

<b>01. LA FIGURA DEL PLAN ESPECIAL DE SUELO RÚSTICO</b>	<b>3</b>
01.1. Objeto del Plan Especial de Suelo Rústico (PESR)	3
01.2. Autores	4
01.3. Ámbito de aplicación	5
01.4. Normativa urbanística y de ordenación territorial	6
01.5. Contenido y documentos del Plan Especial	9
<b>02. ANTECEDENTES</b>	<b>9</b>
02.1. PGOU del Municipio de Comillas	9
02.2. Ley 2/2001 y Modificaciones Ley 2/2009 y 3/2012	11
02.3. Plan de Ordenación del Litoral (POL)	14
02.4. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre (PORN)	16
02.5. Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico de la villa de Comillas	17
02.6. Agenda 21 Local	19
02.7. Oportunidad del Plan Especial	19
<b>03 ENCUADRE TERRITORIAL</b>	<b>20</b>
03.1. Territorio	20
03.2. Equipamientos	21
03.3. Estructura y Modelo Territorial	22
03.4. Paisaje	24
03.5. Vegetación y espacio productivo	27
03.6. Espacios Naturales Protegidos	30
<b>04 ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE LOS NÚCLEOS</b>	<b>31</b>
04.1. Comillas	31
03.2. Travía	32
03.3. Rioturbio	33

03.4. Ruiseñada	34
03.5. La Citrera y La Molina	35
03.6.- La Rabia	38
03.7.- Rubárcena	38
<b>05 CARACTERIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL MEDIO RURAL DE COMILLAS</b>	<b>39</b>
05.1 Casa llana	39
05.2 Casa tradicional de dos plantas	40
05.3 Cabañas ganaderas tradicionales	43
05.4 Caserías mixtas ganaderas de finales del siglo XIX - mediados del XX	44
05.5 Villas y casas historicistas de finales del siglo XIX y primeras décadas del XX	45
05.6 Edificaciones singulares	47
<b>06 ESTUDIO DE REDES GENERALES</b>	<b>53</b>
06.1. Red de abastecimiento de agua	53
06.1.1. Situación actual	53
06.1.2. Situación futura	53
06.2. Red de saneamiento y depuración	54
06.2.1. Situación actual	54
06.2.2. Situación futura	54
06.3. Red eléctrica	59
06.4. Red viaria	59
<b>07 DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES</b>	<b>60</b>
<b>08 CARTOGRAFÍA ESTUDIOS PREVIOS</b>	<b>61</b>

## 01. LA FIGURA DEL PLAN ESPECIAL DE SUELO RÚSTICO

### 01.1. Objeto del Plan Especial de Suelo Rústico (PESR)

El objeto del Plan Especial en Suelo Rústico consiste, según lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 2/2001 de Cantabria, en **delimitar y calificar como Suelo Rústico de Protección Ordinaria aquellos terrenos próximos a los núcleos urbanos o tradicionales en los que por sus características** (morfológicas, físicas, culturales y naturales) **sea posible la implantación de los usos establecidos en el artículo 113.1.h** sin producir un menoscabo en sus valores ni un impacto ambiental significativo en ese entorno inmediato de los núcleos.

La Ley de Cantabria 2/2009, 3 de Julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, en el artículo 113.1.h referido al Suelo Rústico, establece la posibilidad de autorización de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o núcleos tradicionales que vengan recogidos en el planeamiento territorial o urbanístico. Para ello la Ley establece, en la Disposición Adicional Quinta, la forma de aplicación para autorizar lo dispuesto en el citado artículo 113.1.h mediante la previa elaboración de un **Plan Especial en Suelo Rústico (PESR)** o la incorporación de las determinaciones correspondientes al Suelo Rústico en el Plan General de Ordenación Urbana.

Son **objetivos**, por tanto, dentro del Plan Especial, los siguientes:

- Delimitar ámbitos de proximidad a los núcleos urbanos o tradicionales que de acuerdo a los valores naturales o culturales de su entorno puedan calificarse como Suelo Rústico de Protección Ordinaria.
- Establecer para estos suelos unas condiciones de uso y de integración en el entorno y con los núcleos próximos.
- Determinar directrices generales para las nuevas edificaciones (tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes).

La aplicación de este tipo de planes se extiende sobre cualquier categoría de suelo rústico, si bien su efecto se limita a los suelos que se localizan en el **entorno próximo** de los núcleos urbanos o tradicionales así reconocidos por el planeamiento territorial o urbanístico que puedan calificarse como suelos rústicos de protección ordinaria por no reunir ninguno de los requisitos y características contenidas en el artículo 108 de la Ley de Cantabria 2/2001.

En este sentido, la finalidad primordial de este Plan Especial en Suelo Rústico de Comillas es **adaptar el municipio a la legislación vigente y aprovechar todos y cada una de las oportunidades que esta Ley ofrece para los propietarios de este tipo de suelo en Comillas dentro del Modelo Territorial municipal que se viene aplicando** desde hace tiempo, cuya filosofía encaja con esta Ley y que promulga el planeamiento municipal: de profundo respeto con el medio y en búsqueda constante de un uso eficiente y sostenible del territorio. Y en este sentido, desde el Ayuntamiento sobre todo, se quiere facilitar a los propietarios la posibilidad de poder acceder a una vivienda a aquellos propietarios de terrenos en suelo rústico que, de acuerdo a los condicionados de esta Ley, admitan tal opción. Es más, desde el Ayuntamiento también, se ve esta alternativa como una vía doble para dar satisfacción a vecinos que desean construirse una vivienda (para ellos mismos o sus descendientes

directos) pero también como una alternativa real de crecimiento sostenible en lugar del planteamiento futuro de suelos urbanizables o suelos urbanos no consolidados, ya que estos Suelos Rústicos de Protección Ordinaria funcionarían como áreas de transición entre el espacio más urbanizado y los espacios naturales, o menos intervenidos (suelos rústicos).

