonancia con la reciente reconversión del sector ganadero y procurando re-establecer el equilibrio natural entre ganadería y agricultura.

En previsión de un desarrollo sostenible incrementar los cultivos de frutales árboles (manzano, peral, cerezo, ciruelo) y arbustos (kiwi, frambueso, grosellero, mora, endrino), cultivos de invernadero (especies autóctonas y plantas ornamentales), etc.

Inducir la participación de los organismos públicos afectados y responsables de este sector, en la promoción y garantía de estos usos alternativos del espacio cultivado, como una expectativa con futuro, equivalente a las que en el resto de Europa, y también en la propia España, vienen practicándose desde hace varios decenios con notable éxito. Las condiciones bioclimáticas de Cantabria aseguran una excelente adaptación.

El apoyo de los organismos técnicos y administrativos competentes es esencial en el proceso de adaptación necesario para explotaciones y empresarios que han tenido en la ganadería especializada la única ocupación económica durante casi un siglo.

Evitar el uso de cultivos forestales con pino y/o eucalipto en zonas llanas y de vaguada lo que resta calidad al paisaje y cuyos suelos profundos de óptima calidad podrían ofertar un rendimiento económico muy superior con otro tipo de cultivos: fresno, castaño, nogal, roble, avellano, bien para obtener fruto o madera noble para mueblería, cestería, etc.

Retranquear la superficie de pradera en aquellas zonas en las que ésta invada los nichos ecológicos de otras comunidades vegetales, ocupando su área, tales como acantilados, marisma, bosquetes riparios y praderas-junciales.

Mantener y recuperar los setos naturales separadores de prados y fincas por su alto valor ecológico y paisajístico. Potenciar su conservación y difusión como medio de cerramiento de las fincas.

La regeneración de este tipo de vegetación como fijadora del suelo y freno de los vientos y de la influencia del hálito marino sería aconsejable en los bordes próximos al cantil donde la vegetación de pradera carece de la potencia necesaria para frenar la erosión en estos suelos casi esqueléticos. Bastaría con retraer unos pocos metros hacia el interior el límite de la explotación de pradera, controlando la recuperación espontánea del brezal-aliagar costero y conteniendo la expansión del tojo o escajo *Ulex galli*.

#### 7.2.2.2. Propuestas silvo-paisajísticas

Sería aconsejable recuperar el equilibrio natural en el que agricultura y ganadería tradicionales coincidieran con unos niveles bajos de extracción moderada, no destructivos y con una política de restauración de los antiguos bosques:

Y continuar con la labor de restauración de los antiguos cajigales. Monte Corona aún en 1860 era un formidable bosque de cajigas (*Quercus rubur*). Este proceso debería realizarse con especies autóctonas (roble, arce, fresno, haya, castaño) en áreas como los montes de Ahedo que no suponen una continuidad con las de Monte Corona y en aquellas áreas cuyos suelos están muy degradados y en los que no es posible la repoblación con estas especies, iniciar el proceso de recuperación edáfica mediante la plantación previa con especies frugales. De esta forma se garantizaría:

-La preservación del bosque como reservorio genético de especies autóctonas tanto vegetales como animales.

- La diversidad de los recursos madereros: explotables mediante extracciones razonables no solo como madera para pasta de papel; madereros como reserva de leña en previsión de futuros cambios del modelo energético; madereros para carpintería e industria de mueblería, etc.

- Mantenimiento de los cultivos forestales de pinos y/o eucaliptus en el área de Monte Corona, en las proporciones que aun siendo rentables económicamente, no afecten al frágil equilibrio ecológico existente, alternando siempre con vegetación natural en distintos niveles evolutivos para evitar la formación de bosques monoespecíficos y coetáneos. Evitar las talas a matarrasa que exponen los suelos en áreas de pendiente a una intensa erosión.

En algunas laderas podría ampliarse el cultivo de roble americano sustituyendo al de *Pinus radiata* ya que *Quercus rubra* es una especie que muestra una buena adaptación al medio, crecimiento rápido y resistencia a las enfermedades. En otras podría alternarse (espacial y temporalmente) el cultivo de castaños, nogales, fresnos y hayas en formaciones mixtas (pues especies como el haya *Fagus sylvatica* tiende a ser invasora) con el cultivo del eucaliptus.

-La diversidad paisajística, evitando un paisaje monótono y oscuro.

Acotar las áreas de "Repoblación" con pinos y eucaliptus evitando los rodales dispersos que tanto afean el paisaje: los costeros situados entre Punta Lumbreras y Punta de la Moira; los situados entre la Universidad Pontificia y el núcleo urbano de Travía y la carretera autonómica CA-131; los que circundan desde la Citrera y Peña Castillo la Cueva de la Meaza, área particularmente importante por albergar los restos del encinar relicto así como diversos restos arqueológicos y del molino del Cubón, pudiendo establecerse en esta zona, una importante área de cultura y ocio.

#### 7.2.2.3. Propuestas para las riberas y cauces fluviales

Consideramos del máximo interés recuperar para Comillas la identidad de sus ríos y arroyos saneándolos, revitalizándolos y protegiéndolos en todo su recorrido dado el alto valor ecológico, cultural y paisajístico de los mismos.

Por sus efectos reguladores de temperatura, luz y agua; por la variedad paisajística que suponen, por su acción estabilizadora de las aguas, por ser elemento de refugio de fauna acuática, anfibia y terrestre, por su acción depuradora de las aguas (sauceda), por su capacidad de fijar nitrógeno atmosférico (alisedas) sería recomendable:

- Recuperación de las alisedas en los lechos menores de los ríos, en los tramos medios y bajos de sus cursos, como parte integrante del estrato arbóreo del bosque ripario hoy desaparecido o sustituido por masas arbustivas de sauces. Así mismo reintegrar para la aliseda aquellos suelos hidromorfos que mediante drenaje y enmienda se han destinado a pradera de siega en lugar de la pradera-juncal.

- Recuperación de las saucedas logrando un desarrollo continuo de las mismas, limpiando y protegiendo los lechos de los cauces y favorecer la acción natural de los sauces como depuradores de las aguas y como legítimos pobladores de estas estaciones.

- Preservación y mejora de los setos espinosos de orla y protección del bosque ribereño, limpiándolos del exceso de especies nitrófilas y de zarzas invasoras controlando la proliferación de especies como *Rubus ulmifolius*, *Rubus grex. corylifolius*, etc.

- Restablecimiento mediante el retrainimiento de cultivos forestales (replantaciones), cultivos y prados de siega, la expansión de las praderas-juncas logrando una mayor calidad ambiental para los cauces.

- Instauración de sendas discretas a modo de “camino de pescadores” próximas a la margen exterior de los arroyos Gandaria, Rioensena y sus “afluentes”, arroyo Bichurichas y Rioturbio, que permitan el acceso y contemplación de saucedas y alisedas en sus variados contactos con distintas comunidades vegetales (praderas y cultivos, resto del cajigal primitivo e incluso “replantaciones” de pino y eucalipto). Dichos itinerarios ofertarían un recorrido cultural y de ocio y permitirían el acceso a viejos molinos como el de Cubón y molino de la Peñuca de forma más ecológica que a través de grandes caminos o pistas forestales.

Podría establecerse una senda discreta que discurriera por toda la franja costera desde El Morro hasta la Punta de la Barra y girando y adentrándose por ésta hacia La Rabia que discurriera (hoy por los actuales prados) por una banda más o menos extensa del brezal-argomal recuperado espontáneamente y mediante resiembra de alguna de sus especies (brezos) y mantenido su equilibrio frente a la preponderancia de tojos o escajos.

- Realización de un estudio científico y técnico acerca de *Bacharis halimifolia* como neófito invasor y la repercusión que su masiva expansión en áreas de ría del territorio está procurando a la vegetación helofítica así como su preponderancia en los suelos higróturbosos tanto de rías como de marismas.

### 7.3. UNIVERSIDAD PONTIFICIA: CRITERIOS Y PROPUESTAS

#### 7.3.1. Criterios generales:

La Universidad Pontificia o Seminario constituye un conjunto espacial perfectamente definido, como se señala en el Informe y como resalta el estudio dedicado a los elementos culturales de orden arquitectónico y jardines. Así viene a reconocerlo, en cierto modo, la definición de un entorno cultural destinado a proteger el monumento principal. Éste forma, con los otros componentes que se indican, una unidad desde el punto de vista del proyecto urbano de su construcción y desarrollo.

En consecuencia, y de acuerdo con el mencionado informe sobre el conjunto, se entiende que toda actuación sobre el Seminario debe contemplarse en un marco espacial que comprenda esos componentes básicos, sin los cuales sería difícil o imposible entender la naturaleza del monumento central y su efecto sobre el área de Comillas. Se trata por tanto de recuperar el entorno, no sólo el visual que pueda incidir en su adecuada conservación, sino

también el entorno funcional y conceptual en el que adquiere sentido histórico y social el edificio central del complejo construido sobre la colina de La Cardosa.

Los componentes estructurales del conjunto:

1. El edificio neogótico del Seminario, situado en el extremo oriental de la colina, integrado por la iglesia central, los claustros, los jardines interiores, y el conjunto edificado, en su totalidad.

2. El sistema de caminos que ordena el acceso al Seminario, el tránsito interno, la comunicación con la costa, y que distribuye los distintos espacios funcionales dentro de la finca.

3. Los elementos asociados a estos caminos, con fuerte impronta física, como muros y paredes a modo de espigones o malecones.

4. Los muros y paredes que delimitaban la finca o que distribuían espacios internos, y que configuran una trama física, en algunos casos de incidencia paisajística, como los ubicados en la ladera meridional, bajo los edificios principales. En particular la portada de acceso.

5. Los edificios complementarios de mayor valor intrínseco o ambiental, en cuanto refuerzan la percepción del conjunto. En particular:

- a. El frontón de pelota situado detrás del edificio principal, de estructura férrea.
- b. El edificio panadería, ubicado al Este del edificio principal, desprovisto de sus ampliaciones.
- c. El edificio de la subestación eléctrica, situado al pie del edificio principal, en el área de acceso al mismo, en la ladera meridional.

6. El cuerpo principal del edificio Hispano, asociado a las primeras etapas de desarrollo del Seminario.

El resto de los edificios que componen el conjunto del Seminario, tanto de carácter principal como los correspondientes a la organización interna de la explotación agraria asociada a la Universidad, como la base de su presumida autarquía o autosuficiencia, al modo de una abadía medieval o moderna, estarán a lo que pueda establecer el correspondiente Plan Especial, de acuerdo siempre con las condiciones que se establecen en la ficha de ordenación que se propone.

El carácter singular del edificio principal modernista, su considerable superficie, 13000 metros cuadrados, su vinculación cultural original mantenida a lo largo del siglo XX como un objetivo deseable desde una perspectiva social, -a pesar del abandono por parte de los primeros destinatarios, y de su condición actual sin uso ni perspectivas claras respecto de su dedicación a fines culturales, tal y como está previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, en concepto de Sistema General Universitario-, plantea la posibilidad de formular una doble propuesta respecto del mismo.

### 7.3.2 PROPUESTA

#### 7.3.2.1. Identificación

Ámbito: Antigua Universidad Pontificia y Seminario de Comillas

Delimitación: Según se define en los planos de ordenación  
Superficie total: 55 Has.

#### 7.3.2.2. Usos:

La Universidad se mantiene como un equipamiento o dotación propia de los Sistemas Generales de carácter cultural (universitario o de otra índole).

El edificio principal modernista será el contenedor de esta actividad cultural, de carácter público.

Los otros edificios señalados como parte integrante del conjunto serán destinados a usos complementarios del cultural, de carácter deportivo, para el ocio, o equivalentes, y en su caso, residencial asociado al desarrollo de las actividades culturales principales. El mismo uso deportivo o para prácticas de ocio, podrá darse a los espacios existentes acondicionados con este fin en la finca, como canchas deportivas, así como, sin variar su edificabilidad actual, al resto de los edificios o construcciones de carácter agrario existentes en la finca.

#### 7.3.2.3. Condiciones de Ordenación:

El edificio principal, modernista, deberá restaurarse y rehabilitarse para acoger esta función cultural, con pleno respeto a sus elementos más significativos.

La finca será recuperada como un espacio abierto, restaurados los caminos internos y muros, con criterios paisajísticos, recuperando sus elementos simbólicos, -caso del cementerio de los jesuitas-, camino de la playa, montículo central u Observatorio, con su cisterna, así como la vegetación y los elementos de ordenación de ésta que dan forma a los jardines exteriores y accesos a la Universidad.

El mantenimiento de los edificios colindantes, Hispano y Máximo, estará subordinado a la posibilidad de asegurarles un uso adecuado al entorno cultural y actividad principal.

Se mantendrá el cuerpo principal del edificio Hispano si se da la condición anterior.

El Edificio Máximo y la ampliación del Hispano podrán ser sustituidos y, en su caso, demolidos en orden a recuperar la imagen original, y realzar y potenciar la presencia física del edificio principal modernista.

#### 7.3.2.4. Concurso de Ideas

Debería convocarse un Concurso de Ideas con ámbito internacional, orientado a atraer propuestas de recuperación y ordenación del espacio de la Universidad de Comillas, su integración con el espacio urbano de Comillas y con el entorno marítimo, de acuerdo con el ámbito definido por los planos de ordenación y en esta Ficha.

#### 7.3.2.5. Plan Especial

Deberá elaborarse un Plan Especial sobre el conjunto establecido en esta Ficha y en los correspondientes planos de ordenación. En el POL se le denomina Actuación Integral Estratégica de Reordenación.

La Presente Propuesta y Ficha del Plan, está supeditada a la existencia de una iniciativa institucional- pública o privada - con suficiente solvencia económica y con un proyecto viable y de calidad contrastada acorde con las circunstancias históricas y monumentales de la Universidad. Se deberá a su vez tener en cuenta lo establecido en los artículos 55 y 56 del POL, cuyo contenido se recoge en el apartado 3.3 de esta Memoria.

#### 7.4. CLASIFICACION DEL SUELO

##### 7.4.1. El modelo territorial

La ordenación que propone este Plan se basa en una concepción del modelo territorial que en parte está implícita en el conjunto de los objetivos y criterios generales del punto 7.1 de la Memoria y en el punto 7.4.3, criterios para la clasificación de suelo. Se propone por ello utilizar el patrimonio edificado y las infraestructuras existentes, rehabilitando las edificaciones y suelos vacíos en el interior de los núcleos, completando las tramas urbanas actuales. El crecimiento de los núcleos urbanos se ordena como extensión de su trama urbana procurando reducir el consumo de suelo -Art. 45 del POL-.

En este apartado se pretende completar esas ideas y sobre todo incidir de un modo específico en otros aspectos que ayudan a explicar y justificar la ordenación propuesta. Se propone proteger la franja costera y que la villa pueda crecer hacia el Sur, donde existe terreno amplio y con buenas cualidades topográficas y ambientales. El límite físico final que se propone en este modelo es hasta la variante de tráfico. El límite en el horizonte temporal del Plan es la propuesta de clasificación de suelo acorde con el potencial de suelo y vivienda que se ha estimado suficiente para los próximos 10 años.

En la concepción de este modelo territorial se trata de proteger el entorno de la villa, corregir impactos existentes y evitar impactos negativos en el futuro.

En reducir los impactos paisajísticos o visuales se basa la propuesta de trasladar naves de almacenes de la franja costera a una nueva zona industrial interior, de proteger la zona alta del camino de Espinosa, de prohibir edificios de alturas superiores a B+3, de tratar las medianeras, los materiales y forma de las cubiertas de los edificios, de integrar las infraestructuras, de restaurar zonas degradadas y paisajes forestales, eliminando progresivamente las plantaciones de pinos y eucaliptos en lugares de mayor valor e impacto, y sustituyéndolos por especies autóctonas existentes en la zona, etc.

Entre los impactos negativos destacan los del ruido cuyos focos de emisión son el tráfico de las carreteras, las áreas de espectáculos y las áreas industriales. Por ello el Plan propone una variante de tráfico que libere las zonas urbanas centrales del tráfico de paso, sacar las discotecas a lugares periféricos y llevar las instalaciones industriales a una zona adecuada y separada de las zonas residenciales. Así mismo, en las calzadas de calles y carreteras se emplearán pavimentos silenciosos y en la variante, además de su trazado de circunvalación, se adoptarán las disposiciones proyectuales que minimicen el impacto sonoro. El diseño del vial contemplará las medidas necesarias y a su vez, si fuere necesario, pantallas acústicas u otros elementos correctores tales como pantallas vegetales, muros, taludes, etc. El aislamiento acústico de las fachadas y cubiertas de los edificios en general y de las viviendas en particular cumplirá las normas vigentes en esta materia.

En general se ha tenido en cuenta los criterios de ordenación que se definen en el Capítulo III del POL, y especialmente los referentes a espacios libres y dotaciones, Art. 14 - prevención de riesgos, -Art. 15-, calidad ambiental atmosférica, acústica y lumínica, -Art. 16-, suministro y transporte de energía -Art. 17-, red viaria -Art. 18-, residuos -Art. 20- y gestión del agua -Art. 21- y recursos geológicos -Art. 22.

Especial cuidado se ha tenido en proteger los cauces fluviales y no clasificar suelo en sus riberas por debajo de la cota de inundación, así como introducir una normativa que evite la contaminación lumínica a través del uso de luminarias adecuadas.

Otro aspecto que se ha incluido en este Plan es la identificación de caminos públicos para su utilización, así como la propuesta de otros nuevos y de aceras peatonales, de forma que se estimule que la población camine por itinerarios atractivos y funcionales. Esto supone recuperar caminos históricos valiosos como el de Santiago a su paso por el término municipal de Comillas, completar itinerarios de interés ambiental o paisajístico, como el de la costa o el de Espinosa, poner en valor grandes espacios como el Monte Corona para su recorrido a través de caminos que potencian la oferta turística de Comillas. Sea por motivos culturales, funcionales -caminar en vez de usar el coche-, de salud, de ocio, etc., este tema ha merecido una atención especial y su contenido se refleja en los planos así como en el Artículo 5.5.10 de las Normas, donde se definen y regula su utilización.

#### 7.4.2. El potencial de suelo

El Plan propone diversas actuaciones orientadas a facilitar la oferta de suelo para vivienda y equipamientos, a evitar procesos de degradación en las áreas urbanas, a potenciar el desarrollo y cualificación del casco, de las áreas de ensanche y de los barrios.

El potencial de viviendas propuesto en el Plan General, en el Suelo Urbano Consolidado es de 515 viviendas, correspondientes a solares en el casco urbano, en zonas A, B y F, así como en los núcleos rurales del municipio.

El potencial en Suelo Urbano No Consolidado, según se detalla en el cuadro resumen final, para los distintos Sectores es de otras 140 viviendas.

En el Suelo Urbanizable se encuentran en ejecución o en tramitación, en los distintos Planes Parciales un total de 547 viviendas, que corresponden a los Planes Parciales de Estrada y a los de Regato Callejo, llamados Docuvesa y Prado Verde, así como al sector destinado a vivienda de protección pública al final de la finca de Estrada.

En el Suelo Urbanizable Delimitado se proponen un total de 368 viviendas, que corresponden al Plan Parcial de El Sardinero.

El conjunto del Plan General propone una capacidad potencial de unas 1.600 viviendas, que con un horizonte de 10 años corresponden a 160 viviendas/año, y que la realidad de su gestión sitúa en unas 80 viviendas/año como cifra estimada como real en el presente Plan General (ver cuadro).

A su vez, en el suelo urbanizable residual se ha previsto un sector para ser desarrollado en su momento mediante plan parcial, con un potencial estimado de otras 90 viviendas, en el sector denominado La Cadena.

#### POTENCIAL DE VIVIENDAS EN COMILLAS

- SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Incluye casco, parcelas y núcleos rurales	515 viviendas
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	<u>140 viviendas</u>
TOTAL.....	655 viviendas

- SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN .....	547 viviendas
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO .....	<u>368 viviendas</u>
TOTAL POTENCIAL DE VIVIENDAS.....	1.570 viviendas
-SUELO URBANIZABLE RESIDUAL .....	90 viviendas

#### 7.4.2.1. Vivienda de Protección Pública

Los Planes Generales de Ordenación Urbana deben delimitar sectores de urbanización prioritaria con los requisitos del artículo 48.1.g) de la Ley de Cantabria 2/2001, que solucionen las necesidades y carencias de viviendas que puedan existir en el municipio:

*“En cada uno de dichos sectores el 25 por 100, al menos, de la superficie destinada a usos residenciales se reservará para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección destinando un mínimo del 10 por 100 para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial. La superficie de los sectores de urbanización prioritaria no podrá exceder del 50 por 100 de la totalidad del suelo urbanizable delimitado y se determinará en función de las necesidades de cada municipio. La delimitación de estos sectores será obligatoria para todos los Planes Generales salvo que se justifique en la Memoria la ausencia de las necesidades a que hace referencia este apartado.”*

A su vez, el Artículo 45.5 del POL establece que “el planeamiento municipal delimitará sectores de suelo para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección en un porcentaje no inferior al 30 por 100 del total de viviendas en suelo urbanizable previstas en el Plan General, salvo que en la Memoria se justifique la satisfacción de demanda de vivienda protegida con un porcentaje inferior”.

En Comillas se han adjudicado, en el año 2003, 15 viviendas protegidas de régimen especial y se presentaron 80 solicitudes, resultando 65 peticiones sin atender, por lo que se estima esta cifra como referencia real de las necesidades existentes al día de hoy. En el umbral de referencia para el Plan General estimado en 10 años, se considera que las necesidades de vivienda protegida, de acuerdo con las estimaciones de evolución de la población, serán del orden de 55 viviendas más, lo que supone un total de 120 viviendas.

En el suelo urbanizable en ejecución del Plan General se proponen tres sectores de urbanización prioritaria, los cuales han firmado un convenio urbanístico para, entre otras cuestiones, comprar una finca en la zona de La Cadena, entre el Club Estrada y el Plan Parcial Estrada, donde el Ayuntamiento desarrolla un programa de construcción de viviendas de protección oficial. Esta finca, está unida a otra parcela que el Ayuntamiento tiene en ese lugar, y ambas, mediante una modificación puntual de las NN.SS. se ha clasificado un cuarto sector en el que se están construyendo 70 viviendas, 59 V.P.P. de Régimen Autónomo y 11 V.P.O. de Régimen Especial, que son las necesidades evaluadas al día de hoy.

#### Suelo Urbanizable en tramitación o ejecución

P. Parcial	Superficie	Densidad	Edificabilidad	Nº viv.
Ducovesa	30.283	37 viv/Ha	0,35 m2/m2	111
Prado Verde	24.060	37 viv/Ha	0,35 m2/m2	89
Estrada	174.374	16 viv/Ha	0,1833 m2/m2	277
V.P.O.	15.003	46,7 viv/Ha	0,37 m2/m2	70

#### Suelo Urbanizable Delimitado

P. Parcial	Superficie	Densidad	Edificabilidad	Nº viv.
El Sardinero	*126.900	29 viv/Ha	0,29 m2/m2	368

#### Suelo Urbanizable Residual

Sector	Superficie	Densidad	Edificabilidad	Nº viv.
La Cadena	*67.500	13 viv/Ha	0,13 m2/m2	90

\* Superficie del sector excluida la que corresponde a Sistemas Generales.

Por otra parte, en el suelo urbano no consolidado, se han previsto una serie de sectores en el conjunto de los cuales se estima que se puedan construir 208 viviendas, por lo que 21 corresponderán al Ayuntamiento por la cesión del 10%, que sumadas a las 70 del suelo urbanizable hacen un total de 91 viviendas potenciales para su ejecución como vivienda de promoción pública, suficientes para atender la demanda estimada.

A medio plazo las necesidades de viviendas sociales serán gestionadas en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado y residual en que potencialmente pueden llegar a construirse otras 150 viviendas protegidas, lo cual soluciona las necesidades futuras de Comillas.

#### 7.4.3. Clasificaciones del suelo

De acuerdo con la normativa vigente en el ámbito del Planeamiento General, es decir, la LOT.2/01, como marco legislativo autonómico, la determinación de las distintas clasificaciones de suelo y las características de cada uno de ellos, son :

##### artículo 92. Clases de suelo

A los efectos de esta Ley el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y rustico.

El suelo urbano puede ser consolidado y no consolidado.

El suelo urbanizable podrá ser delimitado o residual.

El suelo rústico puede ser de especial protección o de protección ordinaria.

##### - Suelo urbano

Tendrán la condición de suelo urbano:

Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.

Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.

##### - Suelo urbano consolidado y no consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales par resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta ahora existente.

2. El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

- Suelo urbanizable: artículo 103.

Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que, conforme al planeamiento general, puedan ser objeto de transformación y no tengan la condición de suelo urbano o rústico.

- Suelo urbanizable delimitado y residual: artículo 104.

Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los terrenos que el Plan General defina por considerarlos motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional.

El Plan General establecerá las concretas condiciones de ejecución en este tipo de suelo, que será dividido en uno o varios sectores a efectos de su urbanización.

Los terrenos que no sean incluidos por el Plan en la categoría a que se refiere el apartado anterior tendrán la consideración de suelo urbanizables residual.

- Suelo rústico de especial protección: artículo 108.

1. Tendrán la condición de suelo rústico de especial protección los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana o, en su defecto, por las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo a) anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

2. El suelo rústico de especial protección quedará sujeto al régimen previsto para este tipo en los artículos siguientes.

- Suelo rústico de protección ordinaria: artículo 109.

1. Tendrán la consideración de suelo rústico de protección ordinaria los terrenos que, no reuniendo los requisitos y características del artículo anterior, el Plan General les reconozca motivadamente tal carácter con objeto de preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral por considerarlo inadecuado en atención a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Las características físicas de la zona de que se trate.

b) La incompatibilidad con el modelo urbanístico y territorial adoptado.

c) La inconveniencia de soluciones bruscas entre el suelo urbanizable y el suelo rústico de especial protección.

d) La preservación y encauzamiento de formas de ocupación del territorio y asentamientos no urbanos considerados desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible.

#### 7.4.4. Suelo urbano

Se pretende consolidar los suelos urbanos existentes tanto en la villa de Comillas como en los barrios, soldando los espacios, dando homogeneidad a las áreas urbanas, facilitando la obtención de suelo para viales, equipamientos y espacios públicos, al mismo tiempo que regulando los aprovechamientos del suelo y las formas de utilización del mismo.

La propuesta del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas mantiene la mayoría de las calificaciones vigentes, procurando que el aprovechamiento en suelo urbano consolidado se adapte a las características básicas de las construcciones preexistentes legalmente edificadas. La propuesta, como resultado del análisis de las diversas situaciones, modifica las calificaciones que algunas zonas presentan en las Normas Subsidiarias de 1992, adoptando aquellas otras más adecuadas a las condiciones de los edificios existentes o a las calificaciones que presenta el entorno.

Se ha dividido el Suelo Urbano en ocho calificaciones, correspondientes al Casco, siete zonas o sectores y el suelo urbano de los núcleos rurales, además del suelo urbano no consolidado. A continuación se describen brevemente las características propias de cada una de estas zonas.

Casco Histórico, el Plan Especial de Protección y Ordenación de la Villa de Comillas propone la ampliación de la delimitación del ámbito del mismo, en orden a incorporar todos aquellos elementos y sectores urbanos que dan coherencia al conjunto histórico y que facilitan la relación con el entorno del casco, incorporando y re-identificando los barrios que históricamente han configurado el espacio del casco, es decir el núcleo urbano de Comillas.

Zona residencial A, se califican así las áreas caracterizadas por edificios de vivienda unifamiliar aislada, cuya altura no supera las dos plantas.

Zona residencial B, se califican así las áreas caracterizadas por viviendas unifamiliares adosadas, en hilera o aisladas, cuya altura es de dos plantas, aunque en ocasiones, algunos edificios existentes presentan cuerpos con una tercera planta.

Zona residencial C, comprende las áreas del casco urbano caracterizadas por tipologías de ordenación abierta, urbanizadas y edificadas en gran parte durante las últimas décadas, cuya altura no supera las tres plantas.

Zona residencial D, comprende las áreas edificadas, denominadas como D y E en las Normas Subsidiarias de 1992, caracterizadas por tipologías de ordenación abierta, urbanizadas y edificadas en gran parte durante las últimas décadas, cuya altura no supera las cuatro plantas.

Zona residencial E, está formada por las áreas ocupadas por edificios de más de cuatro plantas de altura, próximas al Casco Histórico, cuya presencia se asume durante la vida útil de los mismos. Su sustitución será objeto de reordenación del aprovechamiento existente.

Zona Residencial F, integran esta calificación todas aquellas fincas de carácter privado con espacios ajardinados que contribuyen a mantener la presencia de la vegetación y son parte inseparable del paisaje cultural de Comillas.

Las Normas Subsidiarias de Comillas de 1992 mantuvieron el régimen de protección específico para este tipo de fincas que había sido establecido por las Normas Subsidiarias de 1987, tanto para los espacios libres como para los edificios que albergan, y que se desarrolló en forma de una ficha específica para cada finca, bajo la denominación "Fincas y jardines a conservar". Las Normas incluyeron en este régimen veintitrés fincas. En algunos casos su edificabilidad se encontraba agotada. En otros el catálogo señalaba la capacidad edificatoria de cada una de ellas. Establecían el máximo respeto del entorno protegido, a cuyo efecto obligaban a la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar el volumen y su relación con el existente, así como un estudio del arbolado y la forma en que pudiera ser afectado por la nueva edificación.

El Plan General y Especial mantiene el régimen de las fincas protegidas anteriormente, calificación y aprovechamiento, y contempla la preservación de otras fincas, en unos casos por sus propios valores: vegetación, edificios, nivel de conservación, morfología, etc, en otros para completar ámbitos preexistentes o para salvaguardar la presencia que actualmente suponen en la conformación de la escena urbana.