Por otro lado, la *Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*, recoge concede al suelo rústico una serie de usos que, respetando la necesaria protección de esta clase de suelo, permite su puesta en valor y hace posible darle un destino que coadyuve tanto a un desarrollo sostenible, como a la dinamización de los núcleos rurales. Esta Ley propone un desarrollo moderado y sostenible en torno a los núcleos existentes, que es la forma de crecimiento tradicional de los núcleos rurales; es decir, se pretende orientar el crecimiento en los ámbitos próximos al suelo urbano, en las tradicionalmente denominadas corolas, mediante viviendas unifamiliares aisladas, que perpetúan y arraigan en el terreno las relaciones sociales y familiares posibilitando y favoreciendo la fijación de la población en el territorio, y también mediante instalaciones en las que puedan llevarse a cabo actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural que aportan un indudable valor al medio rural.

## 01.2. Autores

El equipo redactor del Plan Especial de Suelo Rústico de Comillas lo redacta un grupo multidisciplinar, compuesto por una serie de profesionales cuyo diferente grado de especialización ha permitido nutrir al Plan de las perspectivas necesarias para elaborar un documento completo, de acuerdo a las directrices marcadas por la legislación vigente.

El equipo redactor lo constituyen:

- **Rubén Vadillo Ibáñez**, Geógrafo Técnico en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Colegiado: 398
- **Sergio Sainz de la Maza Ruiz**, Geógrafo Técnico en Planificación Urbana y Paisaje. Colegiado: 369
- **Gema Menéndez González**, Geógrafo Master SIG. Colegiada: 388

En Santander, el catorce de Noviembre de dos mil doce.

**Rubén Vadillo Ibáñez**  
Geógrafo  
Ingenia Gestión del Territorio



### 01.3. Ámbito de aplicación

El municipio de Comillas pertenece a la comarca de la Costa Occidental de Cantabria. Se constituye como Ayuntamiento independiente en 1822, desligándose del Real Valle de Alfoz de Lloredo. Limita al Sur con Udías, al Este con Ruiloba y Alfoz de Lloredo, y al Oeste con Valdáliga. Tiene una extensión de 18,61 km<sup>2</sup>. Sus núcleos de población son Comillas -que es además la capital municipal-, La Rabia, Rioturbio, Rubárcena, Ruiseñada y Trasvía. Su gentilicio es comillano, na. Se encuentra a 48km de Santander y pertenece al partido judicial de San Vicente de la Barquera. Tiene 18,6 Km<sup>2</sup>, de los cuales algo más del 46% es superficie protegida.

El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 30 de junio de 2.008, se publica en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 3 de septiembre de 2.008 y entró en vigor ese mismo año. En este PGOU, el Suelo Rústico es el tipo más abundante en el municipio, sin embargo está afectado por alguna clase de protección que ha de tenerse muy en cuenta al hora de recalificar (que no reclasificar) los suelos de cara a las posibles afecciones del Plan Especial que se redacta: bien por parte del POL, a través de áreas de Protección Costera en el litoral; o áreas de interés paisajístico, en el ámbito de Rubárcena; o bien a través del PGOU, con cualquiera de las calificaciones del suelo rústico señaladas en él, a través de áreas de protección costera, ecológica, paisajística, de riberas, arqueológica...

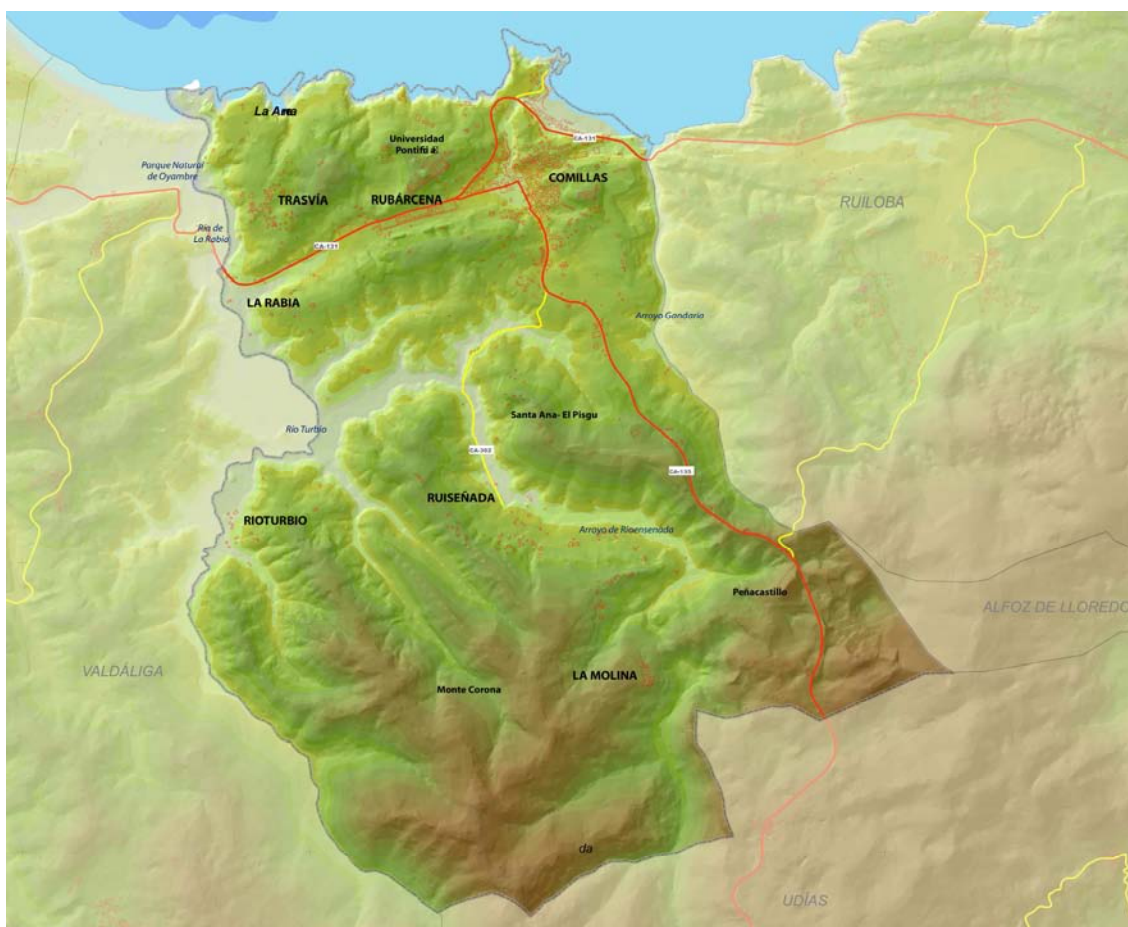


Imagen 1. *Encuadre territorial de Comillas*. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

#### 01.4. Normativa urbanística y de ordenación territorial

De acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2001 de Cantabria, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, según el Artículo 59.1, se podrán 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.***

En la modificación de esta Ley, publicada en el BOC de 30/12/2009, se establece en el apartado 3 del Artículo 59, que: "Igualmente podrá la Comunidad Autónoma, en ausencia de Plan Regional de Ordenación del Territorio, formular y aprobar uno o varios planes especiales a los que se refiere el apartado 1.g) de este Artículo".

Así mismo, en el Artículo 60 se establecen sus 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, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, un estudio económico que concrete las fuentes de financiación previsibles para ejecutar las actuaciones previstas, incluidas, en su caso, las indemnizaciones que procedan.*

*(Modificado publicado en el BOC de 31/12/2007)*

*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.*

En los Artículos 76 y 77 se define el procedimiento para Elaboración y Aprobación de los Planes Especiales:

Artículo 76. Procedimiento.

*1. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 1 del artículo 59 corresponde al Gobierno, siguiendo el procedimiento previsto para la aprobación de las Normas Urbanísticas Regionales en el artículo 23 de esta Ley, incumbiendo, salvo en el supuesto de desarrollo de las mismas, su formulación y elaboración a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y su aprobación inicial y provisional a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio.*

*2. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 2 del artículo 59 se regirá por el procedimiento previsto en el artículo 74 para los Planes Parciales, correspondiendo la aprobación definitiva, según los casos, al Ayuntamiento Pleno o a la Comisión Regional de Urbanismo, en los términos del apartado 3 del artículo 73 de esta Ley.*

*3. El procedimiento de aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 3 del artículo 59 será el previsto para los Planes Generales de Ordenación Urbana, exceptuándose el trámite del artículo 67.*

*4. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 4 del artículo 59 se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en la normativa sectorial de que se trate y, en su defecto, conforme a lo previsto en el apartado 1 de este artículo.*

#### Artículo 77. Informes.

*En el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales a que se refieren los apartados 1 a 3 del artículo 59 quedará siempre garantizado, como trámite esencial, el informe previo de los órganos competentes por razón de la materia de la Administración autonómica y, en su caso, de la Administración General del Estado. Salvo previsión en contrario de la normativa sectorial, dicho informe se entenderá favorable por el transcurso de un mes sin oposición, una vez efectuada la oportuna comunicación.*

Según la referencia que hace el Artículo 76.1. al Artículo 23, la formulación y aprobación se ajustará al siguiente procedimiento:

*a) Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la formulación y elaboración de las Normas. La Consejería podrá recabar de las Administraciones Públicas, instituciones y entidades que estime conveniente, datos e informes acerca de las materias sobre las que han de versar las Normas Urbanísticas.*

*b) Una vez redactadas las Normas serán trasladadas a la Comisión Regional de Urbanismo que las aprobará inicialmente y las someterá a información pública por un plazo no inferior a dos meses. Al mismo tiempo, la Comisión comunicará expresamente y dará audiencia singularizada a la Administración General del Estado, la asociación de Entidades Locales de ámbito autonómico con mayor implantación, los Ayuntamientos interesados y los Colegios profesionales que resulten competencialmente afectados.*

*c) Transcurrido el plazo de consulta e información pública la Comisión solicitará informe a la Consejería autora de las Normas acerca de lo alegado en el citado trámite. Evacuado dicho informe la Comisión Regional de Urbanismo aprobará provisionalmente las Normas Urbanísticas y las trasladará al Consejero competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva por el Gobierno.*

*d) Las Normas serán aprobadas por Decreto del Gobierno y se publicarán en el "Boletín Oficial de Cantabria".*

Decreto de Cantabria 65/2010, Normas Urbanísticas Regionales, que en el Artículo 5 establecen:

*1. Las determinaciones del presente Decreto se entienden sin perjuicio de las que pudieran venir impuestas por la legislación sectorial, el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico municipal.*

*2. En especial, las disposiciones contenidas en los Planes Especiales prevalecerán sobre lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas Regionales.*

Así mismo, en relación a la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se ha de prestar atención a los aspectos afectados por las sucesivas modificaciones y reformas, en particular la publicada en el BOC de 30/12/2009, añadiendo un punto 5 a la Disposición Adicional Quinta sobre “Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos de edificaciones en Suelo rústico”:

*“Este Plan, en su caso podrá calificar como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos o tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso e integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones deben seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes”.*

Se han de tener en consideración otras leyes vinculantes, y en particular:

- Ley de Montes 43/2003.
- Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad,
- Ley 45/2007, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural, artículos 23, 24, 25 y 26,
- Texto refundido de la Ley del Suelo R.D. 2/2008, de 20 de junio,
- Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria,
- Ley de Cantabria 4/2000, de Modernización y Desarrollo Agrario,
- Ley de Cantabria 4/2006, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria,
- Real Decreto 164/2008, de 8 de febrero, por el que se delimita la zona de promoción económica de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- Decreto 120/2008, de 4 de diciembre, por el que se regula el Catálogo Regional de Especies amenazadas de Cantabria.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, y su Reglamento, R.D. 424/2005.
- Texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, de Plan Hidrológico Nacional, modificada por Ley 1/2005, de 22 de junio, y demás legislación sobre aguas.
- Ley de Cantabria, 2/2002, de 29 de abril, de Saneamiento y Depuración de las Aguas residuales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras.
- Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, modificando la Ley 2/2001.

- Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Modificaciones de la Ley 2/2001 publicadas en el BOC de 31/12/2007 y 30/12/2009.
- Decreto 30/2010, de 22 de abril, por el que se regula la ejecución de los programas de desarrollo rural sostenible en Cantabria.
- Real Decreto 752/2010, de 4 de junio, por el que se aprueba el primer programa de desarrollo rural sostenible para el periodo 2010-2014 en aplicación de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- Ley de Cantabria 8/1999, de 28 de abril, de Comarcas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- Convenio Europeo del Paisaje (2000), suscrito por España.
- Directiva Marco del Agua 2000/60/CE.