Por su localización se consideran varios ámbitos:

- a) En el casco histórico y en sus inmediaciones
- b) En suelo urbano clasificado por las Normas Subsidiarias:
  - 1. Ladera sur del Seminario
  - 2. Ladera norte de la Coteruca
  - 3. Entorno de la Ermita de Santa Lucía
  - 4. Parque de Sobrellano
- c) Nuevos sectores que establece el presente Plan:
  - 1. Ladera nordeste del Parque de la Estatua
  - 2. Áreas periurbanas situadas al sur de la villa.
- d) Fincas en suelo rústico, reguladas por la normativa general del tipo de suelo que les corresponde por su ubicación.

Los parámetros para la intervención en cada una de estas fincas se establecen a través de un Catálogo. Las fichas del catálogo contemplan las posibilidades de edificación para cada una de las fincas. En principio se mantienen las condiciones establecidas por las anteriores Normas. El Plan pretende establecer, dentro de cada uno de los sectores indicados, unos aprovechamientos similares, si bien teniendo en consideración las condiciones particulares y valores histórico-artístico de la edificación y la jardinería, así como los aspectos ambientales.

Se establece con carácter general que cualquier obra que se proyecte en estas fincas deberá respetar el entorno protegido, realizar un estudio pormenorizado del arbolado y la vegetación existentes y evaluar la forma en que puede resultar afectado por la intervención. En algunos casos se establece la condición de redactar un Estudio de Detalle que establezca con precisión la ordenación del volumen edificable. La propuesta contemplará soluciones para restaurar la calidad del conjunto afectado por la obra.

Zona Residencial G, ocupa un área periurbana situada al sur del camino del Grañón en la que en los últimos años se han edificado varias viviendas en parcelas relativamente amplias. El Plan propone consolidar este área, colmatando su edificación con viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de cierto tamaño, manteniendo la estructura parcelaria existente.

En los núcleos o barrios exteriores se trata de consolidar y realzar los límites del suelo urbano, al mismo tiempo que facilitar la conformación de un espacio más consistente y homogéneo, así como proporcionar un área de expansión proporcionada y adecuada, según las necesidades y posibilidades de los mismos. Se ha procedido a ampliar el perímetro del suelo urbano en estos barrios acorde con las necesidades reales y con una filosofía de preservación de los rasgos básicos de los mismos, así como de adecuación del perímetro urbano a las condiciones objetivas del espacio en que se encuentran. Se ha considerado, en este caso, la necesidad de respetar valores físicos o de otro tipo relevantes, que deben ser preservados de la acción urbanizadora.

Se ha buscado dar continuidad al suelo urbano existente, colmatando los posibles vacíos interiores y mejorando los bordes y límites que introducían rupturas bruscas o cortes no justificados en la delimitación espacial del área urbana. Al mismo tiempo que se ha procurado formalizar los límites del suelo urbano de acuerdo con el propio desarrollo producido en Comillas y sus barrios.

#### 7.4.4.1 Criterios para la clasificación de suelo urbano en Comillas

Se ha tenido en cuenta el régimen para los crecimientos urbanísticos del artículo 48 del POL, que establece:

*1. En el Área de Modelo Tradicional los crecimientos urbanísticos deberán ajustarse a los siguientes parámetros:*

*a) Se prohíben las urbanizaciones aisladas.*

*b) Sólo se permitirán desarrollos urbanísticos apoyados en los núcleos preexistentes, que se dirigirán, principalmente, en sentido contrario a la costa y a las áreas afectadas por las categorías de protección, salvo que el planeamiento justifique otra solución más racional atendiendo a la distancia de los mismos a la costa o al Área de Protección, a los valores ambientales y las características físicas de los terrenos colindantes.*

*c) Con carácter general se evitará la conexión de los núcleos mediante el desarrollo de sus respectivos crecimientos, a fin de impedir la formación de un continuo urbano, salvo que se trate de la absorción de barrios o núcleos por el crecimiento planificado de una ciudad.*

*Excepcionalmente y de manera motivada, sin modificar el carácter de su morfología, se podrá prever la unión de entidades menores o barrios cuya estructura permita un relleno de los vacíos entre espacios ya edificados así como la regularización de los límites de los mismos.*

*2. En los núcleos tradicionales de menos de 40 viviendas, el planeamiento urbanístico podrá optar entre un desarrollo a través de crecimientos planificados o mediante vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico. En el caso de optar por crecimientos con vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, estos deberán proyectarse en las mases contiguas al núcleo más alteradas desde el punto de vista morfológico y funcional.*

*3. En caso de que se opte por el modelo de crecimiento basado en la vivienda unifamiliar aislada, se deberán observar las siguientes requisitos:*

*a) El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo en el momento de la aprobación del planeamiento.*

*b) La delimitación de la zona de crecimiento dentro de la mies no podrá superar la superficie del núcleo preexistente.*

*c) El planeamiento urbanístico analizará la morfología del núcleo y su entorno, a los efectos de determinar la zona de mies a delimitar y los parámetros urbanísticos que las nuevas edificaciones deben seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, altura de cierres así como otras características tipológicas relevantes del lugar.*

*d) Se procurará el mantenimiento de las estructuras formales preexistentes, tales como muros y orlas vegetales.*

*e) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, introduciendo únicamente los viarios imprescindibles.*

De acuerdo con estos criterios, en el núcleo urbano de Comillas solo se clasifican tres zonas nuevas como suelo urbano. La primera es una zona residual en Regato Callejo, detrás del Colegio, que en la actualidad es suelo urbanizable, la cual se une a otra zona urbana libre y el conjunto se define como Unidad para su desarrollo conjunto, ya que requiere construir viales y urbanizar cesiones. La segunda zona se encuentra en frente de la anterior al otro lado de la carretera, detrás del barrio de El Sardinero, y supone ampliar dos parcelas el suelo urbano actual para unirlo al existente libre que no tiene acceso y conformar otra Unidad de Actuación con sus correspondientes cesiones. La tercera zona de suelo urbano se encuentra justo al norte de la anterior y llega hasta el camino de Grañón. Es una ladera situada al sur del barrio de Sobrellano, donde en los últimos años se han construido viviendas unifamiliares en parcelas de cierta amplitud, y en el Plan se ha previsto que pueda completarse el resto de la trama con viviendas unifamiliares aisladas manteniendo el parcelario existente.

Se trata en la propuesta de este Plan, de adquirir un nivel de calidad de urbanización y de servicios adecuado, antes que continuar un desarrollo incontrolado. Por este motivo se ha sido prudente en las ampliaciones del suelo urbano con el objeto de dirigir las inversiones y los esfuerzos a mejorar y cualificar lo existente.

#### 7.4.4.2. Criterios para la delimitación del suelo urbano en los núcleos rurales

En todo el proceso de planeamiento se tiene como objetivo la calidad antes que la cantidad. Calidad en la elección del modelo territorial, en la ordenación del suelo urbano existente y propuesto, en la urbanización y en los edificios -en la arquitectura final construida-. Por este motivo se ha preferido reurbanizar y cualificar lo existente en primer lugar, siendo selectivo y gradual en los procesos de extensión urbana.

También se ha considerado que cada pueblo debe tener posibilidad de crecer en base a las necesidades de la población residente, y limitar las posibilidades de la demanda exterior en función de las cualidades y capacidades del territorio municipal, de forma que no se alteren de forma grave los valores paisajísticos y culturales que son el recurso existente por el cual se siente atraída la población externa.

Según los criterios derivados de la propia Ley de Cantabria 2/2001 y del POL, las parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado han de tener accesos desde un vial o camino público existente, servicios de agua, luz y saneamiento, estar contigua con el suelo urbano actual y que el conjunto del suelo libre o potencial sea inferior al 50% del suelo urbano

propuesto. El Plan fija el concepto de malla urbana en función de su estructura, parcelación y morfología, señalándose en un anexo planos con medición del suelo urbano libre y datos correspondientes en cada núcleo rural el número de habitantes existentes, número de casas o edificios actuales y propuestos en el Plan.

A su vez, existen aspectos concretos de la normativa del POL que se han de tener en consideración, tales como el Artículo 48.1.c), donde se especifica que “se evitará la conexión de los diferentes núcleos mediante el desarrollo de sus respectivos crecimientos, a fin de impedir la formación de un continuo” y el Artículo 45.2 y 45.3, que dice “2. El planeamiento general velará por que los nuevos crecimientos urbanísticos se planteen de forma integral, con especial atención a la morfología y escala de la intervención y con modelos tipológicos que se adapten, en lo básico, al entorno. En el caso de núcleos preexistentes se promoverá la continuidad de la trama. 3. El Planeamiento dirigirá los crecimientos urbanísticos hacia las zonas con pendientes más suaves”.

Las especificaciones de estos artículos han sido determinantes en la delimitación de los núcleos rurales de Ruiseñada, especialmente de Araos y El Valle.

Finalmente se ha tenido en consideración la protección del cauce del río y obligación legal de no clasificar suelos urbanos en zonas inundables, por lo que se ha revisado el límite existente en la zona próxima al río, en el suelo de El Valle en Ruiseñada, para elevar la cota de la línea del suelo urbano hasta donde existe la garantía de que no hay riesgos de inundación en la máxima crecida, igual que se ha hecho en el pueblo de Rioturbio.

En los casos en que existan bolsas de suelo urbano de suficiente entidad, que requieren la construcción de viales y obras de urbanización, se han clasificado como suelo urbano no consolidado, según lo previsto en el artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001, y se delimitan unidades de actuación con sus correspondientes cesiones.

#### 7.4.5. SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable para uso residencial y para uso industrial en las condiciones fijadas por los artículos 103 y 104 de la LOT.2/O1, representa la previsión de reserva de suelo susceptible de transformación en suelo urbano, de acuerdo a procesos de urbanización ordenados capaces de completar las tramas urbanas con un sistema racional de desarrollo. Con este objetivo se propone mantener el suelo urbanizable residencial en el área meridional de la villa de Comillas, en el entorno del Regato-Callejo y Estrada, concebido como el área de expansión racional del actual núcleo de Comillas.

Se ha pretendido formalizar un desarrollo ordenado que de continuidad al espacio urbano, que aproveche las condiciones actuales de la expansión urbana, que ayude a diseñar un espacio urbano de calidad, que proporcione a Comillas suelo suficiente para garantizar un crecimiento sostenido y proporcionado en los próximos años, y durante un periodo de tiempo razonable, de acuerdo con los parámetros del planeamiento, y que permite resolver las insuficiencias y deficiencias derivadas de las formas de desarrollo predominantes en los últimos decenios.

Se ha buscado el control de la actividad constructora mediante la propuesta de ordenación que pretende marcar las líneas básicas de un diseño urbano explícito como signo de calidad urbana, que comprende tanto la forma urbana como la consideración del territorio, desde una perspectiva integradora, en la que los nuevos espacios urbanos propuestos se maclen con los antiguos y se inserten en el territorio a través de ejes, hitos y escenarios de calidad, equivalentes a los practicados y respetados en el pasado, marcando las reglas primordiales de la construcción futura, en orden a conseguir una trama urbana cualificada, y

con el objetivo de definir un modelo de ciudad que responda a las exigencias culturales con las que fue construido el espacio heredado que ha dado a Comillas su marchamo de calidad.

El suelo urbanizable residencial se ha concentrado, sustancialmente, en el entorno de Comillas, en el sector de Regato Callejo hacia el Sur, en orden a colmatar los intersticios que la promoción privada de carácter inorgánico va dejando, a ordenar estos espacios, a asegurar el entronque con el casco, a facilitar la conexión con las principales vías, a asegurar mejores enlaces con el exterior y el centro, a soldar las actuaciones existentes, en ejecución y previstas y a potenciar un área de especial calidad.

En la propuesta de este Plan General se ha tratado de reordenar y mejorar en lo posible los planes parciales en tramitación y ejecución que desarrollan el suelo urbanizable existente en la zona de Regato Callejo y Estrada. Por otra parte se propone un nuevo sector como Suelo Urbanizable Delimitado en los terrenos libres existentes entre Regato Callejo y Rovacías. Se propone también un sector como Suelo Urbanizable Residual en la zona situada al Sur, entre el camino que parte del humilladero de La Cadena y el límite del trazado de la Variante Este. Estos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y Residual, denominados El Sardinero y La Cadena, han de ceder cada uno una parcela para Sistema General de Equipamientos equivalente al 10% de la superficie del sector. En orden a garantizar un desarrollo urbano coherente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 2/2001 de Cantabria, la programación del sector de La Cadena se puede iniciar a nivel de Plan Parcial a partir del momento en que se haya concedido licencia a más del 60% de las viviendas previstas en el programa del Plan General, y en cualquier caso no antes de 8 años. Para iniciar su Plan Parcial se ha de acreditar y justificar que existe capacidad de suministro de agua, energía eléctrica, así como articulación y conexión adecuada con el conjunto de infraestructuras y entorno urbano existente o previsto.

Se ha considerado la conveniencia de la previsión de suelo para uso industrial, con la reserva de un área destinada a acoger las posibles demandas de este tipo de suelo por parte de la actividad económica local, así como para facilitar las necesidades de movilidad espacial de las empresas existentes en la actualidad, o estimular los desplazamientos en aquellos casos en que las actividades existentes, por su naturaleza o por su localización, inciden de forma negativa sobre el entorno inmediato o sobre la calidad del área urbana. Se ha tenido en cuenta además las posibles necesidades de suelo de uso comercial y de servicios vinculado al suelo industrial, así como la conveniencia de reservar suelos adecuados para el establecimiento futuro, de infraestructuras sensibles, como subestación eléctrica, en orden a reducir y en su caso eliminar, las penetraciones de tendidos de alta tensión hacia el suelo urbano, a promover reserva de suelo para infraestructuras hidráulicas de suministro de agua con una localización apropiada para el servicio al conjunto del municipio, y también de reserva de suelo para la implantación de infraestructuras relacionadas con el medio ambiente, en particular para la instalación de estación depuradora así como de un Centro de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos no contaminantes.

Todas estas previsiones de suelo urbanizable industrial y de infraestructura se han concentrado en el sector de Ahedo, aprovechando y consolidando la implantación en este sector de las instalaciones industriales de la Cooperativa de Ruiseñada.

Se ha valorado por otra parte, la excelente accesibilidad de este sector, tanto desde Comillas como a partir de la carretera autonómica Ca-135 que enlaza con la autovía y Cabezón de la Sal, así como también la presencia de un entorno verde que reduce la incidencia visual y contaminante de ruidos o visual de las actividades industriales y las ventajas de una localización en la que la estructura de la propiedad y la presencia de la propiedad pública deben facilitar la gestión de este suelo. Estos criterios tienen en cuenta lo establecido en el artículo 45.4 del POL para clasificar suelo urbanizable industrial.

Se propone asimismo un marco de diseño del espacio industrial, sus cinturones verdes, los espacios de aparcamiento y servicios, los accesos exteriores y el sistema de vialidad interna.

El suelo urbanizable representa una categoría urbanística generadora de cesiones de interés público, que deben ser aprovechadas para asegurar a la población de Comillas la disponibilidad de nuevas dotaciones así como la posibilidad de promover vivienda en régimen de protección oficial, asequible a la porción de población trabajadora, que escape a los mecanismos del mercado inmobiliario actual y que facilite el arraigo de la población.

#### 7.4.6. SUELO RÚSTICO

El suelo rústico, de acuerdo con las previsiones legales, responde a las previsiones de los artículos 108 y 109 de la LOT/2/01, en relación con sus cualidades específicas y la necesidad y obligación social de preservarlo de los procesos urbanizadores, que representan, en estos casos, un factor de degradación.

Las especiales circunstancias de Comillas han orientado la consideración del suelo rústico, a partir de una valoración positiva del territorio, y de las distintas calificaciones de protección que hace posible la aplicación legal, tanto en razón de sus cualidad físicas como de las paisajísticas e históricas, que conforman su entidad territorial sobresaliente. O, en su caso, en orden a atenuar y recuperar, en lo posible, el impacto de acciones negativas por su efecto degradante.

Se han considerado como suelos de especial protección, en relación con su excepcional valor como espacios de notables cualidades paisajísticas y físicas.

Se han tenido en cuenta los espacios de especial protección derivados de la Normativa vigente en estos campos, como el Parque Natural de Oyambre, las Delimitaciones de Dominio marítimo y las previsiones del POL. Por otra parte el Plan contempla también otros factores, previstos en la Norma Legislativa, como son las áreas de riesgo natural, asociadas a inundaciones en los márgenes de los cursos de agua, y en ciertos sectores del territorio, así como los riesgos derivados de hundimiento o socavamiento asociados a la presencia de fenómenos cársticos en determinados sectores del municipio.

Por otra parte, se ha valorado de forma especial la calidad de los entornos de vegetación autóctona, así como, por razones productivas y de paisaje, como elementos del patrimonio físico de Comillas, los terrazgos existentes en el término, tanto los asociados a las construcciones seculares de las mieses o mieres, como los que sustentan la actividad agraria más solvente, asociada a los espacios de fincas en coto redondo, o caseríos, que ocupan los sectores de mejores suelos del término municipal.

Por último, si una vez aprobado y en vigor el P.O.R.N. del Parque Natural de Oyambre, y en base a sus determinaciones se dieran las condiciones para que el Ayuntamiento mediante una modificación puntual del presente Plan General clasificara como Suelo Urbano el ámbito de Suelo Rústico de Protección Ordinaria situado al sureste de Travía, la normativa de aplicación en este área será la de la Zona Residencial G.

#### 7.4.7. CONSTRUCCIONES EN SUELO RUSTICO

Además de los núcleos urbanos, sean tradicionales o contemporáneos, existen en el territorio una diversidad de construcciones que por su pequeña entidad no forman núcleo o

barrio, pero que no podemos ignorar casas, caseríos, ventas, molinos, iglesias, etc. Algunas de estas construcciones son herencias del pasado y otras muy numerosas son construcciones recientes en torno a caminos, la costas, periurbanas, etc. Una gran parte son viviendas autorizadas como construcciones en suelo no urbanizable según el trámite previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión, anteriores a la Ley de Cantabria 2/2001. Restos de asentamientos tradicionales o construcciones recientes, que han de ser identificadas y reguladas como parte de una realidad existente en el suelo rústico.

En el presente Plan se han identificado y catalogado todas las edificaciones existentes en el suelo rústico (plano nº 1 a escala 1/10.000 y 1/5.000), se han clasificado y valorado, de forma que contando con su existencia, en el marco normativo que la nueva Ley sobre el Plan de Ordenación del Litoral establece, estas edificaciones puedan ser consideradas para regular las actuaciones posibles, tanto de restauración, rehabilitación y mejora, como de cambio de uso o ampliación en su caso. Los usos compatibles y obras autorizables aparecen regulados en los artículos correspondientes del POL para las diferentes zonas de protección, así como en la normativa de este Plan General para las zonas en suelo rústico.

Con carácter general, se tiene en cuenta lo establecido en el artículo 46 del POL, que se transcribe a continuación:

*1. En desarrollo de la previsión establecida en el artículo 113.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se consideran usos autorizables:*

*a) Cambios de uso de edificaciones tradicionales existentes para vivienda y fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural. A estos efectos, el Plan General de Ordenación Urbana en el momento de adaptación a la presente Ley catalogará, en función de las características de su municipio, aquellas edificaciones tradicionales, dentro de las que posean características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocamente propias de una edificación rural del entorno y una superficie construida no inferior a 50 metros cuadrados.*

*b) La rehabilitación de edificaciones existentes, así como posibles ampliaciones, siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, hasta un 10 por 100 de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un 20 por 100 de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural.*

*2. En el caso de que el Plan General de Ordenación Urbana autorice los usos del apartado anterior deberá contener un estudio de las características tipológicas de las edificaciones a fin de establecer unas ordenanzas que regulen la masa, color, materiales, cierres, características de los accesos y demás condiciones tipológicas con el objeto de adaptar al ambiente las transformaciones de las citadas edificaciones sin modificar el carácter del área.*

#### 7.4.8. LOS BARRIOS

El municipio de Comillas cuenta con una villa de conformación urbanística específica, "urbana", desde la perspectiva morfológica, tipológica y funcional, y un conjunto de barrios de ascendencia rural agraria con una marcada presencia en el territorio y en su organización secular, que han conservado hasta la actualidad la mayor parte de los rasgos básicos con que surgieron y evolucionaron durante siglos.

Estos barrios, aunque se encuentran sometidos a presiones urbanísticas y edificatorias similares a las que se producen en la villa de Comillas, han experimentado transformaciones escasas o de reducida incidencia en su trama histórica.

Se ha contemplado, por una parte, la necesidad de asegurar y garantizar un crecimiento racional de los mismos, sin coartar su desarrollo futuro; por otra, la de garantizar la preservación de los rasgos fundamentales de su estructura histórica, sus valores urbanísticos e históricos, su calidad excepcional como expresión del saber social de las comunidades del pasado.

Su limitado grado de transformación y la reducida presión inmobiliaria sobre ellos facilita una actuación dirigida, en mayor grado a incrementar sus valores de calidad, su potencial singular, y a preservar sus características heredadas, al mismo tiempo que a mejorar sus condiciones de vida.

Su carácter de centros rurales agrarios y de barrios con limitada actividad constructiva, ha supuesto el mantenimiento en ellos de usos agrarios, en especial ganaderos, vinculados a la propia naturaleza de estos núcleos, pero en los que los cambios modernos en las técnicas de explotación agraria han supuesto el incremento de los impactos negativos sobre el entorno, con un aumento de los procesos de contaminación acústica, y sobre todo atmosférica, así como de efectos molestos que inciden sobre poblaciones que de modo creciente viven al margen de la actividad agraria. Una circunstancia que genera conflictos reales que erosionan la convivencia ciudadana al mismo tiempo que deterioran las condiciones ambientales.

Es habitual la presencia de grandes estabulaciones ganaderas en estos núcleos, generadoras de malos olores, de estiércoles, cuyo almacenamiento, recogida, y evacuación suponen molestias para los vecinos y deterioro de las calles y vías públicas.

Por otra parte, la presencia de silos de mayores dimensiones para la conservación de la hierba y forrajes secos, se ha convertido en una fuente de alergias, con efectos negativos sobre las personas y su estado de salud, con especial incidencia en la población con dificultades respiratorias, y de edad avanzada, más sensibles a estos efectos.

Las incomodidades generadas por estas instalaciones ganaderas en los núcleos impone la consideración obligada de los mecanismos que permitan la persistencia de la actividad ganadera, que constituye un factor económico importante para una parte de la población, y que asegura, por otra parte, un uso blando del territorio, capaz de preservar valores ambientales de gran calidad, asociados en su origen a este tipo de actividad histórica, con la mejora de las cualidades ambientales, reduciendo el impacto de dichas actividades sobre el entorno.

Se ha considerado asimismo la necesidad de mejorar la escorrentía de las aguas en las áreas urbanizadas, tanto en Comillas como en los núcleos, en orden a reducir y, en su caso, eliminar, el riesgo de inundación derivado de la situación actual, asociada a la circunstancia de que las aguas de escorrentía discurren a un nivel superior que las edificaciones, como consecuencia del realce sucesivo del nivel del pavimento, agravado, en algunos casos, por el propio riesgo de inundación derivado de la naturaleza de los terrenos, endorreicos de origen cárstico, como sucede en Comillas en el sector del Hoyo, en el área del polideportivo, en el sector del parque del casal del Castro, y en el área de La Portilla y La Corriente.

## 7.5. CASCO HISTÓRICO: CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN

### 7.5.1. ÁMBITO

El Plan identifica los elementos que componen el casco antiguo de Comillas y a partir de ella establece la delimitación del ámbito denominado "Casco Histórico" que comprende los barrios históricos a partir de los que se construyó la Villa y su centro monumental. Este último

está declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico. El área de la Villa existente entre el Conjunto Histórico y el límite propuesto para el “Casco Histórico” actúa como el Entorno del Conjunto Histórico que los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria obligan a definir. Las delimitaciones del Conjunto Histórico declarado BIC y de su entorno se encuentran definidas mediante su grafiado en los planos correspondientes. Dada la importancia que a efecto de su valor patrimonial poseen tanto el Conjunto Histórico como su entorno, las condiciones y criterios de actuación propuestos por el Plan son comunes en todos sus aspectos en ambos casos.

El planteamiento sobre el que se fundamenta el Plan es el cumplimiento de la Ley 11/1998 en cuanto que establece el mantenimiento de la estructura urbana, las características ambientales y la silueta paisajística del Casco Histórico, tanto del Conjunto Histórico declarado BIC como de su entorno de protección. Por ello se conservan la edificación, las alineaciones, la edificabilidad, la parcelación, los muros, los espacios libres de interés y su vegetación bajo la óptica de considerar que, en términos generales, el Casco Histórico de Comillas se encuentra finalizado. Así, de conformidad con los artículos 53.2 y 63 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y 37.2 de la Ley del Suelo, el Plan recoge esta zona con las propias características con que ha sido ejecutada a lo largo del tiempo y la consolida. Con carácter general y con las excepciones señaladas en los planos de ordenación y las fichas del Catálogo, cada uno de los edificios conservarán las condiciones específicas de edificabilidad y edificación con que fueron diseñados y que presentan en la actualidad.

En aquellos casos en que el Plan contempla actuaciones que alteran el estado actual del Casco Histórico, tanto para edificios de nueva planta, como para cambios de uso y ampliaciones en altura de la edificación existente, o bien actuaciones en los espacios libres, éstas tienen como fin el desarrollo del Casco Histórico en el sentido de su conservación, protección y mejora.

## 7.5.2. EDIFICACIÓN

El Plan Especial propone el conjunto urbano y su entorno territorial como patrimonio en sí mismo, por encima de las consideraciones estilísticas o monumentales de cada uno de los edificios.

Asimismo se considera con valor patrimonial el conjunto de la trama urbana, con su estructura de espacios libres públicos, y los privados, generalmente delimitados por muros y rejas. Dentro de la trama, los barrios constituyen a su vez conjuntos patrimoniales.

El Plan tiene como fin valorar y recuperar los elementos que han sido piezas fundamentales de la construcción del núcleo, en particular los barrios, incidiendo en su definición e identificación física, potenciando sus cualidades arquitectónicas, de espacio público y paisajísticas.

### 7.5.2.1. Edificios con valor patrimonial individual

Los edificios con valor patrimonial están incluidos en alguno de los siguientes regímenes de protección: Monumental, Integral, Estructural o Ambiental A.

Las actuaciones en estos edificios estarán sujetas a las condiciones específicas del régimen de protección aplicable, así como, en su caso, a las particulares del tipo de intervención que se pretenda.

Los inmuebles comprendidos en los niveles Monumental, Integral, Estructural y Ambiental A o B se incluyen en el Catálogo de bienes protegidos, que forma parte de la documentación del presente Plan Especial. Sus valores, características y exigencias de protección quedan reflejados en la ficha correspondiente.

#### 7.5.2.2. Edificios sin valor patrimonial específico

Carecen de valores patrimoniales específicos los edificios no incluidos en alguno de los niveles de protección a que se refiere el artículo anterior, corresponden a los niveles Neutro o Mejorable.

#### 7.5.2.3. Edificios inadecuados y edificios fuera de ordenación

En la documentación recogida en la fase de información y presentada en el Avance, se señalaban los elementos considerados inadecuados y fuera de ordenación. Constituyen los primeros aquellos elementos que por su posición, forma y volumen, materiales, etc., alteran las condiciones del Conjunto Histórico. Estos elementos añadidos no confieren derechos edificatorios. Entre los fines propuestos por el Plan está el que los elementos inadecuados lleguen a ser eliminados, o en su caso reparados o modificados con el fin de que se integren en la estructura del conjunto.

Se han calificado como fuera de ordenación aquellos elementos que por su presencia alteran la estructura o la imagen del conjunto de una manera no recuperable mediante actuaciones parciales o que ocupan espacios públicos a recuperar o nuevos espacios públicos propuestos.

#### 7.5.2.4. Dotaciones y equipamientos

Los equipamiento existentes en el ámbito del Casco Histórico son la Iglesia, la Casa Consistorial, la Biblioteca, el Ambulatorio y la Residencia de Ancianos. Todos ellos se encuentran al servicio del Término municipal en su conjunto.

Actuaciones propuestas en edificios existentes en la Villa de Comillas.

Rehabilitación del edificio de la Fundación Reguera para Centro Cultural de Comillas.

Rehabilitación del edificio de la antigua Cárcel para albergue de Peregrinos.

Rehabilitación del Hotel Anita para Centro de Información Turística o sede de la Policía Municipal de Comillas.

Derribo del edificio que alberga la Biblioteca y construcción de un edificio específico para el mismo uso y similar emplazamiento.

Recuperación de la antigua Casa Consistorial como Sala de Exposiciones.

Varias de estas actuaciones, se encuentran actualmente en ejecución o han sido realizadas de forma simultánea a la tramitación del Plan, como también sucede con algunas de las intervenciones propuestas sobre espacios libres existentes o propuestos.

### 7.5.3 ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libres conforma junto a la edificación la estructura urbana de la Villa, teniendo ambos similar relevancia. Se ha realizado un inventario de los espacios libres del Casco Histórico, tanto de propiedad pública como privada, analizando sus cualidades formales,

la articulación existente entre los mismos o las características de su vegetación. Este inventario es la referencia para obtener el sistema de espacios libres de la Villa, en el que se incluyen aquellos de propiedad privada que han de protegerse quedando libres de edificación, los espacios públicos existentes y los nuevos espacios libres propuestos por el Plan.

El espacio libre privado está dedicado fundamentalmente a jardines de diversas escalas, a patios interiores o de acceso y a antiguos huertos. También destacan por su aportación a la calidad ambiental y su incidencia en la imagen del Casco Histórico pequeños rincones o espacios intersticiales con vegetación floral, que a veces son privados pero que en muchas ocasiones son retales sin clasificar o pavimentación del viario y que desde el Plan se propone proteger y consolidar.