### 01.5. Contenido y documentos del Plan Especial

El Plan Especial del Suelo Rústico de Comillas consta de los siguientes documentos:

- Tomo 1. Memoria de Información.
- Tomo 2. Memoria de Ordenación.
- Tomo 3. Informe de Sostenibilidad Ambiental
- Tomo 4. Normativa
- Tomo 5. Memoria de Sostenibilidad Económica
- Tomo 6. Estudio Económico Financiero

## 02. ANTECEDENTES

### 02.1. PGOU del Municipio de Comillas

La implementación de las políticas urbanísticas emanadas del nuevo marco social requiere contar con los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial adecuados y compatibles con los valores culturales y medioambientales de cada municipio.

El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 30 de junio de 2.008 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 3 de septiembre de 2.008, entró en vigor ese mismo año.

Afortunadamente este documento de ordenación urbana que rige el planeamiento urbanístico municipal, y que se tramitó junto al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa, está vigente, lo que ayuda al desarrollo sostenible de Comillas.

Sin embargo es importante aprovechar la circunstancia y posibilidades que la Ley 9/2009 y 3/2012, contemplan de cara a la puesta en valor de los suelos rústicos municipales, máxime aprovechando la oportunidad de la coincidencia en el tiempo de elaboración del otro instrumento de planificación que se deriva de la aplicación de dicha Ley, el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de Comillas; así la elaboración de otros planes de ámbito supramunicipal, que afectan al territorio de Comillas en un alto porcentaje de suelo.



Por tanto, Los importantes valores intrínsecos al municipio de Comillas requieren de un adecuado análisis territorial, acorde con las nuevas premisas que actualmente rigen los nuevos instrumentos de planificación urbanística y ordenación territorial. De ahí que, aprovechando la revisión de otros instrumentos de planeamiento, se tramite paralelamente un Plan Especial que venga a dar solución a los Suelos Rústicos del municipio, y que, junto a los análisis y estudios que realice el equipo redactor, tenga también en cuenta los fuertes condicionamientos que suponen tanto la afección del PORN del Parque Natural de Oyambre, como las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral.

La categorización del Suelo Rústico de Comillas del PGOU se recoge en el plano N°4 de Calificación de Suelo Rústico, aunque no se corresponde con las categorías especificadas en la Normativa del propio PGOU. Este plano N°4 se basa en el plano anterior, denominado Zonificación del Territorio y Tipos de Suelo y transcribe de la misma forma las categorías identificadas en su leyenda. Así, el plano de Calificación de Suelo Rústico aparece dividido en áreas de protección, las cuales se sobreentiende que hacen referencia a las categorías de SREP, mientras que el Suelo Rústico de Protección Ordinaria si se menciona de forma explícita. Por tanto, en el plano de Calificación de Suelo Rústico aparecen las siguientes categorías o calificaciones:

Área de Protección Gaseoducto  
Área de Protección Costera (PC)  
Área de Protección de Riberas (PR)  
Área de Protección Ecológica (PE)  
Área de Protección Paisajística Entorno Visual (AIP)  
Área de Protección Paisajística Monte Corona (AIP)  
Área de Protección Marítimo Litoral (ML)  
Área de Protección Paisajística, Agraria Mieses  
Área de Protección Paisajística, Caseríos y Forestal  
Área de Protección Arqueológica Histórica  
Suelo Rústico de Protección Ordinaria

Sin embargo, en la normativa estas categorías se reducen y, aunque en la descripción de cada una de ellas se explican las características del área o áreas que las comprenden, no existe un plano identificativo de las áreas normalizadas y ajustadas a la nomenclatura que para el Suelo Rústico se propone en la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001. De este modo, las categorías que para el Suelo Rústico de Especial Protección se recogen el PGOU son las siguientes:

#### *Artículo 5.5.11. ÁREAS EN SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN*

*1.- A los efectos de las presentes Normas y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley de Cantabria 2/2001, del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento y del Plan de Ordenación del Litoral, se establecen las siguientes áreas o zonas en Suelo Rústico de Especial Protección:*

1. Área de Protección Costera (PC)
2. Área de Protección de Riberas (PR)
3. Área de Protección Ecológica (PE)
4. Área de Interés Paisajístico (AIP)
5. Área de Protección Marítimo-Litoral (ML)
6. Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses
7. Área de Protección Agraria, caserío-forestal
8. Área de Protección de Sistemas Generales
9. Área de Protección Arqueológico-Histórica

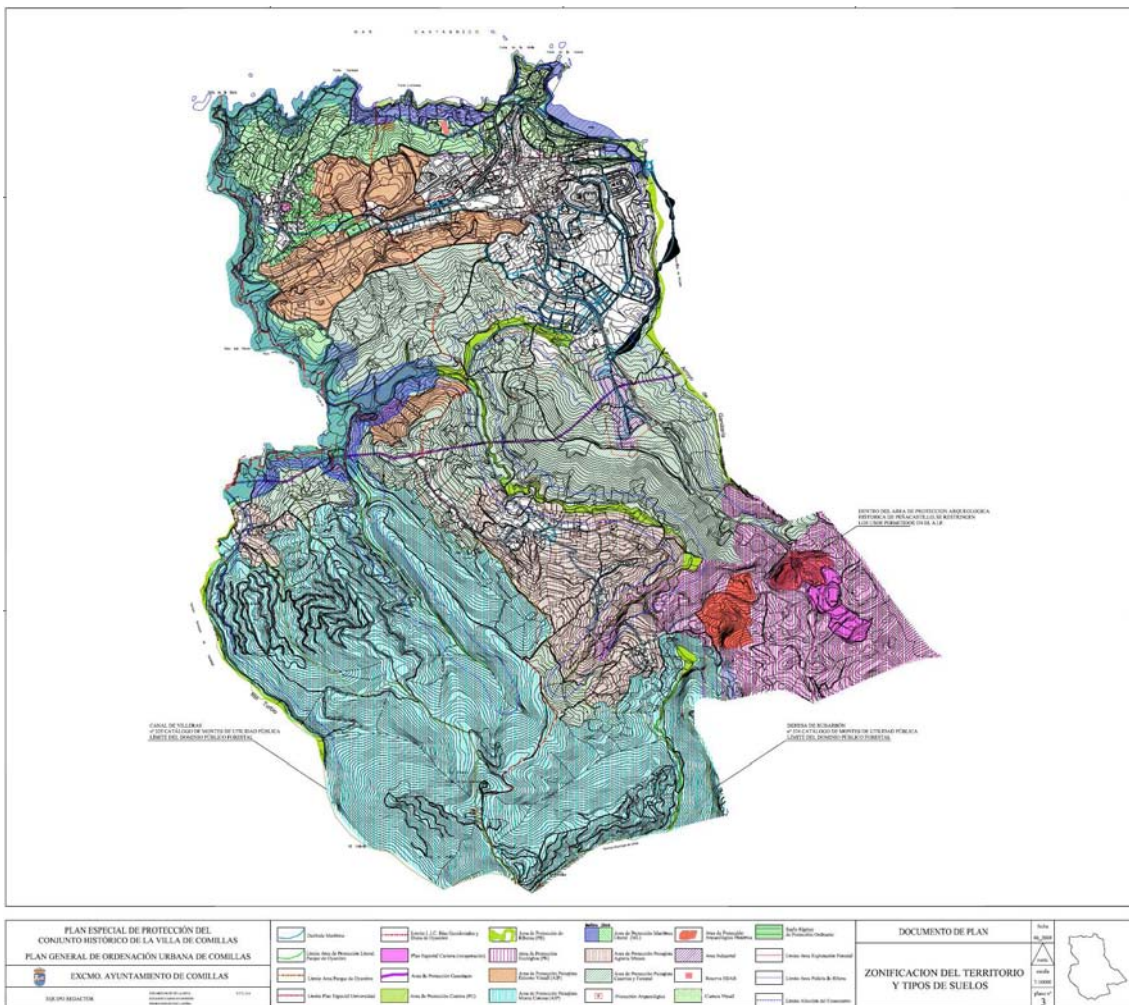


Imagen 2. **Suelo Rústico del PGOU de Comillas.** PGOU de Comillas.

## 02.2. Ley 2/2001 y Modificaciones 2/2009 y 3/2012

El Parlamento de Cantabria, en fecha 26 de junio de 2008, aprueba una resolución instando al Gobierno Regional a la aprobación de los instrumentos urbanísticos necesarios tendentes a desbloquear y regular la construcción y rehabilitación de viviendas unifamiliares e instalaciones vinculadas a ocio y turismo rural en suelo rústico o no urbanizable, fruto de ello surge la Ley 2/2009, de 3 de julio, de modificación de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Esta Ley y modificación nace con el espíritu de ser beneficiosa para todos los ayuntamientos de Cantabria y para los operadores jurídicos, resolviendo dudas que el anterior texto creaba, y fomentando, en primer lugar, la rehabilitación y renovación de edificaciones y, en segundo, autorizar nuevas construcciones integradas en el entorno en los ámbitos próximos a núcleos en los que existan infraestructuras, al objeto de conseguir un uso más eficiente y sostenible del suelo.

Se entendía, desde el Gobierno de Cantabria, que las actuaciones en el Suelo Rústico se encontraban muy limitadas por su propia redacción y por la presión y demanda existente por parte de Ayuntamientos y propietarios para delimitar áreas de nuevos crecimientos, crecimientos que otrora se regulaban en forma de Suelos Urbanizables, pero que desde el

punto de vista de la ordenación territorial cántabra y del propio paisaje ahora se considera conveniente realizar habilitando cierto tipo de actuaciones en los Suelos Rústicos.

Una de las cuestiones que han contribuido a la necesidad de crear esta figura del Plan Especial en Suelo Rústico ha sido la de las propias actuaciones en este suelo, cuyas posibilidades se encuentran muy limitadas con la redacción actual de la Ley, algunas directamente y otras por su remisión a la aprobación del Plan Regional de Ordenación del Territorio, cuya complejidad y procedimiento hacen imposible una rápida tramitación.

Además, la exigencia de la Ley de delimitar sectores en el Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial, ha supuesto dificultar aún más la ejecución del planeamiento general en esta categoría de suelo, sin conseguir uno de los objetivos que se planteaba la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, como era la simplificación de la gestión urbanística.

Como consecuencia, la presión para establecer en los planeamientos nuevos suelos urbanizables ha aumentado, a sabiendas que su desarrollo no es el más conveniente desde el punto de vista de la ordenación territorial y del propio paisaje de nuestra región, estimándose más favorable habilitar actuaciones en suelo rústico desde la propia Ley con un procedimiento especial para ello.

Con el cambio de la Ley surge una nueva oportunidad para propietarios de suelo rústico, que ahora podrán, de acuerdo a la nueva redacción del artículo 113 de la Ley de Cantabria 2/2001, acerca del Régimen del Suelo Rústico de Protección Ordinaria:

*“Artículo 113. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria.*

*1. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas las siguientes construcciones y usos: [...]*

*g) Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en el catálogo al que se refiere el artículo 112.3.f y con las mismas características y condiciones establecidas en aquel.*

*h) Viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales y que vengan así reflejados en el planeamiento territorial o urbanístico.*

*2. En el suelo rústico de protección ordinaria que no sea el previsto en el párrafo h del apartado anterior, sólo podrán autorizarse instalaciones vinculadas a actividades de ocio y turismo rural, así como viviendas aisladas de carácter unifamiliar cuando así se contemple expresamente en el planeamiento territorial, que deberá prever las determinaciones procedentes en materia de alturas, ocupación, superficie y otras análogas. En tales supuestos, se estará a las determinaciones de dichos Planes y, en su caso, a las previsiones más limitativas que puedan contenerse en el planeamiento municipal.”*



Para respetar el carácter del suelo rústico y no modificar su uso se mantienen las limitaciones ya establecidas para las construcciones vinculadas a otros usos permitidos, como las viviendas asociadas a explotaciones ganaderas, salvo una **ligera reducción de la superficie de parcela necesaria a dos mil metros cuadrados**.