Los espacios libres de propiedad pública, conforman el entramado de calles y plazas que el Plan valora y para los que propone diversas actuaciones en función de las necesidades de cada barrio. Dentro de este entramado destacan los espacios centrales por su carácter monumental, los Corros con sus ramificaciones y la antigua travesía de la CA-131.

Las actuaciones propuestas en el Casco Histórico sobre los espacios libres públicos son acordes a los criterios específicos expresados en el punto 7.1.3.2.c. de la Memoria. Se pueden dividir en dos tipos en función de ser espacios libres existentes o espacios libres propuestos. Estos últimos tienen como objetivo la obtención de plazas o lugares de estancia en los barrios tradicionales o la apertura de nuevas comunicaciones que amplíen el sistema articulado de los espacios libres del Casco Histórico. Se detallan a continuación las principales actuaciones propuestas.

#### 7.5.3.1. Actuaciones sobre espacios libres existentes

##### Urbanización de los Corros.

Los Corros de Comillas, desde el de San Pedro hasta el Corro de Campíos, con su prolongación hasta la Plaza de los Tres Caños o sus ramificaciones laterales como la plaza del teniente Ortiz de Zárate son los espacios centrales de Comillas. Sus articulaciones y conexiones vertebran un continuo espacial que conforma uno de los elementos más singulares y destacados de Comillas.

En diversas fases se propone su urbanización procurando realzar los elementos singulares existentes en estos ámbitos. Se contempla una nueva pavimentación que enlace con la ya existente en Comillas, el ajuste de las rasantes, la renovación y enterramiento de las instalaciones urbanas, el soterramiento de contenedores de residuos, y la conservación de la vegetación existente e implantación de nueva.

##### Urbanización de las travesías de Comillas

Comillas está atravesada por dos viales importantes; la carretera CA-135 de Cabezón de la Sal a Comillas y la carretera CA-131 de Barreda a La Revilla. La primera y la antigua travesía de la segunda se cruzan en un punto singular y angosto de Comillas, el denominado "Cruce del Filipinas" por el bar allí situado. Tanto el Plan como la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria tienen entre sus objetivos la realización de una variante que alivie el numeroso tráfico que actualmente, con especial incidencia durante el verano, circula por este lugar. Una vez en funcionamiento esta variante, y en combinación con la variante norte de la carretera CA-131 y la reordenación del tráfico rodado en la Villa, los viales citados perderán el carácter de carreteras y se convertirán en calles.

En diversas fases se propone la urbanización de estas travesías, desde la fonda La Colasa hasta la rotonda situada en el extremo oeste del Paseo de Solatorre y desde la plaza de Fuente Real hasta el túnel situado en el extremo norte del Paseo de Antonio Garelly. Esta propuesta

de urbanización contempla una nueva pavimentación, el ajuste de las rasantes, la renovación y enterramiento de las instalaciones de las infraestructuras, con especial énfasis en el saneamiento, la dotación de plazas de aparcamiento, vegetación, etc. Dentro de esta propuesta se pueden destacar la recuperación peatonal de los espacios del interior del Villa y la apertura del Paseo de Solatorre hacia el Parque del Marqués de Comillas y los tres edificios singulares en él situados, el Palacio, el Panteón y el Capricho.

Urbanización del Prado de San José y del entorno de la antigua Cárcel.

El Prado de San José está situado en el Barrio de La Peña, en una de las zonas altas de Comillas, con interesantes visuales hacia diversos puntos singulares del entorno de Comillas como son el Cementerio o los edificios de la Pontificia. Fue un espacio dedicado a ferias de ganado que últimamente se encuentra relativamente abandonado por ser parte de las zonas traseras de la Villa. En su extremo oeste se halla el edificio que estuvo dedicado a Cárcel y que ahora alberga dos viviendas municipales, encontrándose el resto sin uso.

Se propone urbanizar este área, dotándolo de una nueva pavimentación, tanto para la calzada como para los aparcamientos, colocando bancos en sitios con perspectivas singulares, enterrando las instalaciones, etc. Así mismo, se propone en otra fase posterior, urbanizar el entorno de la antigua Cárcel y conectar el Prado de San José con el paseo de Antonio Garelly peatonalmente mediante escaleras.

Intervenciones en las calles San Jerónimo y Carlos Díaz de la Campa.

La calle San Jerónimo delimita por el este el Casco Histórico y discurre por otra de las zonas altas de Comillas, por lo que ofrece variedad de vistas, tanto sobre el corazón de la Villa como de los principales edificios modernistas. La calle Carlos Díaz de la Campa desciende desde San Jerónimo al Corro de Campíos.

Se propone urbanizar estas dos calles y su entorno, recuperando elementos existentes, algunos de influencia modernista, y poniendo en valor algunos puntos singulares por sus vistas, así como renovar los pavimentos, colocar bancos en lugares con vistas y soterrando las instalaciones.

Urbanización en el entorno del parque del Sagrado Corazón.

Se propone la ampliación del parque con la parcela situada al oeste, con un tratamiento más natural, y la reurbanización de su entorno.

Urbanización de la ermita de Santa Lucía.

La ermita de Santa Lucía es uno de los puntos de referencia para los comillanos, por constituir el final de un paseo desde donde se pueden contemplar unas espléndidas vistas de la playa y del Puerto. Actualmente tanto el entorno de la ermita como su camino de acceso se encuentran deteriorados.

Se propone recuperar el entorno de la ermita, rematando el muro existente, recuperando la vegetación, reparando los bancos existentes alrededor del edificio o abriendo un hueco en el muro que permita contemplar el paisaje. Así mismo, se propone urbanizar el camino de acceso desde El Tesoro mediante una nueva pavimentación que sustituya al asfalto existente y la renovación y soterramiento de las instalaciones.

En una segunda fase y mediante un convenio con la propiedad de una finca aneja a la de la ermita se pretende ampliar este área con un lugar de estancia, recogiendo en el mismo las señales marítimas existentes.

Urbanización de la plaza de Fuente Real y recuperación de los antiguos depósitos de agua municipales.

La plaza de Fuente Real constituye el acceso al casco desde Cabezón de la Sal. Se propone su urbanización mediante una nueva pavimentación que enlace con la intervención prevista para las travesías descrita anteriormente en el punto 2 en el tramo que corresponde al Paseo de Estrada. También se propone recuperar los antiguos depósitos municipales de agua y valorar la fuente que da nombre a la plaza como un “hito” que representa la memoria del lugar (ver fotografías).

Urbanización de la plaza de las Corrientes y del barrio de Velecío.

Se propone urbanizar la plaza de Las Corrientes y el ámbito del Barrio de Velecío, recuperando la antigua Fuente Oria y renovando el arbolado, además de demoler edificaciones que ocupan suelo público.

#### 7.5.3.2. Espacios libres propuestos

Espacio público y aparcamiento en El Chozu (Casal del Castro)

En la parte baja de la finca del Casal del Castro, en la zona denominada El Chozu se propone dotar al Casco de un gran espacio libre de uso público, en el que se plantea la construcción de un equipamiento cultural. Bajo la plaza resultante se plantea la construcción de un aparcamiento subterráneo de dos plantas, con plazas en propiedad y en rotación, con capacidad de acogida para atender a buena parte de la demanda de aparcamiento en el centro de la Villa.

Espacios públicos en el barrio de Velecío.

Dentro de los criterios específicos de intervención en los espacios libres el Plan propone la obtención de espacio libre para la conformación de una plaza en uno de los barrios tradicionales: el barrio de Velecío.

Espacio público de conexión entre el Corro de Campíos y la plaza del Ángel.

Se propone ampliar el sistema de espacios libres centrales de Comillas, abriendo una conexión entre El Corro de Campíos y la plaza del Ángel, lo que amplía de un modo notable las posibilidades de los recorridos internos de la Villa.

En el entorno del Corro de Campíos y de la plaza del Ángel, recientemente urbanizada, se plantea abrir de una nueva calle peatonal que conecte ambas plazas, lo que permitirá cubrir una medianera existente adosando un edificio de nueva planta y dotar a Comillas de una biblioteca digna, sustituyendo el edificio que la alberga actualmente.

Espacio público de conexión entre el Paseo de Estrada y el Parque.

Se propone la apertura de un paso entre el Paseo de Estrada y el camino histórico de entrada al Palacio de Sobrellano, obtenido mediante convenio con la Propiedad de la parcela que se cruza, pudiéndose establecer en este tramo un control horario de acceso.

Con ello se obtendrá una conexión entre los espacios centrales de la Villa y el conjunto que conforman el Palacio, los edificios adyacentes y el Parque.

#### 7.5.4. ELEMENTOS SINGULARES

Se han inventariado para su conocimiento y protección los elementos singulares, portaladas, escudos, elementos de influencia modernista, muros, cerramientos, verjas, etc. – que confieren carácter al Casco Histórico o delimitan el espacio libre urbano.

Todos estos elementos se protegen con un régimen equivalente al dado a los edificios con Protección Integral.

#### 7.5.5. INFRAESTRUCTURAS

Uno de los fines del Plan es asegurar el mantenimiento vital del Casco procurando para ello incentivar sus funciones económicas y residenciales. Por ello, es necesario dotar al Casco histórico de los equipamientos y servicios necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y fijar la población, a través de la urbanización y modernización de infraestructuras (agua, luz, telecomunicaciones, gas, saneamiento, etc).

Por otra parte, el tendido de los cables de suministro eléctrico y las cajas de protección, tanto el que sirve a los edificios como el del alumbrado público, las farolas, el cableado de la telefonía, la recogida de las aguas de escorrentía, los contenedores para la recogida de la basura o incluso cierto mobiliario urbano causan un impacto visual que se propone evitar. Se están realizando actuaciones encaminadas hacia este fin como son proyectos de urbanización de áreas concretas del Casco en los que se incluyen el enterramiento del cableado aéreo o los soterramientos de contenedores de basura en diversos lugares de la Villa. En cumplimiento del artículo 53.2.d de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria el Plan propugna y prevé de acuerdo con las Compañías suministradoras la canalización enterrada de todas las infraestructuras existentes en el Casco así como la obligación de realizarlo en los nuevos proyectos.

#### 7.5.6. RÓTULOS, TOLDOS, MARQUESINAS, TERRAZAS Y OTROS ELEMENTOS MÓVILES

Con carácter general se prohíbe la colocación de cualquier clase de anuncios, excepto los rótulos asociados a locales comerciales en los huecos de planta baja. Éstos se adecuarán en tamaño, disposición, materiales y colores, a la composición general de la fachada sin ocultar ningún elemento significativo de la misma. Se permite la colocación de un rótulo por establecimiento y calle a que presente frente, integrado en la carpintería o con letras sueltas.

En el ámbito del Casco Histórico no se permite la instalación de veladores o marquesinas, la instalación de toldos queda condicionada, además de a las condiciones establecidas con carácter general para el resto del municipio, a una serie de condiciones estéticas.

La disposición de terrazas se regirá por la ordenanza municipal dictada al efecto, que regulará la superficie a ocupar, las condiciones de temporalidad y las características del mobiliario a emplear que consistirá en mesas, sillas y sombrillas. La ordenanza no permitirá la instalación de elementos fijos.

La ocupación temporal del espacio público con otro tipo de elementos estará condicionado al cumplimiento de los siguientes aspectos: será excepcional y tendrá carácter cultural o interés social. Su ubicación, superficie ocupada, duración y diseño serán establecidos y controlados por la licencia.

#### 7.5.7. CONTROL ARQUEOLÓGICO

El Avance del PGOU incluyó un informe arqueológico que abarca todo el municipio de Comillas. No obstante, a todos los efectos será de aplicación en todo el ámbito del Casco Histórico el control arqueológico señalado en el Capítulo I del Título IV del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Ley 11/1998 ya que todo él puede ofrecer indicios o evidencias de la existencia de restos o yacimientos. Singularmente, en el caso de un hallazgo

se aplicará lo previsto en los artículos 82 y 84 en cuanto a la comunicación del descubrimiento a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

## 7.6. LA RED VIARIA, EL TRÁFICO Y EL APARCAMIENTO

### 7.6.1. LA RED VIARIA DE CONEXIÓN EXTERIOR

El término municipal de Comillas está comunicado a través de las siguientes carreteras:

- CA-131, antigua C-6316 en Torrelavega, de Barreda a La Revilla entre el límite municipal de Ruiloba y el límite municipal de Valdáliga; da servicio al núcleo de Comillas en su relación Este-Oeste, y a los núcleos de Rubárcena, Trasvía y La Rabia.
- CA-135, antigua S-484, de Cabezón de la Sal a Comillas entre su límite municipal y el de Udías; pone en comunicación a Comillas con su cabecera comarcal y con el enlace de la Autovía del Cantábrico en Cabezón de la Sal, al Sur de Comillas.

Las otras dos carreteras en importancia a destacar, ya dentro del término municipal son:

- CA-361 de la CA-131 al Puerto de Comillas, clasificada como local en el Catálogo de la Red autonómica de Carreteras aprobado por Decreto 55/2000 de 10 de Julio y que da acceso al Barrio y Puerto de Comillas.
- CA-362, acceso a Ruiseñada desde el cruce con la CA-135 en Comillas, también clasificada como local en este Catálogo.

El resto de los caminos municipales más importantes a destacar son:

- Camino asfaltado de La Rabia a Rioturbio sin clasificar, de dependencia municipal.
- Camino asfaltado de Comillas a Trasvía por el litoral costero, sin clasificar y con la misma dependencia que el acceso anterior.
- Camino asfaltado de la CA-131 en La Rabia a Trasvía, que termina uniéndose con el anterior en el propio núcleo de Trasvía.
- Caminos asfaltados, continuación de la CA-362 desde Ruiseñada a La Molina y hasta Peñacastillo, donde enlaza nuevamente con la CA-135

Las dos primeras carreteras están clasificadas como primarias dentro de la Red Autonómica de Carreteras, y por tanto sujetas a las determinaciones que sobre el Uso y Defensa de las carreteras establece la actual Ley de Carreteras de Cantabria 5/1996 de 17 de Diciembre.

Por su parte, tanto las carreteras locales, accesos al Puerto y a Ruiseñada, como los caminos asfaltados municipales, a Rioturbio y a Trasvía, están también sujetos a las determinaciones establecidas por la Ley de Carreteras de Cantabria en cuanto al uso y defensa de las carreteras autonómicas, y reflejados en el Plano de Situación actual de la Red Viaria recogido en el documento de Información.

Esta Ley de Carreteras de Cantabria establece en su Capítulo III "Uso y defensa de las carreteras" la zona de influencia de las mismas. Esta zona de influencia se subdivide en dos:

zona de dominio público y zona de protección, estableciéndose diferencias entre ellas basadas en los usos y actividades en ellas permitidas.

#### **Art. 18.- Zona de dominio público**

*La zona de dominio público está formada por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de terreno complementaria a cada lado de tres metros de anchura, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.*

#### **Art. 19.- Zona de protección**

- 1. La zona de protección consistiría en una franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de dieciocho metros, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas para las carreteras primarias, catorce metros para las secundarias y diez metros para las locales.*
- 2. Las líneas que delimitan la zona de protección, con carácter general constituyen las líneas de edificación. Cuando en una carretera de titularidad autonómica o municipal las edificaciones sean continuada, o las características del lugar hagan imposible el respeto de las distancias señaladas en los párrafos anteriores, la Administración titular de la carretera, previo informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, podrá reducir excepcionalmente aquellas, siempre que quede garantizada una suficiente ordenación de los márgenes de la carretera y el adecuado control de sus accesos.*

*Al mismo tiempo que se hace coincidir con carácter general la línea de edificación con el límite exterior de la zona de protección, la propia Ley, a través del art. 24 "Tramos urbanos y travesías" incluida en la sección 2ª "De las autorizaciones y limitaciones en casos singulares" del mismo Capítulo III, reconoce la excepcionalidad de ciertos hechos urbanísticos.*

*Así en el segundo punto del art. 24 se indica que "los instrumentos de planeamiento establecerán las distancias de la edificación a las carreteras autonómicas en los tramos que discurren por suelo urbano, así como el calificado como núcleo rural".*

*En todo caso se señalan con carácter general unas distancias mínimas, que son de ocho metros en el caso de las carreteras regionales (primarias) o comarcales (secundarias) y de seis metros en el caso de las carreteras locales. No obstante, atendiendo a la existencia de edificación en las márgenes de la carretera que definan alienaciones consolidadas, podrán reducirse las distancias anteriores, siempre que quede garantizada la seguridad vial.*

En cuanto a la **Normativa Urbanística** aplicable, la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria, señala que " ...para definir la jerarquía de las carreteras, se atenderá a lo dispuesto en el Decreto 55/2.000, de 10 de Julio, por el que se aprueba el Catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria. Se considera necesario incluir la relación de carreteras autonómicas del Municipio, de acuerdo con el citado Decreto, en el texto de la normativa urbanística, recogiendo la clasificación antes mencionada".

Por su parte el art. 13 "Gestión" de la Ley de Cantabria 5/1996 de 17 de Diciembre, de Carreteras de Cantabria señala en su punto primero que "la administración titular, con carácter general, gestionará las carreteras y caminos a su cargo". En este sentido, la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria velará por el estricto cumplimiento **tanto en suelo urbano, como urbanizable y rústico**, en lo que atañe **exclusivamente a las carreteras autonómicas**, de la legislación sectorial vigente en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

*En todo caso, en suelo urbano atravesado por viario autonómico y tan sólo en presencia de edificaciones en las márgenes de las carreteras que definan alineaciones consolidadas, el equipo redactor puede realizar **una propuesta expresa** (que no un señalamiento unilateral) a partir de los criterios señalados en la Ley. La citada propuesta debe definir correctamente, en el texto y en los planos, los tramos afectados y las nuevas distancias a la línea de edificación que se proponen. A este respecto la Consejería de Obras Públicas y Vivienda emitirá informe vinculante.*

*De igual manera, el equipo redactor estudiará la necesidad de considerar como **travesía**, de acuerdo con la definición dada por el art. 42.1 de la Ley 5/1996 de Carreteras de Cantabria, alguno o algunos de los tramos urbanos atravesados por la red de carreteras autonómicas a los efectos señalados por la Ley. Si se diera tal circunstancia, quedaría constancia de los tramos considerados como travesías en la Normativa y en los planos de ordenación.*

*En todo caso, más allá de las condiciones específicas de las carreteras autonómicas en los tramos de suelo urbano consolidado, y la general referencia al sometimiento a la Ley de Carreteras de Cantabria, se debe incluir un párrafo en el que se indique que en **Suelo Urbano de nueva creación, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico** las servidumbres de carreteras consistirán en una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de **18 metros para carreteras primarias, 14 metros para las secundarias y 10 metros para las locales**, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera. La referida paralela constituye al mismo tiempo la línea de la edificación.*

*En los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, a la hora de redactar en el futuro instrumentos de planeamiento que desarrollen ese tipo de suelo, la línea de edificación deberá respetar las distancias establecidas en su momento para la zona de protección.*

*Dado que por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda se pretenden limitar al máximo los futuros accesos, en los terrenos clasificados como Suelo Urbano de nueva creación y Suelo Urbanizable, deberán preverse caminos alternativos de acceso independientes de la carretera autonómica, definiendo los mismos a partir de los ya existentes en el Suelo Urbano Consolidado, y que deberán evitar al máximo, nuevas conexiones con las carretera autonómicas.*

*En el Suelo Urbano, ya sea Consolidado o No Consolidado (como es el caso del suelo urbano de nueva creación), el Plan General deberá contener el trazado y características de la red viaria. En el caso de Suelo Urbanizable, esto sólo será necesario para los sistemas generales de comunicaciones, permitiéndose dejar los detalles de la definición del futuro viario para un instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial, ...).*

#### 7.6.1.1. Estado actual de la red

Las dos carreteras primarias han sido acondicionadas en los últimos años en sus tramos Barreda-Límite de Comillas, Variante de Comillas, y Comillas-La Rabia, en la CA-131, y Cabezón de la Sal-Comillas en la CA-135.

- En el primer caso la carretera CA-131 presenta una sección tipo de 6,5/8 metros de calzada/plataforma antes de Comillas; **un tramo sin acondicionar desde Casasola hasta la Variante de Comillas con sección 5/6**; un tramo urbano, Variante Norte, con aceras y aparcamiento en las márgenes en la zona de la Playa de Comillas; y una sección reducida de 5,5/6 metros entre el final de la variante de Comillas y La Rabia, sección debida al particular entorno ambiental por el que discurre esta carretera.

- Por su parte la CA-135 se ha planteado con una sección tipo 6,5/8 metros de calzada/plataforma con características de carretera de velocidad de proyecto de 80 km/hora, y buenas condiciones de trazado y visibilidad, mejorando así la antigua carretera de conexión de Comillas con Cabezón de la Sal (S-484).

La mejora de esta carretera ha coincidido en el tiempo con la puesta en servicio de la Autovía del Cantábrico en el tramo Virgen de la Peña-Cabezón de la Sal-Lamadrid, completando así la totalidad de esta autovía en Cantabria, y facilitando las conexiones de Comillas con su entorno provincial, y con las Comunidades Autónomas limítrofes.

La conexión de la CA-135 en el enlace de Cabezón de la Sal con la AP-8, es básica para entender la nueva funcionalidad de la carretera CA-135, y las potencialidades futuras que la nueva accesibilidad a Comillas supone para este núcleo y para todo su término municipal.

#### 7.6.1.2. El tráfico de paso y de acceso al núcleo de Comillas

El término municipal de Comillas soporta en la actualidad dos tipos de tráfico, de paso, y de acceso/salida, tráficos que circulan por las carreteras autonómicas primarias antes mencionadas:

- Los tráficos de paso tienen dos origen/destino diferentes: los procedentes de Torrelavega y Santillana del Mar que se dirigen hacia La Revilla y San Vicente de la Barquera; y los tráficos de paso que procedentes desde Cabezón de la Sal también quieren ir a Valdáliga al oeste, o a Ruiloba al este de Comillas, atravesando su Casco Histórico.
- Los tráficos de acceso/salida al núcleo y a sus barrios de Comillas, están originados por su propia actividad residencial y comercial, y por el turismo que atrae por su monumentalidad e historia.

Los tráficos de paso discurren respectivamente por las actuales carreteras CA-131 de Barreda a La Revilla por Comillas y por la CA-135 de Cabezón de la Sal a Comillas; el punto de encuentro de ambas carreteras es el cruce localizado en la glorieta de la Universidad Pontificia.

- La CA-131 tiene una funcionalidad Este-Oeste y canaliza tráficos costeros que obviamente presentan puntas muy acusadas durante los fines de semana y especialmente en la época estival, como consecuencia del acceso desde la Comarca de Santander y desde Torrelavega a las playas de Oyambre en Valdáliga, y Merón, en San Vicente de la Barquera.

Partiendo de los últimos datos de tráfico facilitados por el Servicio de Carreteras Autonómicas del Gobierno de Cantabria, puede hablarse de crecimientos de la IMD desde los 4.100 vehículos/día en 1996 a los 5.827 vehículos/día, con un 8% de pesados registrados en el año 2001. En verano de dicho año se han llegado a registrar 9.653 vehículos/día durante el mes de Agosto, con puntas de 10.881 y 10.529 vehículos/día respectivamente, los sábados y domingos de dicho mes.

- Por su parte la CA-135 cumple funciones de acceso desde Cabezón de la Sal y su Comarca, a Comillas y zonas costeras de Valdáliga y San Vicente de la Barquera ó Ruiloba y Cobreces al Este; con la puesta en servicio en Abril de 2002 de la totalidad de la Autovía del Cantábrico en Cantabria, el enlace de Cabezón de la Sal y su conexión con la carretera CA-135, pasará a cumplir funciones de canalización del tráfico Autovía-

Costa. Este hecho incrementará sin duda el actual tráfico que discurre por esta carretera, que ha pasado de los 2.053 vehículos/día de 1995, a los 2.400 vehículos/día el año 2003, y a valores del orden de más de 7.000 vehículos/día, no superando el tráfico de pesados, niveles significativos del 7%, en verano del año 2001, una vez abierta al tráfico la totalidad del itinerario Cabezón de la Sal-Comillas.

Estos tráficos de paso se superponen a los tráficos de acceso generados por la propia actividad del núcleo de Comillas, y por el atractivo turístico que supone la visita a Comillas bien desde Santillana del Mar, o bien, en visita vespertina, desde Potes y Picos de Europa.

**Las IMDs son reflejo de la suma de todos estos tráficos: de paso y acceso/salida, y resulta difícil diferenciar qué porcentaje corresponde a cada caso, porcentaje que varía según días de la semana, y semanas y épocas del año.**

Además la falta de información sobre el tráfico en las carreteras autonómicas tampoco contribuye al conocimiento de los tráficos y de su composición; por ello resultaría necesario efectuar por parte de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria, un estudio más detallado de estas Intensidades de tráfico a partir de nuevos datos de aforos y encuestas.

Estos aforos y encuestas origen/destino, deberían hacerse especialmente en épocas punta del verano, meses de Julio y Agosto principalmente, y en puntos significativos de la red de acceso, CA-131 y CA-135, de forma que por diferencia de aforos se pueda llegar a una clara determinación sobre la composición del tráfico total.

En cualquier caso, el tráfico de paso por Comillas por la CA-131 está “resuelto” por la actual variante norte de esta carretera, que aún presentando características de travesía urbana, soluciona de manera razonable el tráfico Este-Oeste a su paso por Comillas, evitando el cruce por su Centro Histórico. Quedarían por resolver en esta variante-travesía problemas puntuales como:

- Su entrada al término de Comillas desde Ruiloba con el cruce sobre el Arroyo de Gandarias, en vías de resolución.
- Su formalización en una glorieta situada al Este del núcleo que indicara el inicio de la zona más urbanizada.
- Su mejor integración urbana, potenciando su función como vía de cornisa y paseo sobre la playa de Comillas, ampliando su función peatonal y reduciendo paulatinamente su papel como vial de aparcamiento.

Por el contrario el tráfico de paso que accede a Comillas por la CA-135 hasta su cruce con la CA-131 en la glorieta de la Universidad Pontificia, presenta serios problemas de falta de capacidad, sobre todo en época estival, a su paso por el núcleo de Comillas; en concreto esto sucede en el tramo existente entre Fuente Real, el Bar Filipinas en su cruce con la antigua travesía de la carretera Comillas-La Revilla, y la citada glorieta de la Universidad Pontificia.

En época estival estos problemas son mucho más graves generándose colas y problemas en este cruce, además de conflictos peatonales y rodados, dado el escaso espacio en el que se producen todos los movimientos de cruce, giro y carga/descarga a las actividades adyacentes (Supermercado, Gasolinera, Bar, ...).

La puesta en servicio de la Autovía del Cantábrico no ha hecho más que incrementar estos problemas, dado el atractivo que tiene su enlace en Cabezón de la Sal para acceder a Comillas, o continuar hasta La Rabia y zonas costeras de los municipios de Valdáliga y San Vicente de la Barquera.

La continuación de ambos tráficos de paso, Este-Oeste y Sur-Oeste hacia estas zonas está también resuelto a partir del encuentro de la CA-131 con la salida de Comillas hacia la ría de La Rabia.

La obra de ensanche y mejora de esta carretera, Comillas-La Rabia, y de su futura prolongación hasta el cruce con el acceso a la Playa de Oyambre y La Revilla, ha encontrado un punto de equilibrio en su diseño entre la funcionalidad y la protección ambiental.

Dado que este itinerario presenta una funcionalidad, bien simplemente de conexión interior con Comillas o San Vicente de la Barquera, o bien recreativo-turístico, **ya que para viajes rápidos está la Autovía del Cantábrico**, se considera acertado su diseño, siempre y cuando se insista en la corrección de los efectos ambientales y en el mantenimiento de la replantación en los márgenes de los ejemplares arbóreos perdidos.

## 7.6.2. LA RED VIARIA INTERNA

Se apoya fundamentalmente en las travesías de las carreteras primarias antes mencionadas, travesías que bien han sido resueltas por una variante, como es el caso de la CA-131 con su variante Norte de Comillas, o bien están pendientes de resolución como es el caso de la CA-135.

El resto del viario interior está conformada por una estrecha red de calles, como corresponde al carácter histórico de la villa y núcleo de Comillas, y a una sucesión de antiguos caminos de conexión con sus barrios más cercanos al núcleo de Velecio, La Campa, Sobrellano y La Moria.

El nuevo callejero refleja el viario principal interno del núcleo y su jerarquía funcional según conecte los principales lugares institucionales, administrativos y/o turísticos de interés.

La calidad actual de la urbanización es escasa salvo en lo que se refiere a sus zonas más centrales, Plaza de la Constitución, Corro de San Pedro y Plazas de Ibañez y de Ortíz de Zárate; recientemente también se ha acondicionado la calle Ignacio Fernández de Castro y González de la Reguera y parte de la de El Prado, con empedrado en su pavimentación.

Últimamente se ha procedido también a la reurbanización de las calles Antonio Gaudí y Paseo de Solatorre dentro de las obras de mejora de la travesía de la CA-135, y del Paseo Antonio Garelly, dentro del Plan de Saneamiento Integral de Comillas; las respectivas Consejerías de Obras Públicas y Medio Ambiente han sido los responsables de su ejecución en coordinación con los servicios municipales.

El resto del viario presenta características urbanísticas irregulares con muy diferentes tipos de pavimentos, tanto en sus zonas centrales como en zonas periféricas y requerirían la redacción de nuevos proyectos que sirvieran para reurbanizar los barrios del Centro Histórico.

### 7.6.2.1. El tráfico interno y la política de aparcamiento

No existen datos de las Intensidades de tráfico que se producen en el viario interior, en particular el de sus calles principales: travesía Este-Oeste (conformada por las calles Antonio López – Antonio Sánchez Movellan – Marqués de Comillas – Paseo de Solatorre), y Sur-Norte (Paseo Estrada – Las Infantas – Paseo de Antonio Garelly), calles en los que se produce la confluencia del tráfico interno y del tráfico de paso.