La regulación del suelo rústico mantiene sus dos categorías, de *especial protección* y de *protección ordinaria*, si bien en el primer caso se amplían las posibilidades de autorizar determinadas obras, mientras que en el segundo **se establece además una diferenciación del suelo rústico de protección ordinaria según su proximidad a los núcleos urbanos o tradicionales**, donde los Ayuntamientos, mediante la aprobación de un Plan Especial como el que se presenta, pueden señalar los ámbitos en los que puedan autorizarse nuevas construcciones de viviendas aisladas, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural, y el no incluido en esos ámbitos, en el que las posibilidades de nuevas edificaciones se verán imposibilitadas hasta la aprobación del Plan Regional de Ordenación del Territorio.

En definitiva, se pretende potenciar en primer lugar la rehabilitación y reforma, estableciendo todas las cautelas posibles, de edificaciones existentes que puedan ser destinadas a usos residenciales o de turismo rural y, en segundo lugar, que en los ámbitos próximos a los núcleos urbanos y tradicionales, donde existen infraestructuras de servicios, tales como agua, luz y alcantarillado, y siempre a costa del promotor, puedan autorizarse nuevas construcciones que se integren en el entorno.

Los instrumentos urbanísticos en que se apoya la Ley 2/2009 son dos:

- El *Plan Especial de Suelo Rústico*, que señalará aquellos ámbitos en donde se podrán autorizar nuevas construcciones de viviendas aisladas, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural.
- El *Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico*, que regulará las obras de reestructuración, renovación, reforma y/o ampliación de las edificaciones preexistentes así como su cambio de uso siempre que cumplan con unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno y una superficie no inferior a cincuenta metros cuadrados.

Por otro lado, la *Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*, concede al suelo rústico una serie de usos que, respetando la necesaria protección de esta clase de suelo, permite su puesta en valor y hace posible darle un destino que coadyuve tanto a un desarrollo sostenible, como a la dinamización de los núcleos rurales. Esta Ley propone un desarrollo moderado y sostenible en torno a los núcleos existentes, que es la forma de crecimiento tradicional de los núcleos rurales; es decir, se pretende orientar el crecimiento en los ámbitos próximos al suelo urbano, en las tradicionalmente denominadas corolas, mediante viviendas unifamiliares aisladas, que perpetúan y arraigan en el terreno las relaciones sociales y familiares posibilitando y favoreciendo la fijación de la población en el territorio, y también mediante instalaciones en las que puedan llevarse a cabo actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural que aportan un indudable valor al medio rural.

### 02.3. Plan de Ordenación del Litoral (POL)

El Plan de Ordenación del Litoral (POL) está regulado por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre del Plan de Ordenación del Litoral y tiene como objetivo fundamental la ordenación territorial de la zona costera para armonizar el desarrollo económico y urbanístico con la protección de la naturaleza en el ámbito litoral de Cantabria.

El término municipal de Comillas está afectado por el POL de forma general, a excepción de los terrenos incluidos en el PORN de Oyambre y el suelo clasificado como urbano.

Las categorías de Protección están destinadas a los terrenos con mayor valor para la conservación y por tanto están más limitadas para el desarrollo urbanístico. Con carácter general se podrán autorizar edificaciones vinculadas a servicios públicos, obras o infraestructuras que sea necesario instalar en esta zona, obras de rehabilitación o instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculados con la categoría de protección. En términos generales en el municipio de Comillas se corresponden con la parte más litoral del municipio, más al norte, en franjas o manchas que se prolongan este-oeste paralelas a la costa.

Las categorías de Protección existentes en el municipio de Arnauero son:

- Protección Costera
- Protección Litoral
- Área de Interés Paisajístico
- Protección Ecológica

De otro lado están las categorías de Ordenación, que se corresponden con los terrenos de menor calidad ambiental y se destinan al desarrollo urbano y/o de actividades económicas (aunque están sujetas a limitaciones). En el municipio de Comillas se corresponden, en general, con el entorno de los barrios y las zonas pobladas (sobre todo en el norte, alrededor del núcleo de la capital) y con las explotaciones forestales.

Las categorías de Ordenación que afectan al municipio son:

- Modelo Tradicional
- Ordenación Ecológico-Forestal

<i>Categorías de Protección:</i>	
Protección Costera (PC)	<p>Comprende aquellas unidades que por su naturaleza física están asociadas a la acción directa de la dinámica marina incluyendo acantilados, playas, dunas y orla litoral, cuyas características físicas le convierten en una unidad geográfica de protección necesaria. Recoge el específico modelado provocado por la acción marina sobre el roquedo, con entrantes o calas y significados, elementos físicos aislados, mogotes o islotes, inmediatos al acantilado, conocidos como "urros". La asociación entre urros, bajíos, acantilados, arenas, dunas y orla, combinan elementos diferentes como la litología, la erosión o la acción del mar, confiriendo al área un carácter excepcional por sus valores ambientales, en este caso físico-naturales.</p> <p>En Comillas estas áreas se encuentran, con toda lógica, en la franja costera del municipio, a ambos lados este y oeste del núcleo de la capital.</p>

Protección Litoral (PI)	<p>Engloba las rasas marinas y el territorio rural más directamente asociado con la presencia al mar con el objetivo de conformar un área costera referencia de lo que se conoce como territorio litoral. La naturaleza de la rasa litoral, espacio llano predominantemente horizontal situado sobre la plataforma litoral y elevado como consecuencia de los movimientos verticales experimentados por la costa, presentando un alto grado de exposición respecto del mar y las rías. Esta categoría de protección pretende preservar la identidad de un territorio, tradicionalmente dedicado a espacios de cultivo y espacios asociados al mismo, como áreas productoras de matorral, conocidas como jerras o sierras.</p> <p>Este tipo de ocupación histórica ha configurado un modelo y representa una seña de identidad del territorio costero de Cantabria, y en Comillas aparece en manchas algo mayores que las anteriores, junto a éstas, obviamente también en la zona más costera del municipio.</p>
Áreas de Interés Paisajístico (AIP)	<p>Son sectores del litoral que poseen rasgos sobresalientes por su excepcionalidad o singularidad física, o por su interés científico y cultural, o por sus caracteres geomorfológicos o incidencia como escenario o telón de fondo de espacios o elementos de valor cultural destacados en relación con la Universidad Pontificia, como ocurre en la loma de Rubárcena en Comillas. También en el municipio cuenta con esta categoría el Monte Corona.</p>
Protección Ecológica (PE)	<p>Corresponde a la totalidad de las unidades territoriales donde el carácter físico dominante es la vegetación autóctona tales como montes de encinares y rodales de frondosas atlánticas, bosques en galería y vegetación de ribera. De igual manera incluye áreas de vegetación relictas como los encinares costeros, casi siempre mostrando un porte arbóreo o arbustivo. En otras ocasiones comprende áreas de vegetación herbácea o de monte bajo influenciado por su fuerte exposición a fenómenos litorales como los vientos o la salinidad.</p> <p>En Comillas aparece en el sureste del municipio.</p>
<b>Categorías de Ordenación</b>	
Modelo Tradicional	<p>Este área engloba la totalidad de las unidades territoriales de terrazgo de monte que no estén incluidas en la categoría de protección litoral y los espacios de organización rural tradicional en forma de mieses, preservados de la edificación, solo ocupados por cultivos y diversos elementos de vegetación natural, además de elementos como muros de piedra o las orlas vegetales delimitadoras de las mieses siempre que no estén afectados por la presencia de fenómenos cársticos o sean áreas de máxima exposición visual.</p> <p>Una buena parte del territorio de Comillas cuenta con esta categorización, en un desarrollo norte-sur alrededor de núcleos y barrios, básicamente en espacios de mieses.</p>
Ordenación Ecológico-Forestal	<p>Comprende sistemas forestales o espacios ocupados por vegetación arbustiva de matorral o arbórea diferente a la señalada anteriormente en la categoría de protección ecológica, y en la cual los usos de producción pueden compatibilizarse con la protección.</p> <p>En Comillas aparece en varias manchas al sureste del municipio.</p>
<b>Actuaciones Integrales Estratégicas</b>	
AIE de Reordenación	Ámbito de la Universidad Pontificia

Tabla 1.- **Categorías de Protección, Ordenación y más, del POL, existentes en Comillas.**  
Fuente: Plan de Ordenación del Litoral, 2004.

#### **02.4. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre (PORN)**

La Ley 4/1988 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 Plan de Ordenación del Litoral y por la Ley de Cantabria 4/2006, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria. Según se establece en la Ley Estatal 4/1989, 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 4/1988 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 el Plan General no modifica la clasificación de suelo existente (en las anteriores NN.SS) 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.

El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas entró en vigor en el año 2008, respetando los límites de suelo urbano establecidos en la Normas Subsidiarias de 1992 para esos núcleos rurales (incluidos dentro de los límites del Parque Natural de Oyambre).

Una vez redactado y ya aprobado el PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre) -Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre- y el PRUG, si se cambia o permite soluciones diferentes a las actualmente vigentes, podría modificarse el PGOU si fuera posible y deseable modificar la clasificación del suelo urbano en estos núcleos rurales. Así mismo, el propio PGOU recoge la posibilidad de redelimitar el SRPO una vez se haya aprobado el PORN del Parque Natural de Oyambre.

#### **SECCIÓN 3ª SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA** **Artículo 5.5.21. CONDICIONES GENERALES**

*De acuerdo con la resolución de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza de fecha 23 de junio de 2006, para la parte del término municipal incluida dentro del Parque Natural de Oyambre, la delimitación y tipo de zonificación propuesta en este Plan General, quedará en su día sometida a lo que disponga el documento del PORN, así como la normativa correspondiente que lo desarrolle y los usos autorizables. Todo ello de acuerdo con los criterios de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de Cantabria.*

## 02.5. Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico 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 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 están los de:

1. Ampliar los límites del Plan respecto del declarado, 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 tráfico 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.

Como criterios específicos, dentro del apartado de la 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 acorde con el carácter del conjunto.
4. Propuesta de adecuación e integración progresiva de aquellos edificios con impacto negativo relevante, por su ubicación singular.

Como criterios específicos, dentro del apartado de 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.

Y finalmente, dentro de los criterios específicos de protección y conservación, están:

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 Veleció, 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.

## 02.6. Agenda 21 Local

En el municipio de Comillas se están llevando a cabo los trabajos necesarios para la implantación de la Agenda 21 Local. La A21L nace con la intención de llevar a cabo un crecimiento sostenible en este municipio. Para ello, el 12 de marzo de 2006 el municipio entró a formar parte de los municipios adheridos a este programa, nacido en Río de Janeiro tras la celebración por parte de la Organización de Naciones Unidas (ONU) de la "Cumbre de la Tierra".

El fin que pretende la implantación de la Agenda 21Local en Comillas es acercar la participación de todos los ciudadanos a la política local y conseguir un municipio adecuado a las necesidades de sus habitantes, teniendo siempre como objetivo final el desarrollo sostenible o lo que es lo mismo, la mejora ambiental, social, económica y cultural, respetando los valores a preservar para nuestras generaciones futuras.

## 02.7. Oportunidad del Plan Especial

Es importante aprovechar la circunstancia y posibilidades que la Ley 9/2009 contempla de cara a la puesta en valor de los suelos rústicos municipales, máxime aprovechando la oportunidad de la coincidencia en el tiempo de elaboración del otro instrumento de planificación que se deriva de la aplicación de dicha Ley, el **Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de Comillas** (aprobado el 3 de octubre de 2012), así como la aprobación definitiva del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre. Por otro lado, existen otros motivos que incitan a la elaboración de este PESR:

### - Planificación territorial y urbanismo

- Inexistencia de este instrumento de planificación territorial y urbanística y aplazamiento innecesario de su desarrollo, puesto que todo lo que puede aportar es beneficioso para el ayuntamiento y para la población afectada.
- Continuación de los problemas de la población local para construir su vivienda o alargamiento innecesario en el tiempo de las posibles soluciones de uso para los propietarios actuales o futuros de suelos rústicos en el municipio, que pueden tener en el Plan una solución para desbloquear la puesta en valor y rentabilidad socio-territorial y económica de estos espacios.