Mientras tanto sirven de referencia las cifras de vehículos censados en Comillas en el año 2002, 808 vehículos ligeros, 85 vehículos semipesados, 13 autobuses y 244 motocicletas, correspondientes a una población residente de 2.447 habitantes.

Estas cifras aumentarían con la población con residencia secundaria de 8.770 personas, lo que daría lugar a otros 3.508 nuevos vehículos<sup>1</sup> circulando en las épocas de mayor ocupación veraniega.

A estas cifras hay que medir el parque de vehículos de la población visitante alojada en Comillas, estimada en 1.520 personas, es decir otros 760 vehículos adicionales<sup>2</sup>, y el de la población visitante no alojada, estimada en 4.000 personas, que utilizarían entre 1.000 y 2.000 vehículos adicionales.

Es decir, en épocas invernales existen 800 vehículos circulando, correspondientes al censo de vehículos propios de Comillas, y en época punta veraniega habría un número de vehículos **adicionales** comprendido entre los 5.260 y los 6.260 vehículos, lo que da idea de la presión que sobre el viario ejercen sus necesidades de circulación.

En cuanto al aparcamiento sólo se puede “garantizar”<sup>3</sup> el aparcamiento **en residencia** de los vehículos censados y de los vehículos residentes con residencia secundaria, es decir de 4.300 vehículos, suponiendo que una parte estarían aparcados en el propio viario urbano; el resto, unos 2.000 vehículos en época pico, competirían con éstos en la búsqueda diaria de aparcamiento, hecho éste constitutivo de uno de los principales problemas de la movilidad actual en Comillas.

La política que al respecto sigue el actual Ayuntamiento, se limita a prohibir el aparcamiento en las zonas más céntricas en períodos y horarios concretos de la época veraniega, dirigiendo a los vehículos a las zonas de aparcamiento existentes en los alrededores del casco, sin facilitar mayor información a los visitantes que llegan por primera vez al núcleo. Esta situación determina que los conflictos sobre aparcamiento sean frecuentes y que la demanda en zonas céntricas supere con creces su capacidad actual.

#### 7.6.2.2. El transporte público

Se limita a la línea de San Vicente de la Barquera-Comillas-Torrelavega-Santander de la Compañía La Cantábrica, con tres servicios diarios en invierno y cuatro servicios diarios en verano, durante los meses de Julio, Agosto y Septiembre. Recientemente se ha puesto en servicio una línea diaria Comillas-Madrid, servicio que se intensifica en la época estival.

Existen dos paradas situadas en los extremos del casco: al lado del Palacio de Sobrellano, y en la salida Este al lado del Puente Portillo, sobre el Arroyo Gandarias. Son refugios en regular estado de conservación, con falta de información, y a veces destrozados en sus elementos más frágiles por actos de vandalismo urbano, que precisan de una puesta al día tanto en lo que a conservación se refiere, como en la información sobre los servicios existentes.

#### 7.6.2.3. El tránsito peatonal

En consecuencia con la calidad antes mencionada sobre la urbanización viaria, y reflejada en los ejemplos antes expuestos, el tráfico peatonal resulta complicado para un núcleo como el de

---

<sup>1</sup> Suponiendo una media de 400 vehículos/1.000 habitantes.

<sup>2</sup> Suponiendo 1 vehículos por cada 2 personas.

<sup>3</sup> Suponiendo que todos ellos tienen plaza de aparcamiento asegurada en garaje o en parcela urbanizada.

las características de Comillas, en el que debería primar la movilidad a pie, o no motorizada, por itinerarios claros y bien urbanizados.

De particular incidencia resultaban los cruces con las carreteras/calles principales del casco, en particular el denominado cruce del Bar Filipinas, en el que el descontrol viario, peatonal y rodado adquiría su máximo exponente sobre todo en época veraniega, hecho este ya solucionado con las obras efectuadas. Sin embargo sigue pendiente de resolución el tránsito peatonal por la travesía Este-Oeste del casco, el acceso a la Playa desde el aparcamiento, y los recorridos interiores a los barrios. Urge por tanto el establecimiento de una política de mejora del tráfico peatonal y ciclista, que favorezca los desplazamientos a pie o en medios no motorizados evitando el uso indiscriminado de los vehículos ligeros, política de especial aplicación en la época estival.

### 7.6.3. La necesidad de una variante que conecte la CA-135 con la CA-131

La resolución a los problemas de paso y acceso a Comillas pasa en consecuencia por construir una variante de la actual carretera CA-135 que evite su paso por el núcleo de Comillas y conecte con la CA-131 bien al Este o al Oeste de su núcleo principal de población.

Los actuales niveles medios de tráfico, así como las puntas que se registran los meses de Julio y Agosto, con su consiguiente efecto sobre el actual viario de acceso y paso por Comillas, así lo indican, y de esta forma está además recogido en el II Plan de Carreteras de Cantabria 2001-2008, aprobado por el Consejo de Gobierno de Cantabria en el año 2001.

En este documento de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria, se recogía la actuación Variante Comillas Este para el período 2005-2008, reconociendo problemas urbanísticos y medioambientales para su eventual ejecución.

#### 7.6.3.1. La Alternativa propuesta por el Estudio Informativo

La solución de la variante Este de Comillas ya fue analizada en un Estudio Informativo, de fecha Enero de 1998, por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria.

Su propuesta de trazado, realizada de acuerdo con la nueva Norma de Trazado 3.1-IC, se plantea con radio mínimo 175 metros, rampa máxima 6% y parámetro mínimo en los acuerdos verticales de 5.000.

La planta de trazado, con una longitud aproximada de 1,832 kilómetros, parte de la CA-135 antes del cruce con el acceso a la Cooperativa de Ruiseñada, para después de discurrir por el término de Comillas, cruzar al de Ruiloba por encima del Arroyo de Gandarias, discurrir paralelo al mismo y finalizar en la CA-131 en su punto de cruce con el mencionado cauce en una glorieta localizada encima del Arroyo, y que sustituiría al actual puente sobre la playa.

Tal y como se refleja en su Memoria, *... "el presente estudio, a pesar de su denominación de Estudio Informativo y de tratar de un tramo de nueva carretera que se plantea como variante de población, **no contempla más de una solución.***

*Esto es debido a que múltiples condicionantes (orográficos, de asentamiento poblacional, de existencia de áreas a proteger, etc...) no permiten "a priori" la consideración de otro corredor diferente del que aquí se propone, **ya que la alternativa de variante por el Oeste del núcleo de Comillas, comportaría una afectación a la finca del Palacio de Sobrellano, lo cual la hace descartable de forma inmediata.***

*Dentro del corredor propuesto se elige la ladera Este de la vaguada, al ser ésta suelo no urbanizable, en tanto que la ladera Oeste es suelo urbanizable en desarrollo en la actualidad.*

*La solución estudiada para la variante Este de Comillas tiene una longitud de 1.800 metros de nuevo trazado, más 900 metros de ramales para su conexión con la carretera C-6316, actual C-131.*

*Se inicia por medio de una intersección en T con la carretera S-484, actual C-135, existente (asumiendo la mejora de trazado de la misma según el proyecto clave 5/97-6/30).*

*La variante discurre en forma de S hasta cruzar el arroyo Gandarias, en el Pk 0+680, mediante una obra de fábrica; a partir de aquí viene paralela al cruce del Arroyo por su margen derecha, a un nivel 8 a 10 metros por encima del mismo y procurando respetar el cauce existente. Alterna tramos en desmonte, media ladera y algunos en terraplén, donde se cruza sobre las vaguadas existentes. Los terraplenes se han limitado hacia el lado del río mediante muros de escollera. En todo momento se cumplen sobradamente las condicionantes de radios, pendientes, etc..., exigidas por la Orden de Estudio y la Normativa vigente.*

Al final del trazado, en el Pk 1+800, la variante se conecta a la carretera C-6316 y a la vía de acceso a Comillas mediante una intersección en glorieta. El trazado de los ramales de unión se prolonga de manera que se consiga también una mejora de las condiciones existentes en la C-6316.

La carretera proyectada conlleva la realización de terraplenes y desmontes de considerable altura y volumen.

Para limitar el espacio ocupado por los terraplenes, en especial hacia el lado del arroyo cuando son paralelos a éste, se construirán muros de escollera colocada que pueden tener alturas superiores a 10 metros en algunos puntos”.

El coste estimado por el Estudio Informativo para su ejecución era de 572,4 millones de pesetas (3,44 millones de euros).

**A pesar de (o más bien debido) ésta propuesta única, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria, dictó el 24 de Marzo de 2000 una Declaración denegatoria de Impacto Ambiental debido a las siguientes razones:**

*“... Desde el punto de vista medioambiental se considera que la realización de la variante Este de Comillas provocaría:*

- Un impacto negativo irreversible sobre el cauce del río Gandarias como consecuencia de los diversos encauzamientos, y especialmente del entubado final en su desembocadura.*
- Un impacto negativo irreversible sobre la vegetación de ribera, calificada como hábitat a proteger por la Directiva Hábitat y así transpuesto a la legislación española.*
- La pérdida de la funcionalidad biológica del río Gandarias y su bosque de ribera como corredor biológico y de conexión entre diferentes hábitats.*
- La impermeabilización y pérdida de la conectividad territorial entre el cauce del río Gandarias y el resto de su ladera Este.*
- Un efecto paisajístico muy negativo sobre la garganta del río Gandarias, que perdería su aspecto de área natural.*

- *Un efecto paisajístico muy negativo sobre la fachada litoral, que se vería afectada por la realización de la glorieta de conexión de la variante Este y la carretera C-6316. Es necesario señalar, que dicha glorieta iría parcialmente ubicada sobre suelos clasificado por las Normas Subsidiarias de Comillas como Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística.*

*El Informe concluye con la siguiente consideración: **en base a los datos expuestos, teniendo en cuenta el elevado coste ambiental que supondría la ejecución de la variante Este de Comillas propuesta, no se considera ambientalmente justificable el elevado impacto que sufriría el entorno para el de la carretera propuesta***".

#### 7.6.3.2. Una nueva Alternativa Este

A partir de esta denegación, se ha intentado plantear una solución Este más acotada al terreno actual, en concreto por la margen izquierda del Arroyo de Gandarias y apoyada sobre la superficie del Campo de Golf de la actual Urbanización Rovacias (Alternativa Este), de 1,631 kilómetros de longitud.

Ello supondría en principio una ocupación de terrenos ya en vías de urbanizar y con un uso deportivo y de ocio, pero menores movimientos de tierra, ya efectuados, y menor afección ambiental al Arroyo de Gandarias y a su desembocadura a la Playa del Portillo.

Las ventajas de esta Alternativa Este son fundamentalmente las ambientales, ya reseñadas, de ocupación de suelos ya destruidos respecto de su estado natural, y las funcionales en relación a los tráficos Cabezón de la Sal ↔ Comillas Este y Playa de Comillas.

Por el contrario los inconvenientes son el grado de avance de la Urbanización de Rovacias, y el conflicto que puede suponer la ocupación y sustitución de los actuales y previstos usos al borde del Arroyo, así como la no resolución de los tráficos de paso Cabezón de la Sal ↔ Comillas Oeste que verían aumentado su actual recorrido con los problemas de uso que este hecho puede conllevar para la utilización de la nueva variante Este.

Las características de esta vía deberían de ser netamente urbanas con sección de 6,5/8 y acera en la margen izquierda marcando el límite con la Urbanización Rovacias; el margen derecho debería ser el terraplén que lleva al cauce del Arroyo Gándarias, cauce que debería ser recuperado para su uso público aprovechando la construcción de esta variante.

**Además podría aprovecharse esta Alternativa para solucionar los accesos a Rovacias, muy limitadas por las características del viario de acceso al núcleo de Comillas, y que encontraría en la nueva variante una solución definitiva.**

#### 7.6.3.3. La propuesta de una Variante Oeste

Aunque la Memoria del Estudio Informativo en su apartado referido a que la "Variante de Comillas no puede plantearse por el Oeste del núcleo, por afectar a terrenos de la finca del Palacio de Sobrellano", sí es posible plantear desde este Plan una Alternativa Oeste del núcleo que permitiera solucionar:

- Los problemas de paso del tráfico CA-135 desde Cabezón de la Sal, hacia el Oeste de Comillas y zonas costeras de Valdálga y San Vicente de la Barquera.
- El acceso al núcleo y playa de Comillas por la conexión establecida entre la nueva variante y la CA-131 en su salida hacia La Rabia, que permitiría retroceder hasta

Comillas y su playa a los tráficos procedentes de la CA-135, descargando así el paso por el cruce del Bar Filipinas y su entorno.

Esta Variante Oeste partiría cerca del cruce previsto por la Variante Este, en este caso en el propio cruce con el acceso al Polígono de Ruiseñada, para saliendo hacia el Oeste, cruzar la carretera de Comillas a Ruiseñada, pasar por debajo del Camino de Grañón, proseguir apoyándose en la cara sur de la ladera del Camino de Espinosa, cruzar en túnel y salir a la CA-131 a la altura del Campo de Fútbol de Comillas en dirección a la Ría de La Rabia, de 2,315 kilómetros de longitud.

En todo su recorrido la variante propuesta no afecta ni por supuesto a la finca del Palacio de Sobrellano, de la que queda muy alejada, aunque sí se acerca al Parque Natural de Oyambre, cuya definición, por Ley 4/1988 de 26 de Octubre, no resulta afectada por esta Alternativa Oeste; sí se afectaría al Parque si se admite la nueva delimitación realizada por el Plan Especial de Protección de su Zona Periférica Agrícola Ganadera realizada el 11 de Mayo de 1998.

Además se apoya en terrenos ocupados por prados y pastizales sin especial uso, procurando evitar en cualquier caso desmontes o terraplenes que puedan afectar además al entorno paisajístico en el que la futura variante se integraría.

No obstante, las características de esta nueva vía deberían ser netamente suburbanos, con una sección suficiente, 6,5/8, y paseo litoral en su margen derecha dirección CA-131 que permitiera la prolongación del actual paseo a La Rabia en uno de sus márgenes.

El control de accesos debería ser completo, evitando afecciones a la nueva variante que puedan disminuir su funcionalidad y favorecer la colonización de sus márgenes; se propone en consecuencia plantear una zona de reserva que impida la edificación a menos de 100 metros de la línea exterior de la calzada proyectada, planteando en la banda resultante una gran masa arbórea, que sirva de barrera vegetal y acústica a la futura variante; el límite Oeste podría servir de referencia a la línea definitiva del entorno del Parque de Oyambre y de su eventual ampliación.

La nueva variante Oeste conectaría en la CA-135 en una glorieta que serviría para definir la llegada a la zona urbana del núcleo de Comillas, y en la CA-131 en otra glorieta que pudiera favorecer bien el tráfico de paso por la CA-131, o bien el tráfico entre la variante y su prolongación hacia la Ría de La Rabia. De esta forma se garantizaría la continuidad de la Red Autonómica de Carreteras, pudiendo entonces ceder al Ayuntamiento de Comillas el tramo de la CA-135 sustituido en su funcionalidad por la nueva variante, planteando de esta forma su completa transformación en vía urbana desde la glorieta con la C-135, hasta su final en la glorieta de Solatorre, pasando por el cruce del Bar Filipinas y por el Paseo del Marqués de Comillas.

#### 7.6.3.4. La propuesta de una Variante Centro

Además de estas dos Alternativas cabe plantear una Variante Intermedia entre ambas que conecte la CA-135, partiendo desde el mismo cruce de acceso al Polígono Ruiseñada, con la CA-131 en el final Oeste de la Variante Norte de Comillas.

Este trazado supone pasar por debajo del Camino de Grañón en falso túnel, y en túnel de 343 metros de longitud bajo el Camino de Espinosa, desembocando en la actual glorieta, que necesitaría ser ampliada, de cruce de la Variante Norte de Comillas con el Paseo de Solatorre enfrente de la ladera del Seminario Pontificio, con una longitud de 1,932 kilómetros.

Esta llegada netamente urbana presenta diferentes ventajas como son: la buena accesibilidad lograda en la variante en su relación con el propio núcleo de Comillas; la mejor conexión con los tráficos Este-Oeste, por la relación que establece con la Variante Norte; la llegada a un lugar histórico perfectamente visible desde la propia salida del túnel localizado al final del itinerario.

Por el contrario los inconvenientes principales se centran en el efecto paisajístico de la carretera y del túnel, a cuidar en el momento de realización del Proyecto de Construcción correspondiente, y la falta de capacidad en términos de tráfico puede tener el punto de encuentro de la nueva Variante con la Variante Norte, problema éste presente con la época veraniega, y que puede tener una repercusión en la propia funcionalidad y seguridad del túnel en dirección salida hacia Comillas.

La sección tipo de esta variante debería ser 6,5/8 metros con acera, o paseo peatonal, en su margen derecha, acera que debería prolongarse a lo largo de todo el recorrido, túnel incluido, haciendo de éste un elemento urbano y utilizable por peatones y/o ciclistas.

La Alternativa Centro permitiría resolver con un nuevo trazado los problemas que plantea el tráfico de paso y acceso a Comillas frente a las Alternativas Este y Oeste que solucionan mejor los respectivos tráficos de paso, y no solucionan los tráficos de acceso.

Por el contrario la Alternativa Centro presenta el problema indicado de posible falta de capacidad en la época veraniega de la glorieta de llegada a Comillas, cruce que precisaría de un control de su tráfico para evitar retenciones que procederían a la propia funcionalidad del túnel de la parte final de su recorrido.

#### 7.6.3.5. Comparación entre Alternativas

Respecto a las **longitudes respectivas**, la Alternativa Este es la más corta y no tiene ningún túnel, con lo cual resulta la más barata, incluso respecto a la Alternativa del Estudio Informativo, que tenía un cruce sobre el Arroyo Gándarías y nuevas estructuras para apoyar la glorieta final que se planteaba.

La Alternativa Oeste tiene más de 2,3 kilómetros de longitud y dos túneles de 296 y 125 metros respectivamente, mientras que la Alternativa Centro presenta una longitud de más de 1,9 kilómetros y un solo túnel de 343 metros, además de un falso túnel bajo el Camino de Grañón.

En cuanto a la **funcionalidad**, la Alternativa del Estudio Informativo y la Alternativa Este, no solucionan el tráfico hacia las playas de Oyambre y Merón, ni tampoco ayudan al tráfico de acceso al Centro de Comillas; la Alternativa Oeste por el contrario no soluciona los tráficos de paso hacia el Este ni tampoco el de acceso a Comillas; la Alternativa Centro soluciona el tráfico de acceso y puede ayudar en la resolución conjunta de los tráficos de paso hacia el Este y Oeste del núcleo.

En cuanto al **impacto ambiental**, las Alternativas Este del núcleo no afectan a espacios protegidos, salvo en lo establecido en el Plan de Ordenación del Litoral para el término de Ruiloba; tanto la afección al arroyo Gándarías, a pesar de lo indicado en el Informe al respecto realizado con ocasión del Estudio Informativo, no presentan problemas ambientales que puedan considerarse más allá de moderados, y perfectamente corregibles, hecho éste extensible a las zonas urbanizadas de Rovacias (ver Estudio de Impacto Ambiental).

La Alternativa al Oeste sí afecta al Parque Natural de Oyambre, en su borde más cercano a Comillas y precisaría por tanto de un ajuste de trazado que minimizara la afección a esta zona, ya periférica del Parque; la Alternativa Centro tiene un fuerte componente paisajístico a y desde

Comillas, y su tratamiento desde este punto de vista, con particular en su confluencia con la glorieta de la Universidad Pontificia, resulta complicada en la integración del viario con el entorno monumental del Palacio del Marqués de Comillas y el frente de la Universidad.

Desde el punto de vista urbanístico, la Alternativa del Estudio Informativo resulta atractiva, tanto por situarse en un extremo del término municipal, sin afectar a suelos urbanos ni urbanizables, y cerrar el sistema viario de acceso-salida y circunvalación de una manera integrada con el desarrollo urbano. Sin embargo la Alternativa Este por Rovacias, sí ocasiona una modificación urbanística sustancial sobre la urbanización Rovacias, asumible técnicamente, pero complicada en su gestión urbanística.

Por su parte las Alternativas Oeste resultan integradas en la propuesta de ordenación hecha para el término, cerrando, más o menos cerca, el eventual desarrollo urbano de su núcleo central; quizás la Solución Centro permite mejor control sobre el desarrollo urbano que la Solución Oeste, que permitiría una mayor dispersión de los desarrollos al Oeste del núcleo.

Por tanto y si hubiera que resumir los pros y contras de cada Alternativa en una jerarquía operacional se tendría, sobre 5 puntos lo siguiente:

	Alt. EI	Alt. E	Alt. C	Alt. O
Longitud y Coste	4	5	3	2
Funcionalidad	5	5	5	2
Impacto Ambiental	4	5	2	2
Desarrollo Urbanístico	5	2	4	3
Total	18	17	14	9

La Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria, y en concreto la Dirección General de Carreteras, han optado como alternativa seleccionada y desarrollada a nivel de Proyecto, una versión mejorada de la alternativa Este que a su vez era la alternativa del Estudio Informativo de 1999. Esta alternativa ha sido objeto de la correspondiente de la Declaración de Impacto Ambiental y aceptada por el Ayuntamiento de Comillas, como variante de la CA-135 y por el de Ruiloba al discurrir en parte por este término municipal.

En este Documento del Plan General para su Aprobación Definitiva, se incorpora el trazado específico de esta alternativa elegida, trazado que ha sido facilitado por la propia Dirección General de Carreteras del Gobierno de Cantabria a efectos de que no haya discrepancias entre el proyecto en redacción y el Plan General.

El núcleo central de Comillas necesita a corto plazo la resolución de los tráficos de paso procedente de la CA-135 y de los de relación con la CA-131; **es la Alternativa escogida la que mejor puede resolver estos problemas tanto por su relación con el resto del viario de Circunvalación, Alternativa Norte, como por su encaje urbanístico dentro de la propuesta general de ordenación.**

Para un mejor desarrollo y comprensión de este apartado hay que referirse al Estudio de Impacto Ambiental del Plan, y en particular al capítulo dedicado a la comparación ambiental de las alternativas de variante.

En cualquier caso la propuesta final de Variante de Comillas adoptada, cuenta en consecuencia con el apoyo de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria, lo que garantiza su inmediata ejecución.

Se adjunta plano general de la solución propuesta.

#### 7.6.4. LOS ACCESOS AL NÚCLEO DE COMILLAS Y SU RED VIARIA INTERNA

A partir de la definición de la red de carreteras primarias que afectan al término municipal de Comillas, CA-131 y CA-135, y de la propuesta de la variante a establecer entre ambas carreteras, es posible pasar a estudiar la situación actual de los accesos al núcleo de Comillas y la de su red viaria interna de conexión entre sus diferentes barrios.

##### 7.6.4.1. Los accesos desde la CA-131 y CA-135

**En la CA-131, al Este del núcleo**, queda por finalizar la conexión de esta carretera en su entrada hasta la variante Norte de Comillas; el tramo Casasola-Variante Norte precisa de un acondicionamiento que indique la llegada de esta carretera interurbana a un área urbana.

Ello supone la progresiva disminución de la velocidad de proyecto en este tramo final, el tratamiento de la carretera como vía urbana con aceras y puntos de cruce (gasolinera y “mirador” existente al lado de la Casa de los Montalvo), ensanche del actual puente para poder prolongar las aceras, y llegada a un cruce que posibilite efectuar con seguridad los movimientos de giro a la izquierda que permitan el acceso al núcleo histórico.

Este tramo debe ser objeto de un tratamiento similar en sus características urbanas, al dado al tramo opuesto, salida Oeste de la CA-131; glorieta final, velocidad moderada, aceras y paseos peatonales, revegetación y tratamiento de márgenes, etc...

La velocidad en los accesos no es prioritaria, sí su funcionalidad y carácter más urbano, recuperando así la necesaria transición entre los itinerarios interurbanos y los viarios más integrados en las áreas urbanas. El tratamiento final que se le de al acceso Este es determinante en este caso.

**En cuanto a la CA-135 y su llegada al núcleo de Comillas por el Sur**, su carácter final vendrá marcado por la solución definitiva que se ha dado al problema del tráfico de paso entre esta carretera y la CA-131 hacia La Rabia, y a la propuesta final de la variante.

Si la variante se formaliza con las características anteriormente indicadas, los actuales accesos deben transformarse en calles más urbanas por ampliación de aceras, plantación de arbolado, creación de lugares de aparcamiento, carga y descarga, resolución de todos los cruces a nivel, señalización informativa urbana, y de todos aquellos elementos que modifiquen el carácter final de este acceso en Fuente Real.

Cabe pensar en que además de la eventual glorieta que marque el inicio de la nueva variante, se plantee una nueva intersección posiblemente también tipo glorieta, en el cruce de la actual carretera con el acceso a Las Ruedas y La Coteruca, Es entre estas dos glorietas, y de esta última hasta prácticamente el Centro, donde se debería potenciar el carácter urbano de este acceso desde la carretera CA-135.

##### 7.6.4.2. Las actuales travesías

Al igual que las obras realizadas en la CA-135 y Paseo Antonio Garelly, el resto de los itinerarios de travesía, en particular la antigua travesía de la CA-131 en su acceso por La Colasa y entronque con la CA-135, en el cruce marcado por el Bar Filipinas, necesitan de una transformación radical que las haga vías urbanas y urbanizadas, primando su función peatonal frente al resto de los tráficos.

Sin perder su carácter de travesía, estos viarios deben ser transformados en su sección, distribución de espacio rodado y peatonal, tratamiento urbanístico y funcionalidad.

Por ello se debe seguir acometiendo, tanto desde el propio Ayuntamiento como desde la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras del Gobierno de Cantabria, la transformación de estas travesías en vías urbanas, lo que implica con mayor énfasis la resolución del problema de la variante a corto plazo para evitar conflictos de tránsito en época estival.

En la ejecución de estos Proyectos se debe seguir el criterio mantenido en el acondicionamiento de la CA-135, manteniendo su carácter y materiales existentes, mediante recolocación cuando sea posible o su sustitución por elementos de las mismas características, contemplando las infraestructuras básicas de pavimentación de calzadas y aceras, infraestructuras de saneamiento, drenaje, abastecimiento, telefonía, redes eléctricas, alumbrado público y otros servicios (red de riego, hidrantes, etc.).

#### 7.6.4.3. La red viaria interna

El resto de la red viaria interna se puede dividir a su vez en cuatro grupos según su funcionalidad actual y futura:

- **Itinerarios de funcionalidad mixta**, tanto para el tráfico rodado como para el tráfico peatonal, indicada en los planos a escala 1:1.400 y 1:1.000 del núcleo de Comillas. Incorpora los accesos actuales y el principal viario de conexión externa/interna, así como los viarios más locales, que en cualquier caso tienen esta funcionalidad mixta, con cierta preferencia para el tráfico rodado, tráfico en cualquier caso compatible con el tránsito peatonal.

En esta línea, y dentro del Plan de Excelencia Turística, el Ayuntamiento de Comillas, junto con el Gobierno de Cantabria y la Secretaría de Estado de Turismo del Ministerio de Economía y Hacienda, ha desarrollado un Proyecto de urbanización de las zonas centrales del Casco Histórico, Plaza de Joaquín del Piélagu y Corro de Campíos, con el objetivo de transformar y mejorar su actual carácter, favoreciendo el uso peatonal frente al resto del tráfico y el aparcamiento.

- **Itinerarios de conexión con los diferentes barrios** desde los itinerarios externos, con tratamiento específico de calles y con carácter netamente urbano. También deben compatibilizar su uso por parte de tráfico rodado y peatonal pero con preferencia para este último.

La ordenación del viario y del aparcamiento, la regulación de la carga y descarga, el acceso a cada uno de los barrios reconocibles en el núcleo de Comillas, La Moría, Velecio y La Campa, y su mejor conexión con el viario anterior, debe estar en la base de las propuestas de diseño y mejora de este tipo de calles.

- **Itinerarios de preferencia peatonal** en los que la coexistencia entre el tráfico debe decantarse definitivamente hacia el peatón, bien por tratamiento del viario, o bien por regulación de horarios y usos. El viario se corresponde con las calles más céntricas e históricas del núcleo, Plaza del Corro, Plaza de Joaquín Piélagu, Corro de San Pedro, y a la zona monumental, ya peatonalizada del Palacio de Sobrellano, El Capricho y el Paseo de Solatorre.

La potenciación del uso peatonal de estas zonas debe estar en la base de la remodelación de este viario, que en cualquier caso no tendrá solución de continuidad con el resto del viario tanto de conexión como de funcionalidad mixta.

- **Zonas de aparcamiento y paradas de autobús**, serán los últimos elementos a considerar en el uso del viario actual; **hay que potenciar y favorecer la accesibilidad a los aparcamientos de disuasión existentes en los cuatro extremos del actual núcleo de Comillas**, y ordenar nuevas zonas de aparcamiento en las cercanías del Centro Histórico en sustitución de las plazas que la peatonalización propuesta eliminará con carácter definitivo.

La ordenación del uso de las plazas resultantes, será también objeto de detalle, estableciendo una prioridad a su uso por parte de los residentes y maniobras de carga y descarga; por el contrario los visitantes regulares y eventuales deberán ser dirigidos hacia las zonas de aparcamiento más extremas, o en su caso hacia las plazas a reordenar en las áreas centrales del núcleo. Su tratamiento, a pesar de su funcionalidad, debe ser coherente con el nuevo carácter que se quiere dar al viario interior, sobre todo a los que se plantean en las zonas más centrales del núcleo.

En el caso de las paradas de los autobuses interurbanos de La Cantábrica, se debe plantear no sus reubicaciones, acertadas, sino más bien la remodelación de sus actuales emplazamientos, dignificando este modo de transporte y el tiempo de espera de sus usuarios.

En cuanto a los autobuses turísticos que operan en el núcleo tanto para visitas turísticas como playeras, debe reordenarse su tendencia actual a aparcar en las zonas más céntricas de la actual Variante Norte, como en las cercanías al Palacio de Sobrellano. Se debe establecer que, una vez bajados los viajeros, los autobuses se dirijan a zonas más alejadas del Centro como pueden ser el aparcamiento del Camping, un nuevo aparcamiento a construir al Oeste del Núcleo, e incluso un aparcamiento aledaño al Campo de Fútbol, lugar cercano al encuentro de la CA-131 en una de las soluciones alternativas propuestas para la variante. Para recoger a los viajeros de estos vehículos, bastaría una llamada para que el autobús volviera a recogerlos en un sitio más céntrico, pero en el que no tendría que estar aparcado el autobús durante todo su tiempo de estancia en Comillas.

#### 7.6.5. LA POLÍTICA DE APARCAMIENTO

La progresiva reducción de plazas de aparcamiento en el Centro de Comillas por la peatonalización de sus principales Corros y Plazas debe ir acompañada tanto de la potenciación de los aparcamientos de disuasión existentes y de la mejora de su conexión peatonal con las zonas más centrales del núcleo, como de la creación de nuevas plazas de aparcamiento por la progresiva urbanización y aprovechamiento de los espacios residuales actualmente existentes en zonas cercanas al Centro.

En relación a los aparcamientos existentes se pueden contabilizar las siguientes plazas:

- Aparcamiento Playa de Comillas: 200 plazas
- Aparcamiento en Variante Norte entre el Cementerio Gótico y el Camping: 200 plazas
- Aparcamiento en el resto de la Variante Norte entre el Cementerio Gótico y el Palacio de Sobrellano: 200 plazas
- Aparcamiento en la entrada Este zona polideportivo: 200 plazas
- Aparcamiento Palacio de Sobrellano: 28 plazas
- Aparcamiento Centro Histórico contabilizando el existente en diferentes puntos: 100 plazas
- Paseo de Solatorre: 50 plazas

En total existen 978 plazas de aparcamiento disponibles de las que el Centro podría utilizar 128 plazas, ya que el resto se sitúan de manera exterior al Casco.

En la propuesta de actuación se plantea la construcción de nuevos espacios de aparcamiento y ordenación de las existentes, hasta el siguiente número de plazas:

- En las proximidades de la variante en la zona del Parque, cercano al Puerto: 200 plazas
- En la carretera a La Rabia, a pie del Seminario Pontificio: 145 plazas.
- A lo largo del Paseo de Garelly y en el Ámbito de Actuación Directa situado junto al Cementerio: 150 plazas
- En la entrada de Cabezón de la Sal por Fuente Real: 80 plazas
- En la Residencia de Ancianos en la zona de nuevo ensanche: 100 plazas
- En el Parque del Marqués de Comillas: 60 plazas
- En la zona de la Bolera, enfrente del Hotel Casal del Castro: 200 plazas
- En los alrededores del actual campo de fútbol: 100 plazas
- En la Plaza de Joaquín Piélagos: 20 plazas
- En el aparcamiento en la entrada Este de la zona del polideportivo cabe plantear su ampliación construyendo un aparcamiento de dos plantas con una capacidad adicional de 200 plazas, de manera que una parte pudiera estar dedicada a aparcamiento de residentes y otra a aparcamiento de rotación. El sistema para su construcción sería de concesión administrativa por un período determinado por obligación de urbanizar las superficies finales del aparcamiento creando un lugar de encuentro (plaza, estación de autobuses, mercado semanal, .... ), cercano al Centro.
- A la entrada de la carretera de Cabezón de la Sal, en la finca La Cadena y en la ampliación del equipamiento previsto en el Colegio Público en la zona de Regato Callejo, aparcamientos que servirán para atender las demandas en días punta de los tráficos procedentes de la CA-135. En total 200 plazas.

En total se plantean como mínimo 1.455 nuevas plazas de aparcamiento que unidas a las anteriores nos darían un total mínimo de 2.433 plazas de aparcamiento disponibles, que cubrirían las necesidades globales del núcleo en épocas punta.

En cualquier caso la aplicación de una política restrictiva para el vehículo privado, fundamentalmente en los meses de Julio y Agosto limitará la capacidad de acceso real al Centro de dichos vehículos, disuadiendo de su uso en las horas centrales del día al establecer un período horario de regulación del aparcamiento en las zonas centrales señaladas al efecto.

Este horario, que variará en invierno y en verano debería extenderse en la época estival desde las 12:00 horas hasta las 24:00 horas de manera que el Centro quedara liberado en su mayor parte del uso del vehículo privado, quedando en uso los taxis y otros servicios públicos; sólo existirían señaladas una serie de plazas de aparcamiento en rotación de hasta 1 hora de duración pagando una tasa definida al efecto y gestionada por el Ayuntamiento.

En invierno este horario podría anularse, controlando en cualquier caso el uso que se hace del aparcamiento en las zonas destinadas a tal efecto, zonas que habría que definir en ordenaciones en detalle posteriores.

El horario de carga y descarga debería ser asimismo regulado dentro de los horarios fijados, de manera que antes de las 10:00 horas, y en su defecto antes de las 12:00 horas todas estas operaciones estuvieran finalizadas y no interfirieran con el resto del tráfico peatonal y privado.

La posibilidad de encontrar plaza para aparcar en el resto del Centro debería de quedar limitada a los residentes y/o comerciantes, dejando un resto de plazas para visitantes

recurrentes; por su parte los visitantes esporádicos deberían ser reconducidos a los aparcamientos de disuasión existentes o a implantar en los extremos del núcleo.

Se pretende de esta manera mejorar la función y vitalidad del Casco Histórico impidiendo aparcamientos prolongados y regulando su uso para el comercio en las zonas más centrales del núcleo.

#### 7.6.6. EL TRÁFICO PEATONAL Y EL TRANSPORTE PÚBLICO

Como consecuencia de todo este proceso reurbanizador se establecerían zonas y calles de preferencia peatonal, e itinerarios peatonales de acceso al Centro Histórico que permitiera el mejor uso de todos los espacios públicos resultantes.

Estos itinerarios peatonales conectarían además las dos zonas destinadas a las paradas de transporte público, estableciendo un circuito completo peatonal de Este a Oeste del núcleo, complementario de un eje mixto peatonal-tráfico privado Norte-Sur entre la Playa de Comillas y su núcleo central.

El tratamiento urbanístico de estos itinerarios variará en función de la zona atravesada, de la densidad de tráfico peatonal, del carácter monumental, comercial o de ocio de cada parte del núcleo, ... y de su potencial uso para otras actividades.

Así en el eje Este-Oeste el Proyecto de Acondicionamiento de la actual travesía, desde el final del acceso a Comillas desde el Puente Portillo hasta el Paseo de Solatorre, debe tener un carácter de coexistencia entre los tráficos rodados y peatonales, llegando a que incluso pudiera cerrarse al tráfico en su parte central entre la calle de Antonio López y el Paseo Estrada.

- En su parte inicial se deben formalizar aceras a ambos lados de la calzada resultante y zonas limitadas de aparcamiento.
- En el encuentro con la actual travesía, entre la Plaza de la Constitución y el Corro de San Pedro, debe plantearse un espacio público con preferencia peatonal y uso de aparcamiento y tráfico rodado de paso, convirtiéndolo en una nueva plaza.
- El estrechamiento de la calle Antonio Sánchez de Movellán debe resolverse mediante semáforos que den paso a un sentido u otro del tráfico
- El cruce con el Paseo Estrada debe ser objeto de un proyecto específico de reordenación y señalización semaforica para garantizar la seguridad de todos los movimientos.
- En sentido Norte-Sur ya se han efectuado las obras necesarias para mejorar el tráfico rodado y peatonal que deben servir de ejemplo para otras actuaciones a realizar en el Casco Histórico.

Respecto a las zonas más centrales del núcleo, se debe proceder, tal y como se está haciendo, a su pavimentación, bien mediante la ampliación del sistema de empedrado utilizado ya en la Plaza de la Constitución, o bien mediante el uso de otros materiales, adoquines de caliza, ya presentes en la urbanización del Centro Histórico, y que habría que rescatar.

Se deben ir haciendo proyectos piloto de urbanización dentro de un esquema de tráfico rodado y peatonal como el recogido en este Plan, tanto para las zonas más centrales, como para los accesos al casco desde las carreteras autonómicas, logrando así una gradualidad en el tránsito de lo interurbano a lo urbano siempre de acuerdo con las características históricas de cada

parte del núcleo, proyectos que deben extenderse al resto de los barrios y núcleos del término municipal: Velecio, La Moria, Sobrellano, La Campa, .. y Travía, Rubárcena, Rioturbio y Ruiseñada.

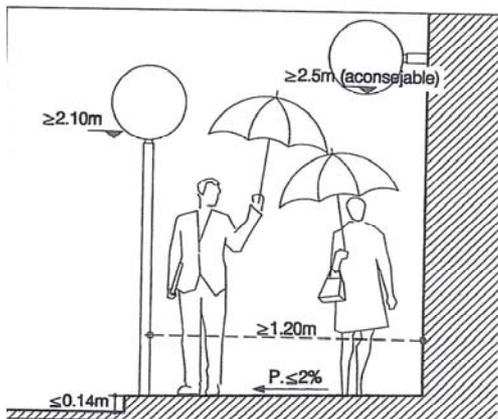
#### 7.6.7. EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CANTABRIA 3/1996, SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y DE LA COMUNICACIÓN

En todas las actuaciones relativas a la red viaria, aparcamiento, tráfico peatonal y transporte público, se deberá garantizar el cumplimiento de esta Ley, tal y como se recoge en las Normas de Urbanización, elaborando un Plan Especial de actuación para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las Normas de Accesibilidad.

Tanto los elementos de urbanización y de mobiliario urbano, como los itinerarios peatonales y los pavimentos, deben cumplir con lo especificado en los anexos correspondientes de la mencionada Ley.

En este sentido hay que destacar como las recientes obras de mejora del Centro Histórico han tenido en cuenta las disposiciones de esta Ley en cuanto a ancho de aceras, eliminación de obstáculos, gálibos horizontales y verticales, tratamiento de pavimentos en los cruces, y acceso de personas con minusvalías a todos los espacios y equipamientos públicos.

Se adjunta una sección tipo incluida en la mencionada Ley a efectos de su aplicación al caso de este Plan General.



## 7.7. LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

### 7.7.1. SITUACIÓN ACTUAL

La situación actual de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas, en el término municipal, dada su carencia en los archivos municipales, se ha obtenido de las consultas a las siguientes Compañías:

#### **Abastecimiento de Aguas**

GESTAGUA  
D. MARCELINO SIERRA  
Plaza de Viales, 12  
39340 - Suances – Cantabria

#### **Energía Eléctrica**

VIESGO - D. SERGIO MIER  
COMERCIAL TORRELAVEGA  
C/ Medio 12  
Torrelavega – Cantabria

#### **Red de Comunicaciones**

TELEFÓNICA  
INGENIERIA PLANTA EXTERIOR  
D. JESÚS MARÍN  
Plaza de Manuel Llano, s/n  
39011 – Santander

#### **Abastecimiento y Saneamiento**

ASCAN  
Actual Concesionario del Servicio de Aguas

#### **Alumbrado Público**

Ayuntamiento de Comillas  
Tienda de electrodomésticos Manolo

#### **Gas**

Gas Natural Santander  
SR. HOYOS

A partir de sus respuestas se han elaborado los Planos en los que recoge la implantación actual de los servicios correspondientes de acuerdo con la Información recibida por cada Compañía y de los propios Servicios Técnicos Municipales, ampliándolos en las áreas centrales con ocasión del desarrollo de los proyectos de urbanización y acondicionamiento de las plazas y travesías del núcleo.

#### 7.7.1.1. Red de Abastecimiento

El núcleo de Comillas se abastece principalmente de tres depósitos situados detrás del Palacio del Marqués de Comillas. Estos depósitos son ampliaciones sucesivas que se han ido realizando según las necesidades del núcleo. Sus capacidades son:

- ✓ Primero: 200 m<sup>3</sup>
- ✓ Segundo: 350 m<sup>3</sup>
- ✓ Tercero: 2.500 m<sup>3</sup>

Se abastecen de una tubería de diámetro 200 mm que procede de Roiz. Esta tubería que se realizó en el Plan de Valdliga, continúa hacia Trasvía, donde se reduce a un diámetro de 90 mm para alimentar al depósito, que se encuentra en condiciones muy precarias.

Con esta actual situación y con un suministro diario de 250 litros por habitante y día, se puede garantizar el suministro a 12.200 habitantes por día. Del total de 2.685 viviendas totales censadas, son 2.580 viviendas las abonadas a Ascan, actual concesionario del Servicio, es decir que a una media de 4 habitantes por vivienda, el consumo estaría garantizado para 10.320 habitantes y 1.680 pernoctaciones puntuales, cifras éstas indicativas de lo ajustado de la oferta actual.

Desde otro punto de vista, y considerando **la población residente anualmente (2.447) y la de alojamiento secundario (8.770)**, se puede decir que "de momento" la infraestructura realizada es suficiente, aunque sujeta si no a restricciones, sí a falta de caudal y presión en momentos punta de la época estival, Agosto en particular, mes en el que la suma de población residente y veraneante, más los visitantes esporádicos, o pernoctaciones puntuales, pueden dar origen a problemas en la red de abastecimiento, ajustada estrictamente a las necesidades actuales.

En los núcleos de Trasvia y Ruiseñada, el abastecimiento está regulado por sendos depósitos de 75 m<sup>3</sup>, lo que garantiza abastecimiento a 240 personas día por núcleo, consumo también ajustado a la solución sobre la base de la relación de viviendas habituales y secundarias en los barrios con datos del año 2002.

#### 7.7.1.2. Red de Saneamiento

La red de saneamiento en Comillas se encuentra en un estado totalmente precario: la sección de las canalizaciones es insuficiente y el material que las compone se encuentra muy deteriorado por su no renovación desde la fecha de su construcción detrás del Puerto, sin ninguna depuración previa, ni control sobre si todas las aguas fecales y de lluvia son recogidas, o si se pierden en su recorrido hasta su salida al mar.

Esta falta de capacidad es la causa de las recurrentes inundaciones que se registran en Comillas casco, entre el Bar Filipinas y el aparcamiento donde se sitúa en invierno el Mercado, auténtico punto bajo y de concentración de las aguas pluviales del núcleo.

Las recientes obras realizadas en el Paseo Garelly y Paseo de Solatorre junto con la obra complementaria de mejora del saneamiento y drenaje en toda esta zona, han resuelto este problema que sin embargo subsiste en la actual travesía entre el Bar Filipinas y el edificio de La Colasa, con proyecto de mejora de su urbanización y redes.

El control de la red lo lleva a cabo personal de la Empresa Concesionaria de Aguas, que son a los que se debe la información recogida en este Plan sobre situación y estado de la red; sólo mediante un estudio mucho más detallado, y sobre todo mediante la prospección directa de la red podría conocerse en estado real que en cualquier caso se podría calificar de preocupante y con riesgo de que se vuelvan a producir inundaciones como las sucedidas en 1983 y en la década de los noventa.

En los núcleos de Trasvia, Rioturbio y Ruiseñada el saneamiento presenta las mismas carencias que en el núcleo principal, estando prevista en diferentes planes regionales su mejora y puesta al día.

#### 7.7.1.3. Red de Energía Eléctrica

La distribución eléctrica principal en el municipio de Comillas, se realiza con una red 12 kv propiedad de Viesgo, desde dos líneas alimentadoras principales:

- Línea 12 kv Comillas, desde la subestación 55/12 kv de Cabezón
- Línea 12 kv Comillas 1, desde la subestación 55/12 kv de San Vicente

Con estas infraestructuras se atiende el suministro eléctrico actual a unos 3.200 clientes en el municipio de Comillas.

Esta red eléctrica de Media Tensión que alimenta actualmente a todo el municipio de Comillas, se encuentra al límite de su capacidad, no siendo posible atender nuevos crecimientos con las suficientes garantías de calidad y continuidad de suministro.

El estado actual, prácticamente de saturación de la red, es reconocido hasta por la propia Compañía que recogen en un escrito reciente (Mayo de 2004): *"... que la red eléctrica de Media Tensión que alimenta actualmente Comillas se encuentra saturada y ya comprometida al atender los suministros de las promociones de viviendas construidas en los últimos años; en consecuencia, para atender nuevos suministros se hace necesaria la construcción de nuevas infraestructuras eléctricas capaces de cubrir la nueva demanda, siendo afrontados los costes necesarios por los solicitantes correspondientes"*.

Por lo tanto, para poder atender nuevas demandas en la zona, se hace necesario la construcción de nuevas infraestructuras eléctricas y/o reforzar las existentes, de forma que sean capaces de atender los crecimientos esperados con las suficientes garantías de calidad y seguridad de suministro eléctrico.

#### 7.7.1.4. Red de Alumbrado Público

La red de alumbrado público de dependencia municipal está recogida en sus zonas central, de la Información facilitada por el técnico encargado de su instalación y mantenimiento (Electrodomésticos Manolo).

Su situación, prácticamente aérea en todo el casco, puede calificarse también de precaria, con falta de homogeneidad y calidad, sobre todo en las zonas centrales; sólo las actuaciones más recientes, Variante Norte, presentan un grado de calidad aceptable.

#### 7.7.1.5. Red de Telefonía

Facilitada por la propia Compañía Telefónica, la red de telefonía, de carácter aéreo, cubre las necesidades del núcleo central y de los barrios, reflejándose su situación en el plano adjunto.

#### 7.7.1.6. Red de Gas

Facilitada por la propia Compañía Telefónica, la red de gas, de carácter aéreo, cubre las necesidades del núcleo central y de los barrios, reflejándose su situación en el plano adjunto.

#### 7.7.1.7. Las exigencias futuras

Están definidas no sólo por la exigencia de los propios usuarios, sino también por diferentes Leyes y Planes de Ordenación de carácter regional, que inciden en el uso racional de las infraestructuras, y en la necesidad de garantizar su suministro para los nuevos desarrollos.

Así en el Artículo 32 sobre Protección de Medio Ambiente de la **Ley del Suelo de Cantabria 2/2001** se indica que *"...de conformidad con el tratado de la Comunidad Europea, el planeamiento municipal asumirá como objetivo prioritario la protección del medio ambiente, su conservación y mejora, prestando especial atención a la utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante, con el designio final de alcanzar un nivel alto de protección"*.

Por su parte el **Plan de Ordenación del Litoral** en su documento de Aprobación Inicial Artículos 12, 17, 18 y 21, establece la necesidad de adecuar los desarrollos residenciales y de actividades a los desarrollos infraestructurales para evitar déficits en los servicios prestados.

#### Art. 12. Cálculo de la capacidad de acogida

1. *De acuerdo con la información disponible, para el cálculo de la capacidad de acogida se atenderá a los siguientes parámetros:*
  - a) *Población, estimando tanto la población residente como la estacional*  
*A estos efectos, la población residente se corresponderá con la población censada, corregida en su caso con otros parámetros que se puedan ponderar en atención a las características del municipio*  
*La población estacional se estimará a partir de las residencias vacantes y de las plazas turísticas en hoteles, casas rurales y campings.*
  - b) *Recursos e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y energía del municipio.*
  - c) *Equipamientos, con especial atención a los educativos y sanitarios.*
2. *Al objeto de realizar el cálculo anterior, deberán valorarse las tendencias de crecimiento tanto poblacional como de construcción de viviendas y programas o proyectos de implantación de actividades económicas y de infraestructuras y equipamientos, utilizando para ello los datos censales, así como otras circunstancias extraordinarias debidamente justificadas.*
3. *En función de los parámetros anteriores, se estudiará la situación de partida en el momento de redacción del Plan General de Ordenación Urbana,, realizando el balance entre los recursos, infraestructuras y equipamientos existentes y los demandados, a efectos de comprobar la suficiencia de los mismos o la existencia de posibles déficits.*
4. *El Plan General de Ordenación urbana deberá prestar especial atención a estos posibles déficits iniciales, estableciendo las previsiones necesarias para corregirlos.*
5. *El Planeamiento propondrá el crecimiento del municipio para cada uno de sus núcleos, conforme al horizonte temporal fijado, en función de los cálculos anteriores, dirigiéndose, con carácter general, hacia las áreas con menor capacidad de carga.*

*No obstante, en los núcleos de carácter rural de dimensión y dinámica poblacional reducida, el planeamiento motivadamente podrá prever crecimientos urbanísticos superiores a los resultantes conforme a los cálculos anteriores, siempre que dicho crecimiento no suponga una transformación de su morfología.*

*El planeamiento podrá reequilibrar los crecimientos entre sus distintos núcleos siempre que estos no se dirijan hacia áreas de menor capacidad de carga y se prevean las infraestructuras y dotaciones necesarias.*

6. *Se calcularán los recursos, infraestructuras y equipamientos necesarios para el crecimiento previsto conforme a la legislación aplicable y atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:*
  - a) *En abastecimiento se contemplará tanto la población permanente como la estacional y demandas industriales, agrícolas y ganaderas.*
  - b) *En saneamiento se calculará la capacidad de tratamiento de aguas residuales, tanto para la población residente como la estacional y las demandas industriales, agrícolas y ganaderas.*
  - c) *En energía, se estimará la capacidad de suministro para todos los usos consuntivos*
  - d) *En la red viaria, se calculará su capacidad.*
  - e) *Los equipamientos educativos se calcularán prioritariamente para la población permanente.*
  - f) *Los equipamientos sanitarios considerarán fundamentalmente la población permanente, aunque a efectos de superficie necesaria, se tendrá en cuenta también la estacional.*
7. *El crecimiento urbanístico se adaptará a la posibilidad real de obtener los recursos, infraestructuras y equipamientos necesarios para el crecimiento propuesto. En todo caso, se deberá prever en los documentos del Plan, y en particular en el Estudio Económico*

*Financiero, cuando éste sea necesario, la consecución de las infraestructuras y equipamientos para los crecimientos previstos.*

8. *La alteración sustancial de las condiciones de crecimiento con relación a la capacidad de acogida del municipio constituye un supuesto de revisión de planeamiento urbanístico.*

#### Art. 17. Suministro y transporte de energía

*Los planeamientos municipales procurarán el soterramiento de sus tendidos aéreos en aquellos espacios que por su significación y valor patrimonial, ambiental o paisajístico se considere necesario para el mantenimiento de sus valores.*

#### Art. 21. Gestión de agua

1. *Se fomentará una utilización más eficiente del agua, la implantación de las nuevas tecnologías y la renovación de las redes. El planeamiento municipal adoptará las medidas necesarias para facilitar la gestión supramunicipal de las instalaciones asociadas a la gestión del agua.*
2. *Se potenciará la reutilización de las aguas residuales convenientemente tratadas, aplicándola a procesos industriales, regadíos u otros usos similares.*
3. *Se fomentará la implantación de las nuevas redes de saneamiento de tipo separativo para construir estaciones de depuración más eficientes, con la mínima afección a los drenajes naturales y facilitando la reutilización.*
4. *En las inmediaciones del dominio público hidráulico el planeamiento establecerá una ordenación acorde a los fines de su protección, preferentemente orientada a su conservación medioambiental mediante técnicas como la localización de espacios libres que mantengan la vegetación de ribera, y evitando los desarrollos urbanísticos en los espacios de mayor valor agrológico, inundables y de valor hidrogeológico acreditado.*
5. *Los planeamientos urbanísticos contemplarán las actuaciones necesarias para erradicar los vertidos directos tanto al dominio público hidráulico como al marítimo terrestre, para asegurar que los vertidos mantengan las condiciones de calidad determinadas por la normativa aplicable, con especial atención a los industriales, agrarios y ganaderos.*

*No se admitirán pozos negros, que se clausurarán paulatinamente para ser sustituidos por sistemas individuales de depuración cuando no sea posible su conexión al alcantarillado.*

Por tanto este documento debe justificar la adecuación de la propuesta de ordenación hecha, el desarrollo de nuevas infraestructuras básicas, dado que las actuales están ya al límite de su funcionalidad para una población como la existente de alrededor de 2.500 residentes permanentes, 9.500 residentes en verano, 3.000 personas pernoctando entre hoteles y campings un día puente de verano, y 5.000 transeúntes que pasan, pero no pernoctan, por el municipio.

Sobre estas cifras hay que diagnosticar la situación actual, y sobre las cifras de crecimiento previstas para las futuras residencias, alrededor de 1.200 viviendas, es sobre lo que habría que hacer: las previsiones futuras de desarrollo de las infraestructuras.

LOCALIDAD	VIVIENDAS (2002) Residentes	VIVIENDAS (2002) No residentes	TOTAL	RESIDENTES HABITUALES (*) <sub>1</sub>	RESIDENTES DE VERANO (*) <sub>2</sub>	TOTAL RESIDENTES EN VERANO	VIVIENDAS FUTURAS	RESIDENTES FUTUROS (*) <sub>3</sub>
COMILLAS	710	1.870	2.580	1.991	9.350	11.341	1.100	4.400
RUBARCENA	12	22	38	34	110	144		
TRASVIA	54	97	123	151	485	636		
RIOTURBIO	12	22	19	34	110	144		
RUISEÑADA BARRIOS	34	67	101	221	335	556	100	400
				<b>2.431</b>	<b>10.390</b>	<b>12.821</b>	<b>1.200</b>	<b>4.800</b>

(\*)1 Considerando 3 personas por vivienda.

(\*)2 Considerando 5 personas por vivienda.

(\*)3 Considerando 4 personas por vivienda.

Si consideramos un consumo de 250 litros/día por habitante tendríamos;

LOCALIDAD	TOTAL RESIDENTES EN VERANO	RESIDENTES OCASIONALES (*)	TOTAL	CONSUMOS ACTUALES (m <sup>3</sup> )	RESIDENTES FUTUROS	CONSUMO FUTURO (m <sup>3</sup> )
COMILLAS	11.341	2.268	13.609	3.402	18.009	4.502
RUBARCENA	144	29	173	43	173	43
TRASVIA	636	127	763	191	763	191
RIOTURBIO	144	29	173	43	173	43
RUISEÑADA BARRIOS	556	111	667	167	667	167
	<b>12.821</b>	<b>2.564</b>	<b>15.385</b>	<b>3.846</b>	<b>20.185</b>	<b>5.046</b>

(\*)Se consideran los habitantes totales por 1,2. Se debe al turismo alojado en hoteles, camping y de paso.

Con este cuadro se obtiene el consumo actual que tiene el municipio y las necesidades futuras.

Se puede decir que en un futuro inmediato, será necesario la ampliación de las infraestructuras existentes del municipio, y no sólo sustituyendo las canalizaciones que distribuyen el agua a los barrios mas antiguos, que se encuentran muy deterioradas, sino construyendo de nuevos depósitos.

**Para el núcleo de Comillas será necesario la construcción de un depósito de al menos de 2000 m<sup>3</sup>.**

En el caso de Trásvia, será necesaria la construcción de un nuevo depósito de 100 m<sup>3</sup> para asegurar el correcto funcionamiento. El depósito actual, de 75 m<sup>3</sup>, está construido con materiales muy antiguos, que producen constantemente averías que dejan a la población sin suministro; de hecho no se puede llenar en su totalidad por el riesgo que esto supondría.

## 7.7.2. LAS PROPUESTAS DE DESARROLLO DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

### 7.7.2.1. En la red de abastecimiento

Para el núcleo de Comillas será necesario por tanto la construcción de un nuevo depósito junto al actual en el Alto de Espinosa, de al menos otros 2.000 m<sup>3</sup> que garantice a corto y medio plazo el suministro de agua.

Además este Plan plantea una reserva de suelo en la zona de equipamiento incluida en el Polígono Industrial de la Cooperativa de Ruiseñada, para un nuevo depósito de 5.000 m<sup>3</sup> unido a la Autovía del Agua que garantice a largo plazo el suministro a todo el área de Comillas y a sus eventuales desarrollos.

Este caudal estaría garantizado por la construcción de la Autovía del Agua, Proyecto del Gobierno de Cantabria que pretende garantizar el agua a toda la Región, y que contempla tanto una conexión a Comillas en el Pk 16,600 de esta tubería de  $\phi$  600-800 mm, como la construcción de este nuevo depósito en la zona del Polígono Industrial que sustituya y amplíe la capacidad actual de almacenamiento en Comillas. Dicha capacidad de transporte garantiza un caudal comprendido entre 565,4 l/seg y 1.005 l/seg, como caudal del Plan Valdáliga a la zona de Comillas y área costera comprendida entre Val de San Vicente y Comillas.

En el caso de Trásvia, se encuentra en fase de contratación por parte del Gobierno de Cantabria la construcción de un nuevo depósito de 350 m<sup>3</sup> para asegurar el correcto funcionamiento. El depósito actual, de 75 m<sup>3</sup>, está construido con materiales muy antiguos, que producen constantemente averías que dejan a la población sin suministro; de hecho no se puede llenar en su totalidad por el riesgo que esto supondría.

Además se plantea en este Plan General la conexión entre las redes de Comillas y Ruiseñada para garantizar el suministro de este núcleo de población.

También deben ponerse en marcha diferentes proyectos de reurbanización de las áreas centrales y de las travesías que no sólo afectan a su pavimentación, sino a sus servicios en general y a la red de abastecimiento en particular.

#### 7.7.2.2. En la red de Saneamiento

El Proyecto de Saneamiento y Estación Depuradora de Aguas Residuales promovido por la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria es la garantía de la mejora del actual sistema de no depuración existente en Comillas con capacidad para atender una población equivalente de más 35.000 habitantes.

El objetivo que se pretende atender con las obras contenidas en el "Proyecto de saneamiento y EDAR en los TT.MM. de Comillas y Ruiloba (Cantabria)", es definir y describir los estudios necesarios para la definición completa de las obras de la red de saneamiento de comillas, conduciendo las aguas residuales bien por gravedad o, cuando sea necesario, mediante impulsiones hasta una EDAR de nueva ejecución situada entre Comillas y Trásvia, cerca de la línea de costa.

Se plantean dos posibles localizaciones para la nueva estación depuradora: una situada entre Comillas y Trásvia, cerca de la línea de costa, y otra junto al futuro Cementerio Municipal. La primera propuesta ya está recogida en un proyecto realizado en Diciembre de 2005 y que se adjunta al final de este apartado, mientras que la segunda está en fase de redacción de proyecto por parte de la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria.

Además, se prevé conectar la red de saneamiento existente en el municipio de Ruiloba con la nueva red de saneamiento de Comillas de manera que se unifique su tratamiento y vertido.

Aprovechando las obras, se pretende recoger las aguas residuales de los núcleos de Oyambre, en el término municipal de San Vicente de la Barquera, Ceceño, en el término municipal de Valdáliga, y La Rabia, Trásvia y Rubárcena, en el término municipal de Comillas.

La EDAR se diseña para dar servicio a los municipios afectados en el año horizonte 2030. De acuerdo con los datos recopilados y las pronósticos de crecimiento poblacional se dimensiona para 7.600 habitantes equivalentes de población permanente y 35.200 habitantes equivalentes de población estacional. En el año 2005 esos parámetros corresponden con 3.400 habitantes equivalentes de población permanente y 21.200 habitantes equivalentes de población estacional.

Después de estudiar diversos emplazamientos, la EDAR se proyectó en una vaguada situada en las proximidades de la Universidad Pontificia, en dirección a Trasmiera, en el límite del Parque Natural de Oyambre. Se pensaba que esta ubicación reducía el impacto visual de la instalación ya que no era visible desde el núcleo de Comillas. Sin embargo la puesta en marcha del proyecto Campus Comillas ha hecho repensar este emplazamiento quedando pendiente en este Plan el determinar su implantación final que deberá responder a su idoneidad funcional, ambiental y urbanística. Se adjunta no obstante planos del último proyecto realizado.

Además, y dentro de los Proyectos en curso de urbanización de Plazas y Travesías centrales de Comillas, está prevista, y en curso de ejecución, la construcción de una red separativa que garantice el correcto vertido y depuración de las aguas pluviales y fecales, evitando sobrecostes innecesarios a la depuración prevista.

En los núcleos menores está prevista, dentro del Plan de Actuaciones en Infraestructura Hidráulica Local (PIHL), la mejora del Saneamiento en Rioturbio y en Ruiseñada, como complemento del Proyecto de saneamiento del resto de los núcleos del término municipal.

#### 7.7.2.3. En la red de Energía Eléctrica

Actualmente Viesgo, con la colaboración del ayuntamiento de Comillas, está trabajando en la construcción de una nueva subestación 55/12 kv en la zona de su línea 55 kv de alimentación desde Cabezón. Esta nueva subestación ampliará la capacidad de distribución en 12 kv y mejorará la fiabilidad del suministro eléctrico en la zona, tanto de los clientes actuales como futuros.

Además de estas instalaciones, para poder atender con las suficientes garantías de calidad y seguridad de suministro los posibles aumentos de demanda derivados de futuros desarrollos urbanísticos planificados en este PGOU de Comillas, será necesario desarrollar nuevas infraestructuras y/o reforzar las existentes (Construcción de nuevas líneas MT desde la futura subestación 55/12 kv de la zona hasta las áreas en desarrollo, nuevos centros MT/BT, ...).

Estos refuerzos de la Red de Distribución Eléctrica han de ser estudiados y analizados por Viesgo en función de los planes de desarrollo propuestos para este municipio, y de esta forma, poder coordinar un desarrollo conjunto de las infraestructuras necesarias.

#### 7.7.2.4. En la red de Alumbrado Público

Los proyectos de urbanización en marcha en las Plazas centrales y en las travesías contemplan el soterramiento y mejora de la actual red de alumbrado público, propuestas que habría que extender progresivamente al resto de los barrios y núcleos del término municipal.

En esta línea y dentro de los programas de la Dirección General de Cooperación Local del Gobierno de Cantabria está previsto invertir en la mejora y desarrollo de la red de alumbrado público de Ruiseñada y sus barrios.

#### 7.7.2.5. En la red de Telefonía

No se contemplan ampliaciones de la red sino más bien el enterramiento de líneas en las Plazas Centrales y Travesías, en los proyectos en marcha, política extensible al resto de los barrios del núcleo central.

#### 7.7.2.6. En la red de Gas

No se plantean ni problemas de capacidad, ni de suministro futuro.

## 7.8. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

### 7.8.1 PREVISIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

#### 7.8.1.1 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

El artículo 39 de la Ley de Cantabria, 2/2001, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo, establece como previsiones mínimas para dotaciones en el sistema general de espacios libres, 5 metros cuadrados por metro cuadrado, correspondiendo a jardines, parques, zonas deportivas o áreas de ocio y descanso. El mismo standard lo reconoce para los sistemas generales de equipamientos sociales, sanitarios, educativos, culturales, asistenciales, deportivos cerrados, religiosos, etc. De igual modo prevé un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos, al menos una de ellas pública.

El artículo 40 de la misma norma básica determina como parámetros de dotación para el suelo urbano no consolidado los 20 metros cuadrados por cada 100 metros construidos, o en su caso el 10 por ciento de la superficie, y en suelo urbanizable 12 metros cuadrados por cada 100 metros construidos.

De acuerdo con estos parámetros las necesidades de suelo en Comillas pueden evaluarse en sus valores mínimos en unos 10.000 metros cuadrados de suelo para espacios libres, en sistemas generales, 10.000 metros cuadrados de equipamientos sociales, en razón de la aplicación de los parámetros mínimos a la población del municipio.

En Comillas la aplicación de estos parámetros conduce a una minusvaloración de las necesidades objetivas, en razón de la distribución de la población en distintas entidades, que debe llevar a contemplar la satisfacción de sus necesidades de forma independiente, por una elemental regla de eficacia y equidad en el acceso a los bienes o servicios sociales que el planeamiento determina. Y en razón de la existencia de una demanda complementaria de grandes proporciones, asociada a la población visitante y residente temporal. En el caso de Comillas, como en el de otras poblaciones con orientación económica turística marcada, como la propia norma legal reconoce, es obligado tomar en consideración esta demanda exterior.

La Ley establece un incremento en los parámetros standard que resulta, probablemente, insuficiente, para abordar la dimensión real de esta demanda suplementaria.

Una valoración de las necesidades de suelo para dotaciones de sistemas generales, de acuerdo con los parámetros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, que debería aplicarse en los barrios, y en el ensanche de Comillas, constituye una aproximación más realista en cuanto a la superficie a reservar con este destino.

En Comillas casco la superficie construida representa unos 370.000 metros cuadrados, lo que supone, aplicando los parámetros previstos para el suelo urbano no consolidado, unas necesidades de 75.000 metros cuadrados, cifra que nos permite evaluar el orden de necesidades en el ámbito de la población. La superficie exigida sería de unos 15.000 metros cuadrados para los barrios en relación con la superficie construida en los mismos.

En la actualidad Comillas cuenta con un total de unos 50.000 metros cuadrados dedicados a actividades productivas, almacenaje, comercio, en todas sus variedades. Se puede evaluar en unos 10.000 metros cuadrados los que corresponden a actividades de carácter industrial y comercial de mediana superficie, tanto mayorista como minorista. Una parte sustancial de esta superficie productiva se encuentra en el casco o en su periferia inmediata.

Se ha considerado también como reserva de suelo para acoger, en el futuro, infraestructuras de servicio:

Depósitos o aljibes para el suministro de agua para el propio polígono industrial y el municipio.

Subestación eléctrica que centralice las distintas líneas de acometida eléctrica existentes y que penetran en el núcleo urbano en la actualidad.

Depósito de Inertes (escombros) y Punto de transferencia residuos ..... 3.768 m<sup>2</sup>.

Se reserva un espacio de 3.768 metros cuadrados asociado al área de desarrollo industrial y de servicios, como Depósito de inertes y residuos sólidos, con posibilidad de establecer un punto de recogida de residuos urbanos no contaminantes en su entorno.

Esta reserva se contempla en relación con la circular de la Consejería de Medio Ambiente de Cantabria referida a esta cuestión, que estipula la consideración de este objetivo en el planeamiento municipal y de acuerdo con la normativa y previsiones contempladas en el PNRU.

El área propuesta a estos efectos debería compaginar esta función con la de centro de recogida de residuos sólidos urbanos (RSU), no contaminantes, para la población de Comillas. La función de vertedero de escombros sería temporal, durante el periodo de concesión de la cantera de Peña Castillo.

Se prevé para el área de la cantera un Plan Especial de Recuperación Paisajista, utilizando el área de explotación actual como vertedero de escombros municipal o comarcal, dentro de un plan especial de recuperación paisajística a medio plazo de dicho entorno, en orden a paliar el impacto generado por la explotación de áridos actual, sobre un área de excepcionales cualidades geomorfológicas y vegetales.

La asignación del tipo de uso para los equipamientos a obtener por cesión en los Planes Parciales es indicativa, de acuerdo con el artículo 40.2 de la Ley 2/2001, de forma que el Ayuntamiento pueda decidir la utilización concreta de cada parcela en función de las necesidades sociales o las posibilidades de financiación.

En el caso de las dotaciones locales en el valle de Ruiseñada, se concentran en el área próxima a la iglesia parroquial, donde actualmente existe una pista polideportiva. Las características de núcleos de pequeño tamaño, como La Molina, La Citrera y Araos, la tradición de funcionar con la unidad del valle y las pequeñas distancias existentes, recomiendan mantener este criterio de concentrar los equipamientos, de acuerdo a su vez con lo establecido en el artículo 14 del POL, punto 2, referente a espacios libres y dotaciones que dice: *“A fin de conseguir una mayor eficiencia de las dotaciones locales, los desarrollos urbanísticos podrán concentrar la localización de sus equipamientos, sin perjuicio de respetar las determinaciones mínimas establecidas en la legislación sectorial en cada caso.”*

De esta forma se mantiene la tradición rural en estos valles, de situar en un mismo lugar los espacios comunes de reuniones, romerías, así como las dotaciones religiosas (Iglesia-cementerio) y deportivas (boleras).

7.9. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS POR EL PGOU

7.9.1 SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES Y PROPUESTOS

ESPACIOS LIBRES	EXISTENTES	PROPUESTOS	TOTAL
SGEL 1.1. Tres Caños-S. Pedro – P. Ángel	8.217 m <sup>2</sup>		
SGEL1.2. Plaza Ibáñez	516 m <sup>2</sup>		
SGEL 1.3. Parque La Garita	31.292 m <sup>2</sup>		
SGEL 1.4. Parque La Estatua	21.949 m <sup>2</sup>		
SGEL 1.5. Parque Sobrellano	49.220 m <sup>2</sup>	86.169 m <sup>2</sup>	
SGEL 1.6. Parque La Caracola	3.878 m <sup>2</sup>		
SGEL 1.7. Entorno Cementerio Comillas	8.205 m <sup>2</sup>		
SGEL 1.8. Universidad Pontificia		433.100 m <sup>2</sup>	
SGEL 1.9. Entorno nuevo Cementerio Comillas		15.135 m <sup>2</sup>	
SGEL 1.10. API 1		8.535 m <sup>2</sup>	
SGEL 1.12. API 2		31.675 m <sup>2</sup>	
<b>ESPACIO LIBRE USO DEPORTIVO</b>			
SGEL 1.13. Rubárcena	13.600 m <sup>2</sup>	14.900 m <sup>2</sup>	28.500 m <sup>2</sup>
SGEL 1.14. Los Tilares	5.270 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL Sistemas Generales Espacios Libres</b>	<b>142.147 m<sup>2</sup></b>	<b>589.514 m<sup>2</sup></b>	<b>731.661 m<sup>2</sup></b>

## 7.9.2 SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

EQUIPAMIENTOS	EXISTENTES	PROPUESTOS	TOTAL
<b>SOCIO-CULTURALES</b>			
SGEQ 2.1. Fundación Reguera	417 m <sup>2</sup>		
SGEQ 2.2. Antigua Casa Consistorial	151 m <sup>2</sup>		
SGEQ 2.3. Biblioteca	225 m <sup>2</sup>		
SGEQ 2.4. Hotel Anita (Centro I. municipal)		136 m <sup>2</sup>	
SGEQ 2.5. Palacio Sobrellano	970 m <sup>2</sup>		
SGEQ 2.6. Capilla-Panteón Sobrellano	280 m <sup>2</sup>		
SGEQ 2.7. Plaza cubierta (Información y Turismo) (incluido como SGEQ externo en SUD 1)		246 m <sup>2</sup>	
<b>ADMINISTRATIVOS</b>			
SGEQ 2.8. Nueva Casa Consistorial	430 m <sup>2</sup>		
<b>RELIGIOSO</b>			
SGEQ 2.9. Iglesia Comillas	1.006 m <sup>2</sup>		
<b>SANITARIO</b>			
SGEQ 2.10. Ambulatorio	275 m <sup>2</sup>		
<b>ASISTENCIALES</b>			
SGEQ 2.11. Albergue	610 m <sup>2</sup>		
<b>ESCOLAR</b>			
SGEQ 2.12. Colegio Público	5.240 m <sup>2</sup>		
<b>EDUCATIVO CULTURAL</b>			
SGEQ 2.13. F. Comillas (U. Pontificia)	67.400 m <sup>2</sup>		
<b>CEMENTERIOS</b>			
SGEQ 2.14. Cementerio Comillas	2.240 m <sup>2</sup>		
SGEQ 2.15. Nuevo cementerio Comillas		2.975 m <sup>2</sup>	

DEPORTIVO

SGEQ 2.16. Polideportivo Los Tilares	1.345 m <sup>2</sup>		
SGEQ 2.17. Los Tilares (sin concretar)		5.533 m <sup>2</sup>	
SGEQ 2.18. SUNC S2 (escolar)		5.010 m <sup>2</sup>	
SGEQ 2.19. SUD 1 (sin concretar)		(mínimo) 14.100 m <sup>2</sup>	
SGEQ 2.20. SUR 1 (sin concretar)		(mínimo) 7.500 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL Sistemas Generales Equipamientos</b>	<b>80.589 m<sup>2</sup></b>	<b>35.500 m<sup>2</sup></b>	<b>116.089 m<sup>2</sup></b>

### 7.9.3 SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES Y PROPUESTOS

ESPACIOS LIBRES	EXISTENTES	PROPUESTOS	TOTAL
SLEL 1.14. Plaza La Peña	566 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.15. Correos-Sagrado Corazón	957 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.16. Prado San José / entorno Cárcel	2.030 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.17. Fuente Real	1.215 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.18. Plaza Corrientes	807 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.19. Paseo Garely	50 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.20. Paseo Estrada-parque Sobrellano		182 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.21. Corro Campíos-Plaza Ángel		(AAD 1) 582 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.22. Plaza Asilo	1.764 m <sup>2</sup>	(AAD 2) 1.506 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.23. Barrio Velecío		343 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.24. Barrio Paresúas	1.475 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.25. General Piélago		67 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.26. Parque Calvo Sotelo	996 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.27. Paseo Estrada	1.160 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.28. Entorno ermita Santa Lucía	958 m <sup>2</sup>	(AAD 3) 623 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.29. Rubárcena		2.200 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.30. Paseo La Estatua		3.350 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.32. E.L.		1.611 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.33. Travía	595 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.34. La Molina	300 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.35. Rioturbio	330 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.36. Entorno Iglesia Ruiseñada	482 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.37. Entorno ermita Araos	125 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.38. Entorno ermita S. Esteban	4.604 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.39. Entorno ermita Santa Ana	310 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.40. La Llosa		760 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.41. SUNC S1		2.930 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.42. SUNC S2		1.320 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.43. SUNC S3		1.850 m <sup>2</sup>	

SLEL 1.44. API 3		3.390 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.45. API 4		3.150 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.46. API 5		96.150 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.47. API 6		5.654 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.48. SUD 1		(mínimo) 12.690 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.49. SUD 2		11.261 m <sup>2</sup>	
SLEL 1.50. SUR 1		(mínimo) 6.750 m <sup>2</sup>	
ESPACIO LIBRE USO DEPORTIVO			
SLEL 1.51. API 2 (40.4 ley 2/2001)	144.015 m <sup>2</sup>		
SLEL 1.52. Ruiseñada	2.273 m <sup>2</sup>	3.687 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL Sistemas Locales Espacios Libres</b>	<b>21.497 m<sup>2</sup></b>	<b>161.212 m<sup>2</sup></b>	<b>182.709 m<sup>2</sup></b>

#### 7.9.4 SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

EQUIPAMIENTOS	EXISTENTES	PROPUESTOS	TOTAL
<b>SOCIO-CULTURALES</b>			
SLEQ 2.21. La Citrera		186 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.22. Travía	240 m <sup>2</sup>		
<b>ASISTENCIALES</b>			
SLEQ 2.23. Centro de día		400 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.24. Aseos playa		50 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.25. Aseos P. Sobrellano		50 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.52. Regato Callejo (sin concretar)		2.556 m <sup>2</sup>	
<b>RELIGIOSO</b>			
SLEQ 2.26. Ermita S. Roque	25 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.27. Ermita Santa Lucia	205 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.28. Iglesia Ruiseñada	723 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.29. Iglesia Travía	215 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.30. Ermita La Molina	70 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.31. Ermita Rioturbio	80 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.32. Ermita Araos	42 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.33. Ermita San Esteban	110 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.34. Ermita Santa Ana	20 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.35. Humilladero La Molina	4 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.36. Humilladero La Molina II	4 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.37. Humilladero Pelazo	12 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.38. Humilladero La Cadena	4 m <sup>2</sup>		
<b>CEMENTERIOS</b>			
SLEQ 2.39. Cementerio Ruiseñada	930 m <sup>2</sup>		
SLEQ 2.40. SUNC S1 (cultural)		800 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.41. SUNC S2 (escolar)		1.035 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.42. SUNC S3 (sin concretar)		1.050 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.43. API 1(sin concretar)		437 m <sup>2</sup>	

SLEQ 2.44. API 2 (sin concretar)		8.871 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.45. API 3 (escolar)		1.425 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.46. API 4 (sin concretar)		1.591 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.47. API 5 (sin concretar)		7.469 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.48. API 6 (sin concretar)		675 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.49. SUD 1 (sin concretar)	(mínimo)	4.410 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.50. SUD 2 (sin concretar)		5.396 m <sup>2</sup>	
SLEQ 2.51. SUR 1 (sin concretar)	(mínimo)	1.080 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL Sistemas Locales Equipamientos</b>		<b>2.684 m<sup>2</sup></b>	<b>37.481 m<sup>2</sup></b>
			<b>40.165 m<sup>2</sup></b>

Los núcleos de Comillas, Trasvía, Rioturbio y Rubárcena comparten las zonas deportivas y de espacios libres situadas en Rubárcena.

Los núcleos de Ruiseñada, La Molina, La Citrera y Araos comparten las zonas deportivas y de espacios libres situadas en Ruiseña.

### 7.9.5. INVENTARIO DE DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS

D.1. APARCAMIENTOS	Nº PLAZAS	OBSERVACIONES
D.1.1. Variante - Cementerio - Palacio	200	Lineales
D.1.2. Variante - Cementerio - Camping	200	Lineales
D.1.3. Casco	100	Totales
D.1.4. Aparcamiento Polideportivo	200	
D.1.5. Playa	200	
D.1.6. Aparcamientos carretera La Rabia	145	Pav. Ecológico
D.1.7. Paseo Garely	150	Inc. AAD 4
D.1.8. Casal del Castro	200	
D.1.9. Fuente Real	100	
D.1.10. Solatorre	50	Lineales
D.1.11. Parque La Estatua	60	Pav. Ecológico
D.1.12. Parque La Garita	200	Pav. Ecológico
D.1.13. Campo Fútbol	100	Área Autobuses
D.1.14. Colegio	100	uso temporal del área de cesión
D.1.15. SUR 1	100	
<b>TOTAL PLAZAS APARCAMIENTOS PÚBLICO</b>	<b>1.895</b>	
<b>D.2. INSTALACIÓN ELÉCTRICA</b>	<b>EXISTENTES</b>	<b>PROPUESTOS</b>
D.2.1. Transformador Tesoro	15 m <sup>2</sup>	
D.2.2. Electra Estrada	94 m <sup>2</sup>	
D.2.3. Transformador Travía	15 m <sup>2</sup>	
D.2.4. Transformador Travía-Finca	83 m <sup>2</sup>	
D.2.6. Subestación eléctrica		2.000 m <sup>2</sup>
<b>D.3. AGUA, SANEAMIENTO, DEPURACIÓN</b>	<b>EXISTENTES</b>	<b>PROPUESTOS</b>
D.3.1. Depósito Fuente Real I	82 m <sup>2</sup>	
D.3.2. Depósito Fuente Real II	83 m <sup>2</sup>	
D.3.3. Depósito Fuente Real III	24 m <sup>2</sup>	
D.3.4. Depósito Fuente Real IV	18 m <sup>2</sup>	
D.3.5. Depósito Fuente Real V	24 m <sup>2</sup>	

D.3.6. Depósito Jarón	43 m <sup>2</sup>	
D.3.7. Depósito Estrada	64 m <sup>2</sup>	
D.3.8. Depósito Espinosa I	245 m <sup>2</sup>	
D.3.9. Depósito Espinosa II	188 m <sup>2</sup>	
D.3.10. Depósito Travía	45 m <sup>2</sup>	
D.3.11. Depósito Travía-Finca	376 m <sup>2</sup>	
D.3.12. Fuente Bebedero Juciego		
D.3.13. Depósito y bombas Ruiseñada		
D.3.14. Fuente La Molina	21 m <sup>2</sup>	
D.3.15. Fuente Veleció	51 m <sup>2</sup>	
D.3.16. Depuradora Ruiseñada	260 m <sup>2</sup>	
D.3.17. Nuevo depósito agua 2.000 m <sup>3</sup>		700 m <sup>2</sup>
D.3.18. Nuevo depósito agua Travía		300 m <sup>2</sup>
D.3.19. Transferencia residuos y gestión de inertes		5.802 m <sup>2</sup>
<b>D.4. DOTACIONES ADMINISTRACIÓN</b>	<b>EXISTENTES</b>	<b>PROPUESTOS</b>
<b>D.4.1. Administración Regional</b>		
D.4.1.1. Junta del Puerto	57 m <sup>2</sup>	
D.4.1.2. Junta del Puerto finca I	156 m <sup>2</sup>	
D.4.1.3. Junta del Puerto finca II	48 m <sup>2</sup>	
D.4.1.4. Junta del Puerto	163 m <sup>2</sup>	
D.4.1.5. Lonja	24 m <sup>2</sup>	
D.4.1.6. Lonja	154 m <sup>2</sup>	
D.4.1.7. Almacenes Puerto	111 m <sup>2</sup>	
D.4.1.8. Almacenes	266 m <sup>2</sup>	
D.4.1.9. Depuradora		3.000 m <sup>2</sup>
D.4.1.10. Reserva depósito autovía agua 5.000 m <sup>3</sup>		3.000 m <sup>2</sup>
<b>D.4.2. Administración del Estado</b>		
D.4.2.1. Guardia Civil I	173 m <sup>2</sup>	
D.4.2.2. Guardia Civil II	206 m <sup>2</sup>	
D.4.2.3. Guardia Civil III	191 m <sup>2</sup>	
D.4.2.4. Guardia Civil finca	1.679 m <sup>2</sup>	
D.4.2.5. Inseminación Travía	24 m <sup>2</sup>	

D.4.2.6. Casa Guarda Monte Corona 279 m<sup>2</sup>

D.5. PRIVADOS

D.5.1. Deportivos

D.5.1.1 Estrada 21.015 m<sup>2</sup>

D.5.2. Asistenciales

D.5.2.1. Asilo 2.922 m<sup>2</sup>

D.5.2.2. Nuevo asilo 2.840 m<sup>2</sup>

### 7.9.6. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS DE SISTEMAS GENERALES

La población de derecho de Comillas a 1 de enero de 2007 era de 2.467: 23 personas más que a fecha de 31 de diciembre de 2001. La población estimada para el cálculo de los SS.GG. es de 20.185 habitantes.

Comillas dispone en el término municipal de 731.661 m<sup>2</sup> de espacios libres públicos (entre existentes y propuestos) previstos como Sistema General en los que se encuentran incluidos parques, jardines, zonas deportivas al aire libre, etc. De esta superficie total corresponden 142.147 m<sup>2</sup> a espacios libres públicos existentes y el resto, 589.514 m<sup>2</sup> a espacios libres propuestos. Estos espacios se encuentran distribuidos por todo el término municipal, destacando los espacios libres de Rubárcena y de Ruiseñada como focos donde se concentran los espacios libres, singularmente de carácter deportivo, de los núcleos rurales próximos.

El ratio de metro cuadrado de espacio libre público por habitante es de 36,25 m<sup>2</sup>, superior al mínimo de cinco metros cuadrados por habitante exigido por el artículo 39.2 de la Ley 2/2001.

Comillas dispone en el término municipal de 116.089 m<sup>2</sup> de suelo para construcciones y espacios destinados a equipamientos dotacionales, existentes o propuestos, previstos como Sistema General, en los que se encuentran incluidos centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados, etc. De esta superficie corresponden 80.589 m<sup>2</sup> a dotaciones existentes y 35.500 m<sup>2</sup> propuestos.

El ratio de metro cuadrado de suelo destinado a equipamiento social por habitante es de 5,75 m<sup>2</sup>, superior al mínimo de cinco metros cuadrados por habitante exigido por el artículo 39.3 de la Ley 2/2001.

### 7.9.7. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS DE SISTEMAS LOCALES

La superficie mínima de espacios libres públicos como Sistema Local prevista en el Suelo Urbano no Consolidado, según el artículo 40.1 de la Ley 2/2001, es la siguiente:

SUNC	Sup. sector (exc. SG) / Sup. construida	SLEL mínimo / SLEL propuesto
SUNC 1	10.973 m <sup>2</sup> / 4.370 m <sup>2</sup>	1.097 < 2.930 m <sup>2</sup>
SUNC 2	11.695 m <sup>2</sup> / 5.920 m <sup>2</sup>	1.170 < 1.320 m <sup>2</sup>
SUNC 3	17.450 m <sup>2</sup> / 6.107 m <sup>2</sup>	1.745 < 1.850 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO SUNC</b>		<b>4.012 &lt; 6.100 m<sup>2</sup></b>

La superficie mínima de suelo para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial, según el artículo 40.2 de la Ley 2/2001 prevista en el Suelo Urbano no Consolidado es la siguiente:

Sectores SUNC	Sup. sector (exc. SG) / Sup. construida	SLEQ mínimo / SLEQ propuesto
SUNC 1	10.973 m <sup>2</sup> / 4.370 m <sup>2</sup>	525 < 800 m <sup>2</sup>
SUNC 2	11.695 m <sup>2</sup> / 5.920 m <sup>2</sup>	710 < 1.035 m <sup>2</sup>
SUNC 3	17.450 m <sup>2</sup> / 6.107 m <sup>2</sup>	733 < 1.050 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS SUNC</b>		<b>1.968 &lt; 2.885 m<sup>2</sup></b>

La superficie mínima de espacios libres públicos como Sistema Local prevista en el Suelo Urbanizable, según el artículo 40.1 de la Ley 2/2001, es de veinte metros cuadrados por cada 100

metros cuadrados de superficie construida, no siendo inferior al 10 por ciento de la totalidad del Sector. Esto se cumple como queda reflejado en el siguiente cuadro:

S. Urbanizable	Sup. sector (exc. SG) / Sup. construida	SLEL mínimo / SLEL propuesto
API 3 (0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	24.060 m <sup>2</sup> / 8.421 m <sup>2</sup>	2.406 < 3.390 m <sup>2</sup>
API 4 (0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	30.244 m <sup>2</sup> / 10.585 m <sup>2</sup>	3.024 < 3.150 m <sup>2</sup>
API 5 (0,1833 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	174.374 m <sup>2</sup> / 31.963 m <sup>2</sup>	17.437 < 96.150 m <sup>2</sup>
API 6 (0,0,37 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	15.003 m <sup>2</sup> / 5.551 m <sup>2</sup>	1.500 < 5.654 m <sup>2</sup>
SUD 1 (0,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	126.900 m <sup>2</sup> / 36.750 m <sup>2</sup>	12.690 < 12.690 m <sup>2</sup>
SUD 2 (0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	84.334 m <sup>2</sup> / 40.150 m <sup>2</sup>	8.433 < 11.261 m <sup>2</sup>
SUR 1 (0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	67.500 m <sup>2</sup> / 9.000 m <sup>2</sup>	6.750 < 6.750 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE S. URBANIZABLE 52.240 &lt; 139.045 m<sup>2</sup></b>		

La superficie mínima de suelo para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial prevista en el Suelo Urbanizable, según el artículo 40.2 de la Ley 2/2001, es de doce metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie construida. Esto se cumple como queda reflejado en el siguiente cuadro:

S. Urbanizable	Sup. sector (exc. SG) / Sup. construida	SLEQ mínimo / SLEQ propuesto
API 3 (0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	24.060 m <sup>2</sup> / 8.421 m <sup>2</sup>	1.010 < 1.425 m <sup>2</sup>
API 4 (0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	30.244 m <sup>2</sup> / 10.585 m <sup>2</sup>	1.270 < 1.591 m <sup>2</sup>
API 5 (0,1833 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	174.374 m <sup>2</sup> / 31.963 m <sup>2</sup>	3.836 < 7.469 m <sup>2</sup>
API 6 (0,37 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	15.003 m <sup>2</sup> / 5.551 m <sup>2</sup>	666 < 675 m <sup>2</sup>
SUD 1 (0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	126.900 m <sup>2</sup> / 36.750 m <sup>2</sup>	4.410 < 4.410 m <sup>2</sup>
SUD 2 (0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	84.334 m <sup>2</sup> / 40.150 m <sup>2</sup>	4.861 < 5.396 m <sup>2</sup>
SUR 1 (0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	67.500 m <sup>2</sup> / 9.000 m <sup>2</sup>	1.080 < 1.080 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS S. URBANIZABLE 17.133 &lt; 22.046 m<sup>2</sup></b>		

El sector de suelo urbanizable residual ha de ceder una parcela para Sistema General de Equipamientos equivalente al 10% de la superficie del sector, señalada en los cuadros.

#### 7.9.8. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES

Siguiendo la tradición de la legislación urbanística española, se establece una distinción en la Ley 2/2001 entre las dotaciones destinadas al servicio de toda la comunidad y las que han de servir únicamente a una parte de la misma. Esta distinción, que puede resultar perfectamente válida y necesaria en poblaciones de un cierto tamaño, tiende a difuminarse en Municipios pequeños en los que resulta imposible distinguir que elementos sirven al conjunto y cuales a una parte solamente, y en los que no resultaría justificada una multiplicación de determinados equipamientos simplemente por aplicación de una exigencia ciega que no tuviera en cuenta las necesidades del territorio.

Debido a estas razones el Plan General plantea las distinciones entre Sistemas Generales y Locales desde un punto de vista meramente formal, emplazando las diversas dotaciones allí donde resulta útil y viable realizarlo. Se observan los requisitos cuantitativos establecidos por la Ley en los

artículos 39 y 40 para el conjunto del Municipio, pero no siempre se puede establecer una clara distinción entre los terrenos destinados a dotación local o general. Así por ejemplo, una misma zona verde puede tener ambas consideraciones aplicadas de forma porcentual pero sin establecer una división territorial entre ellas.

#### 7.9.9. DESTINO DE LOS TERRENOS DOTACIONALES

De forma semejante, se mantienen los requisitos cuantitativos en cuanto al conjunto de dotaciones, pero no se establece normalmente un destino concreto para los terrenos dotacionales, permitiendo que se destinen posteriormente a cualquiera de los usos previstos o se dediquen a uno sólo de ellos, haciendo uso de la facultad que el Artículo 40.2 de la Ley confiere a los ayuntamientos al establecer que “el planeamiento podrá concentrar en uno o varios tipos de servicios la superficie mínima inicial”.

Con carácter singular hay que señalar que se consideran superados los estándares fijados por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que en algunas materias han quedado obsoletos por los cambios sociales y normativos que han tenido lugar desde 1978. Así por ejemplo, en materia escolar se entiende que el Plan deberá atenerse únicamente a lo establecido en el artículo 40.2 de la Ley cuando establece que:

“En el caso de reservas para centros educativos se tendrán en cuenta los módulos mínimos para unidades escolares que establezca la normativa específica.”

La mención de la “normativa específica” se entiende referida a la promulgada por los órganos competentes en materia de educación, que debe sustituir en cualquier caso a la que estableció en su día el Reglamento de Planeamiento en su Anexo.

## ANEJO SOBRE SUELO URBANO EXISTENTE Y PROPUESTO EN LOS NÚCLEOS RURALES

NÚCLEO	Nº HAB.	M <sup>2</sup> SUELO URBANO			Nº VIVIENDAS			SUELO LIBRE
		NN.SS. 1992	PGOU. 2006	Increment. %	Existentes	Nuevas	Increment. %	% sobre total
Rubárcena	34	21.940	33.928	55 %	26	10	38 %	30 %
Trasvia	151	106.767	107.235	0 %	86	24	28 %	25 %
Rioturbio	34	29.809	29.363	0 %	20	6	25 %	30 %
Ruiseñada- El Valle	221	100.980	145.790	44 %	55	22	40 %	30 %
Araos		43.207	54.462	26 %	26	9	35 %	30 %
La Citrera		25.136	32.583	21 %	32	12	37 %	38 %
La Molina		18.433	25.764	38 %	28	11	39 %	38 %
Comillas	2.444				2.355			

- El número de viviendas nuevas y el suelo libre sobre el total del suelo urbano del núcleo son cifras estimadas a efectos del cálculo justificativo de su dimensión.

- En Rioturbio, La Citrera y Araos no existe trama urbana, se trata de construcciones aisladas o adosadas en torno a caminos.

- Las diferencias en m<sup>2</sup> resultantes en Rioturbio y Trasvia se deben en parte a la medición realizada sobre los nuevos planos topográficos.

- En el núcleo de Trasvia, además del suelo urbano existe una bolsa de suelo rústico que mide 13.447 m<sup>2</sup> y una "corola" que bordea el núcleo rural por su parte Este, cuya superficie es de 64.694 m<sup>2</sup>, calificadas ambas como suelo rústico de protección ordinaria. Así mismo se ha previsto otra franja de Suelo Rústico de protección ordinaria de 23.000 m<sup>2</sup> situada entre Trasvía y Rubárcena.

## CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

### SUELO URBANO

#### SUELO URBANO CONSOLIDADO

Zona de Casco Histórico .....	131.065 m <sup>2</sup>
Zona residencial A .....	144.665 m <sup>2</sup>
Zona residencial B .....	264.152 m <sup>2</sup>
Zona residencial C .....	39.115 m <sup>2</sup>
Zona residencial D .....	25.480 m <sup>2</sup>
Zona residencial E .....	7.760 m <sup>2</sup>
Zona residencial F .....	341.433 m <sup>2</sup>
Zona residencial G .....	74.043 m <sup>2</sup>
Zona residencial <i>Rovacías</i> .....	313.924 m <sup>2</sup>
Zona de Núcleos Rurales .....	429.125 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	1.770.762 m <sup>2</sup>

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sectores 1 a 3 .....	45.055 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	45.055 m <sup>2</sup>

**TOTAL SUELO URBANO .....** 1.815.817 m<sup>2</sup>

### SUELO URBANIZABLE

#### SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN Y/O TRAMITACIÓN

Plan Parcial <i>Estrada</i> .....	174.374 m <sup>2</sup>
Plan Parcial <i>Ducovesa</i> .....	30.244 m <sup>2</sup>
Plan Parcial <i>Prado Verde</i> .....	24.060 m <sup>2</sup>
Plan Parcial vivienda protección pública.....	15.003 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN Y/O TRAMITACIÓN .....	243.681 m <sup>2</sup>

#### SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Sector El Sardinero .....	141.000 m <sup>2</sup>
Sector industrial .....	95.770 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO .....	236.770 m <sup>2</sup>

#### SUELO URBANIZABLE RESIDUAL

<i>Sector La Cadena</i> .....	75.000 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO URBANIZABLE RESIDUAL .....	75.000 m <sup>2</sup>

**TOTAL SUELO URBANIZABLE .....** 555.451 m<sup>2</sup>

**SUELO RÚSTICO**

Suelo Rústico de Protección Ordinaria ..... 130.500 m<sup>2</sup>

Suelo Rústico de Especial Protección .....16.098.232 m<sup>2</sup>

**TOTAL SUELO RÚSTICO** .....16.228.732 m<sup>2</sup>

**TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL** .....**18.600.000 m<sup>2</sup>**

**ANEJO  
CONVENIOS URBANÍSTICOS**



Ayuntamiento de  
Comillas

**CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION ENTRE EL  
AYUNTAMIENTO DE COMILLAS Y URBANIZACION ESTRADA, S.A. PARA  
EL DESARROLLO DEL SECTOR DE DESARROLLO RESIDENCIAL I (S.D.R.  
1) LA ESTRADA, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE COMILLAS.**

En Comillas a 10 de mayo de 2005.

**I.- FUNDAMENTOS JURIDICOS.**

La facultad para suscribir convenios urbanísticos de planeamiento y gestión le viene conferida a la Administración competente además de por Normas estatales de carácter genérico, de forma concreto y especial por los artículos 259 a 264 de la Ley del Suelo de Cantabria, con las limitaciones que establece el artículo 260 de la misma Ley.

**II.- MEMORIA.**

**1.- Antecedentes Normativos.**

El Boletín Oficial de Cantabria de 27 de octubre de 1978, publica el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo por el que se aprueba el denominado Plan Parcial La Estrada.

Dicho Plan abarcaba, con pequeños retoques, los terrenos que hoy delimita el S.D.R. 1 de las Normas Subsidiarias de Comillas.

Dicho Plan Parcial no llegó a desarrollarse en los años siguientes y las Normas Subsidiarias de Comillas, que publica el Boletín Oficial de Cantabria de 12 de mayo de 1988, recoge ese Sector 1 continuando con la denominación de La Estrada, y destinándolo a uso residencial.

El Plan Parcial en cuestión continuó paralizado y sin desarrollo, de forma tal que el Boletín Oficial de Cantabria de 3 de julio de 1992, que publica la aprobación de la revisión de las Normas Subsidiarias de Comillas, mantiene vigente aquel.

La ausencia de desarrollo de dicho Plan Parcial no significa, sin embargo, que, a lo largo de todos los años de su vigencia, no se haya operado una evidente transformación de fincas cercanas e incluso de algunas incluidas dentro del propio Sector 1, así como de un cambio de criterios sociales que inciden de forma notoria en los planteamientos urbanísticos lo que provoca que, a instancias de la sociedad Work Santander, S.A., Entidad vinculada a la actual dueña de la practica totalidad de los terrenos que conforman el Sector 1, se plantee a finales del año 2001 una Modificación Puntual de las Normas



Ayuntamiento de  
Comillas

Subsidiarias de Comillas, en el ámbito del Sector 1 a que nos estamos refiriendo.

Dicha modificación fue aprobada de forma definitiva por el Ayuntamiento de Comillas en sesión de 23 de mayo de 2003, publicada en el Boletín Oficial de Cantabria de 10 de Junio de 2003.

Esta modificación que recoge el actual estado del Sector 1 tuvo como objetivos los siguientes:

Sustraer del ámbito del S.D.R. 1 una finca situada al norte de la CA 635 de 3.800 metros cuadrados, que resultaba anacrónicamente adscrita al Sector.

Dar nueva redacción a la ordenanza de edificación.

Modificar la densidad del Sector manteniendo su edificabilidad.

## **2.- Estado actual de gestión urbanística del SDR 1**

En base a la citada modificación puntual de las Normas Subsidiarias aplicables al SDR1, se planteo al Ayuntamiento de Comillas, por la propietaria mayoritaria del Sector, un Plan Parcial para su desarrollo, que cuenta con Informe de Impacto Ambiental aprobatorio, aprobado por la Consejería de Medio Ambiente, y aprobación definitiva por la Comisión Regional de Ordenación de Territorio y Urbanismo en fecha 3 de marzo de 2005, publicada en el Boletín Oficial de Cantabria de 27 de abril de 2005.

## **3.- Objetivos del Convenio.**

El presente convenio tiene para las partes tres objetivos fundamentales y uno complementario, cuales son:

- Llevar a cabo las actuaciones necesarias para que por la C.R.O.T.U., se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial La Estrada en los términos en que resulto aprobado provisionalmente en su día por el Ayuntamiento de Comillas, con el modificado de viario presentado con posterioridad.
- Renunciar por parte de Urbanización Estrada S.A. a la ejecución de dicho Plan Parcial en todo aquello en que no se ajuste a los parámetros que se pactan en el presente convenio y a lo previsto en el avance de la modificación de normas en fase de redacción.
- Modificar el Plan Parcial pendiente de aprobación definitiva estableciendo nuevos principios y parámetros para el desarrollo del



Ayuntamiento de  
Comillas

mismo en parte de sus zonas e incorporarlo como norma al nuevo planeamiento en fase actual de redacción, a fin de que la aprobación del mismo conlleve la del Plan Parcial, tal y como establece el art. 48.3 de la ley del Suelo de Cantabria. Especialmente se pretende con la nueva reordenación trasladar densidad de edificación a las manzanas situadas al Norte del Plan Parcial en su colindancia con el eje Comillas-Cabezón al objeto de que el mismo vaya configurándose como una vía urbana, al tiempo que se libera densidad de las manzanas situadas en la zona Sur del Plan Parcial para aminorar el impacto en la conexión de la zona edificada con la zona de restauración paisajística.

- Objetivo Complementario: Asimismo y fuera del sector se asume la obligación de aportar los fondos económicos necesarios para adquirir en la parte proporcional que corresponda, tal y como mas adelante se establecerá, dos fincas colindantes por el viento Este y de desarrollar sobre las mismas, también en la parte proporcional correspondientes viviendas sociales de régimen general.

#### 4.- Motivos del Convenio.

El presente convenio encuentra sus motivos principales en la necesidad de llevar a cabo un racional crecimiento urbano de Comillas de forma tal que ajustándose a unos parámetros de moderación en el aprovechamiento urbanístico este se desarrolle buscando un equilibrio entre la distinta tipología de edificación, a través del cual se consiga concentrar en torno a las principales vías de comunicación las mayores densidades de edificación, creando en torno a ellas la trama urbana fundamental y básica al tiempo que en segundo plano se desarrolla la vivienda unifamiliar, quedando libres de edificación grandes espacios, que permanecerán en su estado natural, o bien se actuará sobre ellos de forma mínima para dotarlos de accesos, sendas interiores y proceder en todo caso a su repoblación con especies autóctonas.

En base a estos principios, sin modificar los parámetros de edificabilidad y densidad que el Plan Parcial aprobado provisionalmente presenta, se persigue el incremento de la edificación en altura hasta tres plantas (baja mas dos) en las dos primeras líneas de edificación colindantes con la CA 635, suprimiendo una línea de edificación, liberando el suelo que ocupaba la misma, así como dos bloques de edificación que se situaban sobre parcelas colindantes con la zona destinada a viviendas unifamiliares, que se aplican a esta ultima ordenación, creando dos parcelas de gran superficie para una sola vivienda, cada una de ellas, con lo que se libera nuevamente suelo.



Ayuntamiento de  
Comillas

Otro aspecto fundamental del nuevo planteamiento es el abandonar tanto en la vivienda colectiva como en la unifamiliar la idea del pequeño apartamento, centrándose en viviendas cuyo tamaño medio en lo colectivo se encuentra en torno a los 90 metros cuadrados construidos y en la vivienda unifamiliar en torno a los 150 metros cuadrados construidos. Ello conlleva la puesta en el mercado de un producto de mayor precio y calidad que el que habitualmente está imperando, en el desarrollo turístico de muchas localidades de Cantabria, lo que redundará evidentemente en una mejora de la calidad del turismo de Comillas.

En materia de cesiones, espacios libres y equipamientos se mantienen los previstos que cubren sobradamente los estadares de la Ley del Suelo de Cantabria.

Todos los espacios libres y el viario que rodea las edificaciones serán, a instancias del Ayuntamiento y en función de sus concretas decisiones, en cada momento, objeto de cesión municipal, sin perjuicio de que su mantenimiento sea de cuenta de la futura comunidad de propietarios de las edificaciones.

Las dotaciones y espacio libre situado al Sur del vial proyectado para comunicar la CA 635 con Ruiseñada, y de la parcela que se identifica como R21, serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de Comillas como zona verde de reserva, sin perjuicio de la actuación ya indicada respecto de su plantación y construcción de senderos internos que permitan su acceso y paseo.

### III.- CONVENIO

En base a cuanto queda manifestado las partes comparecientes acuerdan formalizar este convenio al amparo de la legislación indicada y a tal fin:

#### REUNIDOS

De una parte, Dña. María Teresa Noceda Llano, con D.N.I. 13.891.425-T, vecina de Comillas, calle plaza Joaquín del Piélago, nº 1, 39520 Comillas.

Y de otra, D. Miguel Angel Segurado García, con D.N.I. 555.393-N vecino de Madrid, con domicilio en capitán Haya, 3.

Intervienen, la primera, en su condición de Alcaldesa del Ayuntamiento de Comillas, hallándose suficientemente facultada para este acto, en virtud de acuerdo del Pleno de fecha 6 de mayo de 2005; y el segundo en nombre y representación de Urbanización Estrada S.A., en su calidad de Presidente del



Ayuntamiento de  
Comillas

Consejo de Administración de la misma, con facultades suficientes para este otorgamiento.

Ambos se reconocen la capacidad legal necesaria para suscribir el presente convenio y:

### EXPONEN

I.- Que Urbanización Estrada S.A., es dueña de la siguiente finca:

Terreno en el término municipal de Comillas, de diecisiete hectáreas, sesenta áreas y noventa y dos centiáreas (176.092 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, carretera de Comillas a Cabezón y Carlos Angulo; Sur, carretera de Ruiseñada, herederos de José Prieto y Carlos Angulo; Este, Mariano Cano, Carlos Angulo y camino y cambera y Oeste, carretera de Ruiseñada, herederos de Pablo Cobo, Miguel Cobo Castro y camino y cambera.

Dentro de esta finca se encuentra otra de unos mil cincuenta metros cuadrados de Valentín Cue Cobo.

Título: Escritura de Agrupación otorgada ante el Notario D. Javier Asín Zurita, con fecha 23 de Febrero de 2.001, Número 409 de protocolo.

Está inscrita en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera, inscripción 1<sup>a</sup>, Finca 10.931, Folio 161 Libro 82 de Comillas.

Representa dicha finca una superficie superior a la total superficie del actual SDR 1 de las Normas de Comillas, que son 173.324 metros cuadrados.

II.- Son otros propietarios de fincas en el Sector los siguientes:

Isabel Angulo Correa y otros son titulares de una antigua edificación destinada a uso residencial y terreno circundante que se levanta al borde de la CA 635, con una superficie de 3.809 metros cuadrados. Es la parcela catastral 60400-02.

Rosario Leguina Hornedo, que es titular de una vivienda unifamiliar lindante con la carretera a Ruiseñada, conocida como Casa Santa con una superficie de 1.085 metros cuadrados. Es la parcela catastral 58400-02

Riu S.A., que ostenta la titularidad de una parcela de 1.050 metros cuadrados de ubicación imprecisa y no catastrada ( antes de Valentín Cue Cobo).

Julian García Gutiérrez, titular de la parcela catastral 58400-03 de 420 metros cuadrados



Ayuntamiento de  
Comillas

Marcela Gutiérrez, titular de la parcela catastral 58400-04 de 146 metros cuadrados.

III.- Teniendo en cuenta que Dña. Isabel Angulo Correa y otros, y Dña. Rosario Leguina Hornedo, son titulares de edificaciones preexistentes con fincas reconocida y perfectamente delimitadas, sobre las que no se pretende actuación alguna sino su más absoluto respeto, quedando dentro de la ordenación, se puede sentar la premisa de que Urbanización Estrada S.A. aun no siendo propietaria única del Sector se encuentra legitimada para el presente convenio por ostentar un interés que afecta a todo el Sector excepto a un pequeño porcentaje del mismo.

IV.- Que en base a dicho interés promovió en su día la modificación puntual de normas y más tarde el Plan Parcial La Estrada pendiente al día de hoy de aprobación definitiva.

V.- Que en base a tales planteamientos ambas partes suscriben las siguientes:

### **ESTIPULACIONES**

**Primera.**- El Ayuntamiento de Comillas y Urbanización Estrada S.A. convienen en desarrollar urbanísticamente los terrenos comprendidos dentro de lo que se identifica por las Normas Subsidiarias de Comillas como SDR 1 en la forma que se establece en el presente convenio.

**Segunda.**- El Ayuntamiento, para facilitar el cumplimiento de los objetivos de este convenio, ha promovido la aprobación definitiva del Plan Parcial, que fue autorizada por la Comisión Regional de Ordenación de Territorio y Urbanismo en fecha 3 de marzo de 2005, publicada en el Boletín Oficial de Cantabria de 27 de abril de 2005.

**Tercera.**- Urbanización Estrada S.A. hace expresa renuncia a desarrollar y ejecutar el Plan Parcial en cuestión en todo aquello que no se ajuste a lo que más adelante se conviene.

**Cuarta.**- El Ayuntamiento de Comillas incorporará al nuevo planeamiento en fase de redacción, en los términos a que hace referencia el art. 48.3 de la Ley del Suelo de Cantabria el Plan Parcial, con las modificaciones sustanciales que seguidamente se exponen:

(Para una mejor comprensión de las mismas se unen al presente convenio seis planos, los tres primeros corresponden al Plan Parcial provisionalmente aprobado y los otros tres a la nueva propuesta)



Ayuntamiento de  
Comillas

- La edificación a ejecutar sobre las manzanas R1, R3/R7, R4, R5, R6 y R8, responderá a tipología de vivienda colectiva en bloque de tres plantas (baja más dos).
- La manzana que se identifica como R2 mantendrá únicamente en su interior la edificación actualmente existente, que no sufrirá ninguna alteración, sin embargo se procederá a ordenar la manzana para que adopte forma rectangular en lugar de la trapezoidal que presenta en el Plan Parcial aprobado.
- En las manzanas que se identificaban en el Plan Parcial como R5, R6, R7 y R8, se suprimirán los bloques de edificación situados al Sur de las mismas, reordenando el posicionamiento de la edificación en la forma que se deduce del plano de propuesta final de ordenación que se adjunta.
- La superficie de la manzana C1, queda incorporada a la R6 dado que la zona comercial se traslada a la planta baja de las manzanas R3/R7, R4 y R8, que se reordenan asimismo de cara a la futura edificación de las mismas conforme al plano adjunto.
- Se suprimen, igualmente, los bloques de edificación que inicialmente se plantean sobre las manzanas identificadas como R13 y R16, que en la parte de las mismas que se destina ahora a edificación, se desarrollaran viviendas unifamiliares. La R16 queda como espacio libre.
- Se suprime el vial que se preveía entre las manzanas R9, R10, R11, R12 y R13, R14, R15 y R16, adosándose dichas manzanas por el viento Norte/Sur respectivo de las mismas.

La supresión de dicho vial implica la modificación de las superficies de las manzanas, disminuyendo la densidad de edificación de las mismas, creando dos espacios libres en la R16 y en la R17 del Plan Parcial.

- La manzana R21 que inicialmente prevé en su desarrollo la construcción de 25 viviendas sobre 14 parcelas, se redenomina como manzana R19 y queda definitivamente redistribuida en 5 grandes parcelas que se ubican todas al Norte del vial de acceso.

Al Sur de dicho vial se ubican las dotaciones D1 y D2 que se trasladan aquí desde su ubicación en el Plan Parcial, en la zona



Ayuntamiento de  
Comillas

prevista para restauración paisajística que comprende toda la parte Sur del Plan Parcial.

- Las antiguas manzanas R18 y R19 quedan sustituidas por las nuevas R16 y R17, que modifican también ligeramente sus superficies y su forma rectangular.
- La antigua manzana R20 pasa a ser la R18 y conserva la actual edificación existente sobre la misma.
- Se permitirá una planta bajo cubierta, si bien su aprovechamiento computara a partir de que se alcance una altura libre de 1,5 metros.

El resto del Plan Parcial, sin perjuicio de los ajustes pertinentes que se deriven de las anteriores modificaciones permanecerá inalterado.

Se une como documento anexo cuadro conteniendo las antiguas superficies del Plan Parcial y las que se derivan de la modificación propuesta.

**Quinta.-** La ordenación del Sector responderá a la figura que se deduce del plano correspondiente adjunto a este convenio.

Se recogerá, no obstante, en el desarrollo de la nueva normativa del Plan General, la posibilidad, por parte de Urbanización Estrada, S.A. de matizar y perfilar el desarrollo de construcción de cada manzana mediante la redacción de Estudios de Detalle que se someterían a aprobación municipal.

Se permitirá, asimismo, a través de Estudios de Detalle, la movilidad entre dichas manzanas del número de viviendas entre ellas, siempre lógicamente, sin variar el cómputo global.

**Sexta.-** El Ayuntamiento incorporará a su patrimonio, previa cesión gratuita del mismo por parte de Urbanización Estrada, S.A., para darle el destino que considere oportuno, todo el terreno que se ubica al Sur de la nueva carretera a Ruiseñada y al Norte de la misma pero al Sur de la manzana R21 del plan parcial ( manzana R-19 de las que resultan de la nueva ordenación pactada en el convenio).

Asimismo, determinará el viario y espacios libres que situado en el entorno de las edificaciones o para acceso a las mismas, considere deba ser cedido, o permanecer bajo la titularidad de los futuros propietarios, o determinar, en todo caso, el cambio de titularidad, pero la obligación de conservación y mantenimiento a cargo de los futuros propietarios.

*Estrada*



Ayuntamiento de  
Comillas

**Séptima.**- Urbanización Estrada, S.A. y el Ayuntamiento de Comillas, convienen en relación a los espacios verdes que pasen a patrimonio del Ayuntamiento y a que se hace referencia en la estipulación anterior, que con arreglo al diseño que ambas partes acuerden, se proceda al trazado sobre dichos espacios de senderos, que permitan el paseo por los mismos y la plantación en ellos de arbolado y arbustos de especies autóctonas.

Sobre los espacios que en los planos se prevén para dotaciones deportivas, Urbanización Estrada, S.A. procederá a la construcción de aquellas instalaciones que pacte con el Ayuntamiento, dentro de las posibles de ejecutar, en función de su superficie. A título de ejemplo, pistas de tenis, padel, etc.

**Octava.**- Urbanización Estrada, S.A. se obliga a aportar al equipo redactor todos los medios documentales y materiales que el mismo requiera, en orden a poder incorporar el Plan Parcial, con sus modificaciones, al nuevo planeamiento, al objeto de dar cumplimiento exacto a lo que dispone el artículo 48.3 de la Ley del Suelo de Cantabria, para permitir que la aprobación del nuevo planeamiento conlleve la también aprobación definitiva del Plan Parcial.

**Novena.**- La aplicación de los anteriores principios al Sector daría como resultado que la ordenación que se propone en este convenio respecto de las de las manzanas R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, y R19 del plano coincidiría con la ordenación prevista en el avance de la normativa en fase de redacción lo que permitiría su desarrollo, gestión y ejecución inmediata.

En este sentido, aprobado definitivamente Plan Parcial y dado que con fecha treinta de Mayo de dos mil tres, quedó aprobado el Proyecto de Bases y Estatutos para las operaciones de compensación se procederá a la inmediata presentación de los proyectos de compensación, urbanización y parcelación del Sector.

El Ayuntamiento asume el compromiso de colaborar con Urbanización Estrada, S.A. para impulsar con la máxima celeridad la tramitación administrativa de dichos instrumentos, dentro del estricto cumplimiento de la legalidad.

Aprobados los documentos antedichos, Urbanización Estrada, S.A. presentara el proyecto de construcción correspondiente a las parcelas que se citan en el párrafo primero asumiendo el Ayuntamiento respecto de su tramitación el mismo compromiso anteriormente formulado.

**Décima.**- Ambas partes convienen en que la cesión del diez por ciento del aprovechamiento que por ley corresponde al Ayuntamiento se entregue mediante el pago de una prestación económica y en tal sentido pactan:



Ayuntamiento de  
Comillas

- Computar el diez por ciento del aprovechamiento de la totalidad del suelo que compone el sector, en toda su extensión, tanto en la parte que será objeto de desarrollo inmediato como en aquella parte que se desarrolle cuando el nuevo planeamiento se apruebe, en 3.177 metros cuadrados.
- Fijar el valor del metro cuadrado en la suma de 472,29.- euros.
- Computar en consecuencia el diez por ciento de aprovechamiento en la suma total de 1.502.530,26.- Euros.
- Sin perjuicio del momento en que se ejecute el aprovechamiento del Sector, dentro de los sesenta días siguientes la aprobación definitiva del Plan Parcial, a cuya ejecución se renuncia salvo en lo que expresamente ha quedado recogido en el presente convenio, Urbanización Estrada S.A. aportara al Ayuntamiento en concepto de pago a cuenta del diez por ciento de aprovechamiento la suma de 420.708,47 euros.

La cantidad restante se desembolsará, el cincuenta por ciento contra la licencia de construcción de alguna o algunas de las parcelas R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17 y R19, siempre que las todas las solicitadas fuesen concedidas. El otro cincuenta por ciento contra la obtención de la licencia de construcción de las parcelas alguna o algunas de las parcelas R1, R3/R7, R4, R5, R6 y R8, siempre que las todas las solicitadas fuesen concedidas.

Independientemente de lo expuesto, en el supuesto de que Urbanización Estrada S.A. fuese transmitida a terceros de forma tal que el desarrollo urbanístico fuese acometido por personas distintas de quien actualmente ostenta su titularidad, la totalidad de la suma convenida como diez por ciento de aprovechamiento, deberá ser desembolsada al contado dentro de los quince días siguientes a aquel en que se materialice dicha compraventa.

**Undécima**.- Cláusula complementaria.

Colindantes por el Este con el Plan Parcial Estrada, y al Sur de una parcela de propiedad municipal que también colinda por el Este con el Plan Parcial La Estrada, existen dos fincas de propiedad particular, cuya compra asume el compromiso de negociar el Ayuntamiento de Comillas para desarrollar sobre las mismas viviendas de protección oficial de régimen autonómico.



Ayuntamiento de  
Comillas

Dicha negociación de compra tendrá como precio máximo el de 190 euros de repercusión por metro cuadrado edificable sobre rasante.

Urbanización Estrada S.A. se obliga a adquirir, al precio máximo antedicho, en el resto de las condiciones que negocie el Ayuntamiento de Comillas, en la parte proporcional que seguidamente se establecerá, dichas fincas y a desarrollar sobre las mismas, también en la parte proporcional correspondiente viviendas de protección del régimen autonómico.

La proporcionalidad de la compra y ejecución se distribuirá entre las sociedades Urbanización Estrada S.A., Comillas Mar S.A. y Parque Inmobiliaria Comillas, S.L., promotoras respectivamente de los Planes Parciales denominados Sector S.D.R.-1 ( La Estrada), Sector S.D.R.-4 (Regato Callejo) Áreas 17 y 18, y Sector S.D.R.-4 (Regato Callejo) Áreas 19-33, quienes prorratarán entre ellas el precio de adquisición y el costo de ejecución de las viviendas en proporción a los metros cuadrados de edificación de cada uno de los citados planes parciales.

**Decimosegunda.**- Si por cualquier circunstancia no fuese posible alcanzar un acuerdo con los propietarios de las parcelas o con las sociedades a que anteriormente se ha hecho referencia, de forma tal que no se pudiera desarrollar sobre las mismas las viviendas de protección en cuestión, Urbanización Estrada S.A. asume la obligación, frente al Ayuntamiento de Comillas de dar cumplimiento al mismo pacto, en la proporción anteriormente establecida, sobre cualquier otro suelo que el Ayuntamiento, en análogas condiciones, pusiese a su disposición, para la misma finalidad.

**Decimotercera.**- Urbanización Estrada, S.A. asume cualquier conflicto de propiedad que pudiera surgir por la oposición que cualquier tercero hiciese a sus títulos de propiedad o al presente convenio, así como de los procedimientos judiciales que de ello pudieran derivarse.

Asimismo y frente al Ayuntamiento de Comillas se hace expresa renuncia de indemnizaciones, si como consecuencia de la impugnación del convenio por terceros el mismo resultase anulado.

En prueba de conformidad ambas partes ratifican y firman el presente documento en el lugar y fecha indicados.

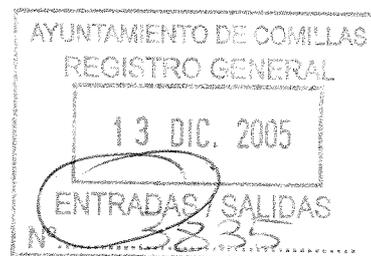
## SUPERFICES DE PLAN PARCIAL "LA "ESTRADA"

MANZANA	USO	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	SUP. CONS (M <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS
R 1	Vivienda colectiva	3.122,70	2.981	33
R 2	Vivienda colectiva	3.809,00	972	10
R 3	Vivienda colectiva	890,33	780	9
R 4	Vivienda colectiva	1.364,18	1.047	12
R 5	Vivienda colectiva	1.954,06	1.632	18
R 6	Vivienda colectiva	2.011,36	1.632	18
R 7	Vivienda colectiva	1.519,90	1.100	12
R 8	Vivienda colectiva	1.738,44	1.587	18
R 9	Vivienda colectiva	1.314,35	928	10
R 10	Vivienda colectiva	2.100,56	1.632	18
R 11	Vivienda colectiva	1.537,49	1.280	15
R 12	Vivienda colectiva	636,5	576	7
R 13	Vivienda colectiva	1.398,74	840	10
R 14	Vivienda unifamiliar	4.992,06	3.000	20
R 15	Vivienda unifamiliar	3.147,73	1.800	12
R 16	Vivienda colectiva	1.080,30	521	6
R 17	Vivienda unifamiliar	1.708,04	900	6
R 18	Vivienda unifamiliar	2.492,22	1.500	10
R 19	Vivienda unifamiliar	1.890,69	900	6
R 20	Vivienda unifamiliar	1.085,00	300	2
R 21	Vivienda unifamiliar	16.531,48	3.750	25
C 1	Comercial	1.767,39	2.118	
<b>TOTAL</b>		<b>57.444,66</b>	<b>31.776</b>	<b>217</b>

## PROPUESTA PARA CONVENIO

MANZANA	USO	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	SUP. CONS (M <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS
R 1	Vivienda colectiva B+2	3.244,47	5.284	58
R 2	Vivienda colectiva B+1	3.809,00	972	10
R 3-7	Vivienda colectiva B+2	2.404,44	2.914	32
R 4	Vivienda colectiva B+2	3.065,06	1.001	11
R 5	Vivienda colectiva B+2	3.504,67	3.642	40
R 6	Vivienda colectiva B+2	3.589,70	3.642	40
R 8	Vivienda colectiva B+2	1.849,60	2.003	22
R 9	Vivienda unifamiliar	2.229,27	1.300	10
R 10	Vivienda unifamiliar	2.155,17	1.300	10
R 11	Vivienda unifamiliar	2.229,34	1.300	10
R 12	Vivienda unifamiliar	1249,72	650	5
R 13	Vivienda unifamiliar	1.889,30	600	4
R 14	Vivienda unifamiliar	2.386,60	900	6
R 15	Vivienda unifamiliar	2.952,72	900	6
R 16	Vivienda unifamiliar	3.406,96	600	3
R 17	Vivienda unifamiliar	2.902,13	600	3
R 18	Vivienda unifamiliar	1.085,00	300	2
R 19	Vivienda unifamiliar	9.656,74	1.750	5
C-1	Comercial en p.baja de R 3-7, R 4 y R-8		2.118	
<b>TOTAL</b>		<b>52.909,89</b>	<b>31.776</b>	<b>217</b>

**AL AYUNTAMIENTO  
39520 COMILLAS**



**DOÑA MARIA ANTONIA ZUBIAGA GONZALEZ**, casada, mayor de edad, con D.N.I. 72.134.892-S, **DON VICTOR ZUBIAGA GONZALEZ**, soltero, mayor de edad, con D.N.I. 72.134.639-S y **DON MIGUEL ZUBIAGA GONZALEZ**, soltero, mayor de edad, con D.N.I. 72.140.723-G, en nombre propio y en representación de su hermana, **DOÑA VERONICA ZUBIAGA GONZALEZ**, casada, mayor de edad, con D.N.I. 72.031.701-W, con domicilio a efectos de notificaciones en el Despacho de Calvo Abogados, de Torrelavega (C/ Pintor Escudero Espronceda, 10 A), como mejor proceda en derecho, decimos:

Que, con motivo de la "modificación de la planta de drenaje" del "Proyecto de Saneamiento y Acondicionamiento del Paseo Garellly, entre la Travesía CA-135 y la Playa de Comillas", se han entablado conversaciones entre el Ayuntamiento de Comillas y quienes suscriben que tenían por finalidad obtener la autorización pertinente para hacer posible el paso de la citada red de "Saneamiento y acondicionamiento" a través de la parcela catastral 56-49-1-01, ubicada en la Calle Infantas, nº 7, Comillas, constituyendo la correspondiente servidumbre de acueducto.

Que el Ayuntamiento tiene la urgente necesidad de ocupar parcial e inmediatamente la parcela catastral 56-49-1-01 para ejecutar la obra citada mas arriba, con lo que se evitaría la tramitación y ulterior resolución de un proceso expropiatorio de final imprevisible.

Que, como hemos adelantado, los Hermanos Zubiaga González somos propietarios de una finca urbana que, según el título se describe así:

"Una llosa cerrada sobre si, hoy solar, en el barrio de Veleció, sitio de la Corriente, de nueve áreas y veintiuna centiárea, aproximadamente. Lina, Norte y Este, calle de Las Infantas, Sur, camino de la Corriente, Oeste, calle de Veleció. Antes lindaba: Norte, Sur y Oeste, camberas públicas; Este riachuelo.

Se adjunta a este escrito copia de la "Escritura de compraventa" otorgada en 1 de mayo de 1984 ante el notario de San Vicente de la Barquera D. José Ventura Nieto Valencia, al número 342 de su protocolo (**Documento nº 1**).

Que esta finca se corresponde con la parcela catastral 56-49-1-01 que, de acuerdo con los datos suministrados por el Catastro de Urbana, tiene una superficie de 1.017 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 605 m<sup>2</sup>, (de los que solamente 80 m<sup>2</sup> están en planta primera), todo lo cual arroja una edificabilidad de 0,5949 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> [605 m : 1.017 m = 0,5949 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>], mientras que la edificabilidad que se propone, - 933,61 m<sup>2</sup> - es de 0,9180 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> [933,61 m : 1.017 m = 0,9180 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>] (**Documentos nº 2-3**).

Que, incluida dentro del casco histórico de la Villa y en un ámbito donde las parcelas tienen una ocupación del 100 por 100, con tres o mas plantas - a veces mas -, lo que supone una edificabilidad de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o similar, es evidente que nuestra parcela está infrautilizada desde el punto de vista urbanístico, por mor de circunstancias que no viene al caso analizar.

Que la ocupación actual de la parcela es del 0,5162 por 100 [605m - 80 m : 1.017 m = 0,5162 %], mientras que, si se accediera a otorgarnos la ocupación prevista [199,95 m<sup>2</sup> + 995,50 m<sup>2</sup> + 134,76 m<sup>2</sup> = 433,76 m<sup>2</sup>], la ocupación de la parcela descendería hasta el 0,4265 por 100, esto es, algo menos del 17,377 por 100 respecto de la actual.

Que los Hermanos Zubiaga González están dispuestos a otorgar al Ayuntamiento de Comillas la autorización necesaria para que por si, o a través del concesionario de las obras del "Proyecto de Saneamiento y Acondicionamiento del Paseo Garellly, entre la Travesía CA-135 y la Playa de Comillas", ocupen temporalmente la finca que tienen en el nº 7 de la Calle Infantas, de la Villa, con sujeción a las condiciones que luego se explicitarán:

Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 259 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (L.S.C.), se formula a ese Ayuntamiento la siguiente propuesta de

## **CONVENIO URBANISTICO**

**Primero.-** Los Hermanos Zubiaga González se obligan:

1º.- A otorgar al Ayuntamiento una autorización tan amplia como en derecho sea necesaria y las necesidades lo determinen para que el Ayuntamiento de Comillas, por si o a través del concesionario de las obras del "Proyecto de Saneamiento y Acondicionamiento del Paseo Garely, entre la Travesía CA-135 y la Playa de Comillas", ocupe temporalmente la finca que tienen en el nº 7 de la Calle Infantas de la Villa, cuya descripción consta mas arriba, constituyendo la correspondiente servidumbre de acueducto en relación con la recogida de aguas pluviales y fecales de la Villa de Comillas, mediante la instalación de unas tuberías de nuevo trazado de 1200 y 400 mm de diámetro interior, respectivamente. La ubicación de esta servidumbre de acueducto seguiría el trazado previsto en el estudio previo a la "Modificación...", que está plasmada en el plano que se adjunta (**Documento nº 4**).

2º.- A asumir una modificación en el P.G.O.U., a propuesta del Ayuntamiento, tendente a dar una anchura uniforme al vial que discurre entre la Calle Infantas y Velecío, concretamente en el lugar conocido como "Cuca Vara", de tal modo que el vial llegue a tener una anchura uniforme, igual a la que tiene en la confluencia con la Calle Infantas.

**Segundo.-** El Ayuntamiento se obliga, por si o a través del concesionario de las obras del "Proyecto de Saneamiento y Acondicionamiento del Paseo Garely, entre la Travesía CA-135 y la Playa de Comillas", al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1º.- A indemnizar a los Hermanos Zubiaga González las rentas devengadas por los garajes y dejadas de percibir por la imposibilidad de su utilización mientras duren las obras de referencia.

2º.- A limitar la ocupación de la finca con las obras del "Proyecto de Saneamiento y Acondicionamiento del Paseo Garellly, entre la Travesía CA-135 y la Playa de Comillas" durante el plazo de seis semanas.

3º.- A realizar las reparaciones – o reconstrucciones - necesarias para reponer al estado en que se encontraban antes del inicio de las obras los inmuebles que resulten afectados por éstas, incluso daños estéticos. Estas obras habrán de estar concluidas en el plazo de dos meses contados a partir de la conclusión del plazo anterior.

4º.- A introducir una modificación en el P.G.O.U., a propuesta del Ayuntamiento, por la que se otorgue a la parcela 56-49-1-01 (C/ Infantes, nº 7) una edificabilidad de 933,61 m<sup>2</sup>, susceptible de ser desarrollada en 3 alturas (B+2), dentro del área de movimiento de toda la parcela.

5º.- El desarrollo urbanístico de esta parcela se ejecutaría a través de un Estudio de Detalle, en el que la constitución de la servidumbre de acueducto no podrá ser esgrimida, directa o indirectamente, para denegar su aprobación. Dicho Estudio de Detalle asumirá, prioritariamente, las alineaciones que se definen en el plano elaborado por los servicios técnicos municipales, que se incorpora a este escrito (**Documento nº 5**), en el que se plantea no edificar sobre los nuevos colectores, agotando, al mismo tiempo, la edificabilidad pactada de 933,61 m<sup>2</sup> en tres módulos de 3, 2 y 1 alturas.

En cualquier caso, si no se pudiese ejecutar la solución ideada por los servicios técnicos municipales (**Documento nº 5**), el hecho de que se constituya la servidumbre de acueducto no será obstáculo para que, si fuera necesario, las futuras construcciones puedan ir ubicadas por encima de la tubería, siempre que los pilares de cimentación de las futuras edificaciones disten al menos un metro de la cara exterior de las tuberías o colectores.

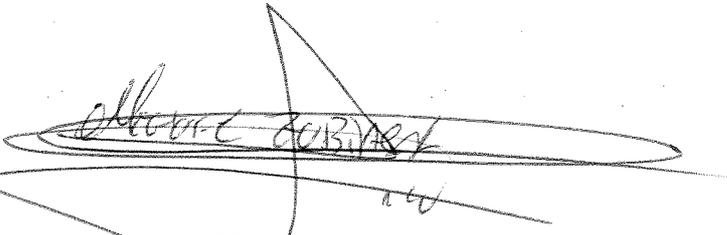
6º.- Con el fin de evitar eventuales o futuros daños a los elementos de la obra denominada "Modificación de la planta de drenaje" del "Proyecto de Saneamiento y Acondicionamiento del Paseo Garely, entre la Travesía CA-135 y la Playa de Comillas", el Ayuntamiento se obliga, por si o a través de la dirección de la obra, a facilitar a los Hermano Zubiaga González un plano de la finca 56-49-1-01, a escala 1:50 o a escala inferior, donde se ubique exactamente la situación de la tubería que se instale, por lo que la ejecución de este documento será posterior a la colocación de la tubería dentro de la finca.

7º.- - A incluir en el Convenio Urbanístico una cláusula sancionadora en virtud de la cual, en el supuesto en que el P.G.O.U. no recogiera las prescripciones explicitadas en el apartado 4º, relativas a la edificabilidad de la parcela, o el P.G.O.U. modificara las previsiones del apartado 5º, el Ayuntamiento abonaría a los Hermanos Zubiaga González una indemnización cifrada en 120.000 €, revisable de acuerdo con los datos del I.P.C., tomando como referencia el 1 de enero de 2006.

Por lo expuesto, a ese Ayuntamiento SUPPLICAMOS:

Que, teniendo por presentada esta petición, así como los Documento que se citan, tenga a bien someter a la consideración del Pleno la aprobación de este Convenio Urbanístico, tendente a resolver los problemas puestos de manifiesto a lo largo de este escrito.

Comillas, a 1 de diciembre de 2005.

  
Mª ANTONIA Z.  
W.

  
Victor Zubiaga  
W.

HH Emiliano Calvo

1021

Nadal Pleras Gelabert  
NOTARIO  
C/ Mercado, 11-2.º - Edificio Rocío  
Teléfono 942 71 00 36  
nadal-pleras@notariado.org  
39540 SAN VICENTE DE LA BARQUERA  
(Cantabria)

NUMERO TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS. -----

EN COMILLAS, a primero de mayo de mil novecien-  
tos ochenta y cuatro. -----

Ante mi, JOSE VENTURA NIETO VALENCIA, notario =  
del Ilustre Colegio de Burgos, con residencia =  
en San Vicente de la Barquera. -----

----- COMPARECEN -----

DON RAFAEL FERNANDEZ ARNAIZ, viudo, jubilado, =  
promete presentar su DNI para anotar, advirtien  
dole yo, Notario, del contenido del art. 163 ==  
del R.N. -----

Los esposos, DON MIGUEL ZUBIAGA RUIZ, Y DOÑA ==  
MARIA ANTONIA GONZALEZ SANCHEZ, panaderos, con=  
DNI número respectivamente 13.859.856 y -----  
13.872.934. -----

Todos mayores de edad y de ésta vecindad. =====

INTERVIENEN: El primero, en su propio nombre y=  
derecho, haciendolo los esposos segundos con -  
parecientes, en nombre y representacion legal==  
de sus hijos menores VERONICA, MARIA ANTONIA, =

VICTOR y MIGUEL ZUBIAGA GONZALEZ, de nueve, siete,  
cuatro y un año de edad, respectivamente. -----

Ejercen para ello, las facultades inherentes a  
la patria potestad que legalmente les corres-  
ponde, y que por notoriedad me consta, detentan-  
en el día de hoy. -----

Les conozco, y juzgo con capacidad legal sufi-  
ciente para otorgar la presente ESCRITURA DE ==  
VENTA DE NUDA PROPIEDAD, y a tal efecto -----

----- EXPONEN -----

1.- El Sr. Fernandez Arnaiz, es titular, en ple-  
no dominio, de la siguiente finca urbana sita =  
en Comillas: -----

"Una llosa cerrada sobre si, hoy solar, en el =  
barrio de Velecio, sitio de La Corriente, de ==  
nueve áreas y veintiuna centiáreas, aproximada-  
mente. Linda: Norte y Este, calle de Las Infan-  
tas, Sur, camino de La Corriente, Oeste, calle=  
de Velecio. Antes lindaba: Norte, Sur y Oeste, =  
cameras públicas; Este, riachuelo. -----

REGISTRO.- No se pueden aportar en éste acto da-  
tos sobre su constancia registral. -----

TITULO.- Adquirida por compra en estado de solte-  
ro, a doña Maria del Blanco y Sánchez del Cueto,

en escritura que autorizo el notario de ésta villa, Sr. Iribas Aoiz, el 13 de octubre de 1.934, número 125 de orden.

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS.- Libre de cargas y sin arrendar a persona alguna.

Hago la advertencia del artículo 175 del Reglamento Notarial.

II.- Esto expuesto, los comparecientes

OTORGAN

PRIMERO.- DON RAFAEL FERNANDEZ ARNAIZ, vende a los hermanos VERÓNICA, MARIA ANTONIA, VICTOR Y MIGUEL ZUBIAGA GONZALEZ, quienes compran por iguales partes indivisas por medio de sus representantes, EN NUDA PROPIEDAD, la finca descrita en la exposición de ésta escritura, por el precio de QUINIENTAS MIL PSETAS, cantidad que el vendedor reconoce recibida con anterioridad a éste acto.

SEGUNDO.- A los efectos oportunos, se hace constar que la edad del transmitente, quien se reserva vitaliciamente el usufructo de la finca enajenada, es de 86 años de edad.

TERCERO.- Todos los gastos e impuestos que ==  
origine el presente otorgamiento, seran de ==  
cuenta de los adquirentes. -----

Asi lo dicen y otorgan. -----

Hago las reservas y advertencias legales. ---

Por su opcion, leo éste instrumento, lo aprue  
ban y firman. -----

Y yo, el Notario, de todo lo en el consignado  
asi como de que va extendido en el presente =  
folio de clase octava, y en su anterior en ==  
orden, DOY FE.-

2002



Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE URBANA



Provincia de CANTABRIA

Municipio de COMILLAS

REFERENCIA CATASTRAL

5649101UP9054N0013KX

DIRECCIÓN

CL INFANTAS 7 Es:E PI:01 Pt:01

(395,349 ; 4,804,749)

(395,397 ; 4,804,749)



(395,349 ; 4,804,701)

© Dirección General del Catastro

(395,397 ; 4,804,701)

Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:300



Coordenadas del centro: X = 395,373 Y = 4,804,725

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 15/11/05



## Oficina Virtual del Catastro

## CONSULTA DE DATOS CATASTRALES

**Clases de Inmuebles que contiene:**

URBANOS

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral 5649101UP9054N0013KX Copiar referencia al portapapeles

Provincia CANTABRIA

Municipio COMILLAS

Situación CL INFANTAS 7 Es:E Pl:01 Pt:01  
COMILLAS (CANTABRIA)Superficie(\*) 188 m<sup>2</sup>

Uso local principal Residencial

Año construcción local principal 1920

**Datos de la Finca del Bien Inmueble**Situación CL INFANTAS 7  
COMILLAS (CANTABRIA)Superficie construida 605 m<sup>2</sup>Superficie suelo 1.017 m<sup>2</sup>

Tipo Finca Inmueble de varios propietarios ( Comunidad de propietarios )

**Desglose de Elementos Construidos del Bien Inmueble**

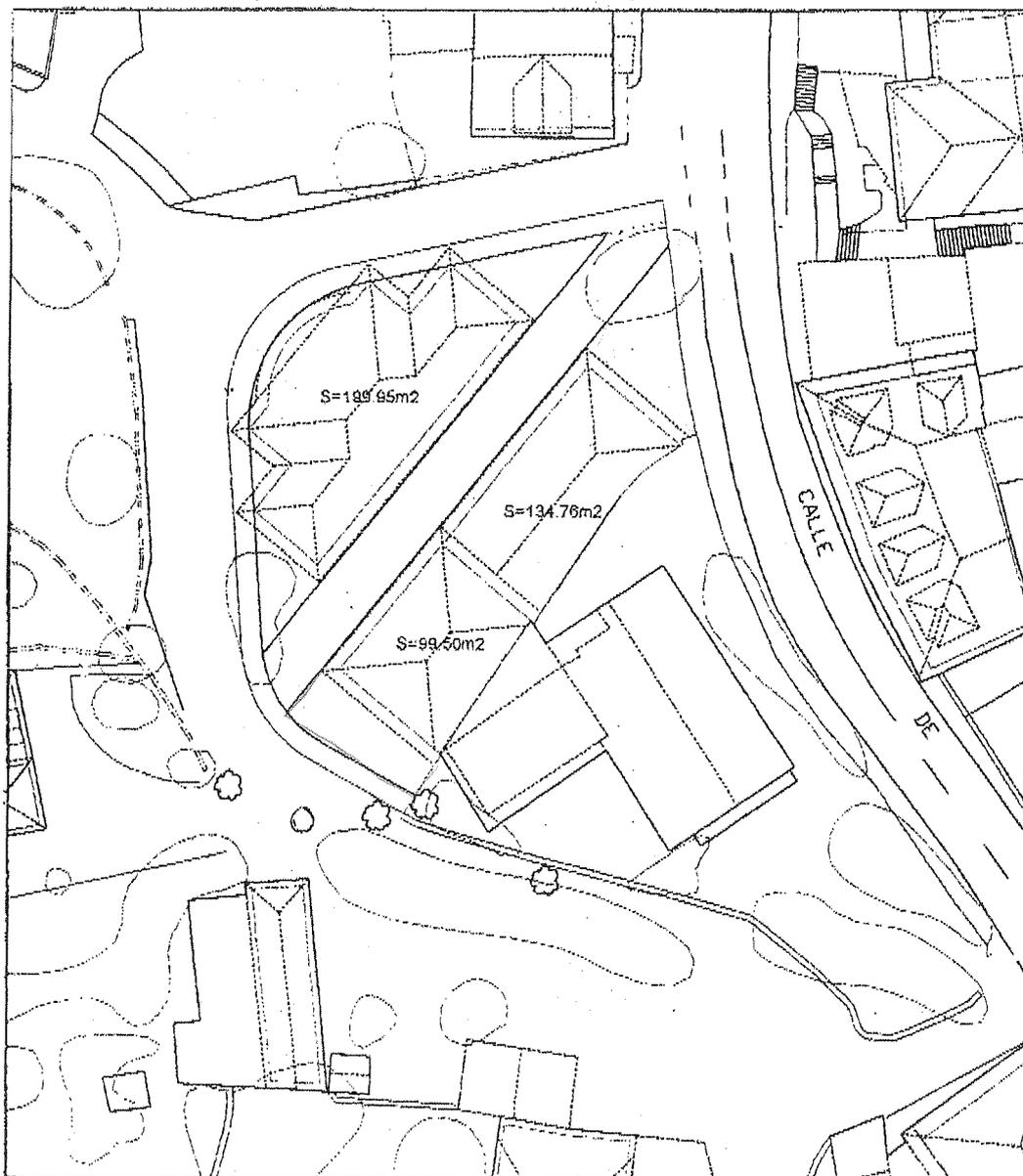
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m <sup>2</sup> )
APARCAMIENTO	E	00	13	70
VIVIENDA	E	01	01	80
ELEMENTOS COMUNES				38

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en [www.catastro.meh.es](http://www.catastro.meh.es)

Este documento no es una certificación catastral.



Joe. 5



$$\text{Ocupación} = 199.95 + 134.76 + 99.50 = 434.21\text{m}^2$$

$$\text{Edificabilidad} = (199.95 \times 3) + (99.50 \times 2) + 134.76 = 933.61\text{m}^2$$

## PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO



Comillas, 11 de septiembre de 2006

**Reunidos**, en el Ayuntamiento de Comillas

*Ignacio*  
**DE UNA PARTE**, doña Maria Teresa Noceda Llano, con D.N.I. 13.891.425-T ,  
vecina de Comillas, calle plaza Joaquín del Piélago, nº 1, 39520 Comillas.

**DE OTRA** don Ignacio Moro Auger, mayor de edad, vecino de Barcelona , con  
dirección, calle Valls y Taberner 10. 08006 Barcelona, con DNI 36.195.988-Z.

### INTERVIENEN

Doña Maria Teresa Noceda Llano, en nombre y representación del Ayuntamiento  
de Comillas, por razón del cargo.

Don Ignacio Moro Auger, en nombre propio y en representación de la sociedad  
Inmobiliaria Moro, S.L., en su calidad de Administrador de la misma; como  
propietario de la parcela catastral nº 6251006.

Ambos se reconocen mutuamente con capacidad para la firma del presente  
Convenio.

### EXPONEN

Qué el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas fue aprobado inicialmente  
por el Pleno del Ayuntamiento del día 19 de Agosto de 2005, y su publicación se  
realizó en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 31 de agosto de 2005 y El Diario  
Montañés de la misma fecha.

Que la Información Pública del documento del PGOU de Comillas aprobado inicialmente finalizó el 18 de Octubre de 2005.

Que Ignacio Moro Auger e Inmobiliaria Ignacio Moro, S.L., son copropietarios de la parcela con referencia catastral 6251006, inscrita en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera al libro 26 de Comillas, tomo 349, folio 230, finca 2.319, inscripción 5ª, con una superficie de 1.533 metros cuadrados.

Que con fecha de 5 de Octubre de 2005 don Ignacio Moro Auger presentó una alegación en relación con la Unidad de Actuación 5 en la parcela de su propiedad con referencia catastral 6251006, y ha mantenido con el Ayuntamiento negociaciones tendentes a la firma de un convenio que permita al Ayuntamiento obtener una importante cesión para espacios libres, a cambio de que el Ayuntamiento urbanice todo el área objeto de cesión incluida la superficie afectada por la ampliación de viales que de otro modo correspondería al propietario. Al mismo tiempo se pretende precisar las condiciones de urbanización y edificación de la finca.

Que ambas partes entienden que la actuación prevista para la parcela 6251006 es una actuación asistemática en suelo urbano consolidado.

Que Ignacio Moro Auger aporta plano topográfico (anexo 1) de fecha 13 de junio de 2006 en el que se justifica que la superficie de la parcela de referencia catastral 6251006 es de 1.533 m<sup>2</sup>, en coincidencia con su título de propiedad (anexo 2).

En virtud de lo cual

### **PACTAN**

PRIMERO.- Se determina a efectos de derechos urbanísticos como superficie inicial de la finca la resultante de la medición topográfica que se incorpora como Anexo 1.

La propuesta definitiva para la parcela 6251006 en la que se determinan las cesiones, edificabilidad y resto de parámetros urbanísticos es la que recoge el plano que se adjunta como Anexo 3, cuyos parámetros más significativos son:

Superficie parcela inicial: 1.533 m<sup>2</sup>

M<sup>2</sup> Parcela privada resultante: 910 m<sup>2</sup> (según plano Anexo 3)

Área de Cesión: Resto de parcela (según plano Anexo 3)

Ordenanza de aplicación: Zona Residencial B

M<sup>2</sup> edificabilidad sobre rasante : 536 m<sup>2</sup>

Altura: 6,5 m a la cornisa)

Distancia edificación a vial y colindantes: 5m

Ocupación máxima en planta: 281 m<sup>2</sup>

Figura de Planeamiento: Actuación asistemática. (Licencia directa)

SEGUNDO.- Una vez firmado el presente convenio, y publicada la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación de Comillas se realizará la cesión de los terrenos delimitados en el anexo 3 al Ayuntamiento de Comillas.

TERCERO.- El Ayuntamiento ejecutará a su costa las obras de urbanización del área de Santa Lucía, junto con la urbanización de la superficie afectada por la ampliación de viales de la parcela 6251006.

Las obras de urbanización de la zona de Santa Lucía y las de la parcela propiamente dicha habrán de estar concluidas en un plazo de 12 meses desde la cesión.

En el proyecto y ejecución de la urbanización se incluirá una previsión de canalización subterránea para eliminar la servidumbre aérea que constituyen los tendidos eléctricos entre las farolas de señalización de costas y que discurrirá por la parte exterior de la parcela privada resultante, así mismo se dejarán previstas las acometidas a la parcela privada.

CUARTO.- Se entiende la urbanización de esta finca como un sistema local, en el sentido que es de uso y disfrute de las innumerables personas que acceden a la playa a través de este recorrido, de las personas que van a todas horas a pasear por los alrededores de la ermita de Santa Lucía y de todas las viviendas del extremo de Santa Lucía. Razón por la que no se devengará en cualquier caso ninguna carga por este concepto a las parcelas 6251006 y 6251005 propiedad de Ignacio Moro Auger

QUINTO.- En el documento de cesión se constituirá una servidumbre de vistas a favor de las fincas 6251005 y 6251006 sobre la zona verde cedida de tal manera que se convierta en una zona verde con vegetación media-baja que no limite las vistas al mar para las fincas anteriores.

Y para que conste, y en señal de conformidad se firma por duplicado el presente documento en el lugar y fecha indicados

Ayuntamiento de Comillas

Doña Maria Teresa Noceda Llano

La propiedad



Ignacio Moro Auger