### - Gobernanza del territorio

- Potenciación de la descoordinación legislativa de cara a su aplicación sobre el territorio.
- Falta de claridad sobre la gestión de este tipo de suelos, que puede favorecer prácticas privadas delictivas como consecuencia de cambios de uso no permitidos o no recomendables.
- Inadecuación de las categorías de SR a la nomenclatura recogida en la Ley del Suelo 2/2001 de Cantabria, con una terminología difusa y no homogénea o similar a la de otros planeamientos, que pueda ser comprendida de forma rápida y sencilla por cualquier persona.

### - Patrimonio territorial, paisaje y medio natural

- La presión habitual de los procesos de construcción de segundas residencias desde la zona costera hacia el interior puede generar impactos graves si no se controla. Actualmente en Comillas se mantienen unas políticas de sostenibilidad que evitan desastres en este

sentido, pero el desarrollo del Plan Especial sin duda contribuiría a un mejor funcionamiento de estos procesos.

- Posibles malas prácticas en el patrimonio y entornos circundantes.
- Abandono, deterioro y destrucción de construcciones tradicionales en actual estado de abandono, que son elementos de gran interés patrimonial pero actualmente no tienen visos de solución factible para los propietarios.

#### - Economía

- Eliminación de la posibilidad de introducción de nuevas fuentes económicas y laborales en el municipio, sobre todo basadas en el sector terciario: comercial de artesanía, y turístico hostelero y cultural.

## 03 ENCUADRE TERRITORIAL

### 03.1. Territorio

El municipio de Comillas tiene 18,6 Km<sup>2</sup>, de los cuales algo más del 46% es superficie protegida. La población de Comillas se acerca a la cifra de 2.462 habitantes, que residen permanentemente en los núcleos de: Comillas, La Rabia, Rioturbio, Rubárcena, Ruiseñada y Trasvía. Sin embargo, la cifra de población estacional es muy superior, lo que tiene su reflejo en el uso de las viviendas, que si en el Censo de Población de 2001 era de 38,85% para las convencionales, las secundarias llegaban al 58,46%, y es que el municipio de Comillas destaca sobre manera por contar con un alto número de población vinculada no residente que tiene allí una segunda vivienda, (según datos del Censo de 2001 del INE, unas 3.646 personas).

Así, en el núcleo de Comillas prácticamente toda la superficie es suelo urbano, y también en Rubárcena, cuyos suelos rústicos de alrededor tienen construcciones de viviendas de menos de 50 años y de entre 50 y 100; así como diferentes tipos de protección por el planeamiento general, sobre todo de tipo paisajístico por los entornos visuales y las áreas marítimo-litorales. No ocurre así en las otras entidades singulares de población, como en Trasvía, que lo que destacan son las numerosas construcciones de vivienda nueva (de menos de 50 años), aunque la protección paisajística lo es por motivos similares. En La Rabia también se dan este tipo de construcciones, pero en la zona más central lo que predominan son las viviendas tradicionales de entre 50 y 100 años junto con algún edificio dedicado a la hostelería, y cuenta, por parte del planeamiento general, con suelos rústicos con protección paisajística por idénticos motivos. Ruiseñada y Rioturbio también tienen núcleos con suelos urbanos, rodeados de amplios espacios de suelos rústicos, con menor número de edificaciones a las que hacer referencia, pues se tratan de espacios interiores con mayor predominio de relieves que se oponen a la tendencia de ocupación del terreno, suelos rústicos cuyas protecciones lo son predominantemente por la importancia paisajística del Monte Corona, y por el interés también paisajístico de los espacios agrarios de mieses.

El Plan Especial no puede dar soluciones urbanísticas o de ordenación desde el punto de vista de los suelos urbanos, pero sí puede buscar alternativas teniendo en consideración las posibilidades de los suelos rústicos que los rodean, y ésta será una premisa básica para elaborar este Plan especial.



### 03.2. Equipamientos

El nivel y volumen de equipamientos en un determinado municipio constituye un indicador fundamental para revelar qué calidad de vida poseen sus habitantes, el nivel del propio espacio construido y el grado de preocupación e inversión que desde las diferentes administraciones (local, regional...) se tiene en relación con estas cuestiones.

Respecto al equipamiento sanitario, Comillas pertenece el Área de Salud Torrelavega, IV.10 de San Vicente. Cuenta con una farmacia, y tiene recursos asistenciales de servicios sociales de atención primaria y centros residenciales y de día para mayores.

Denominación	Características
Centro de Salud San Vicente	Consultorio médico
Farmacia	1
Trabajadores sociales	2
Educadores sociales	1
Centro residencial	1 (88 plazas)
Centro de día	1 (22 plazas)

Tabla 2.- **Equipamientos sanitarios y bienestar social**, Comillas 2010.

Fuente: Consejería de Sanidad. Gobierno de Cantabria. Centros de Salud y Consultorios Médicos, 2010; Farmacias, 2010. Dirección General de Políticas Sociales. Consejería de Empleo y Bienestar Social. Gobierno de Cantabria, 2010.

El equipamiento educativo no es extenso, si bien hay que destacar que, según la fuente de los datos, E.S.O., Bachiller y Ciclos Formativos incluyen modalidades especiales (nocturno, distancia y adultos).

Corresponde Comillas al área educativa AE13 Área del Nansa-San Vicente de la Barquera, por lo que los alumnos del municipio para el resto de actividades formativas se desplazan hacia otros municipios más o menos próximos.

Tipo	Centros	Alumnos
Ed. Preescolar	1	12
Ed. Infantil	1	25
Ed. Primaria	1	79
ESO	0	0
Bachillerato	0	0
Ciclos Formativos	0	0
Garantía Social	1	13
Educación Especial	0	0

Tabla 3.- **Equipamientos educativos**, Comillas 2010.

Fuente: Dirección General de Coordinación y Política Educativa. Consejería de Educación. Gob. de Cantabria (2008-2009).

Pese a ser Comillas un municipio pequeño, no puede decirse que sus dotaciones en materia deportiva sean también reducidas.

Instalaciones	Número
Pistas polideportivas	3
Pabellones polideportivos	1
Boleras /pistas de petanca	6
Campos de fútbol	1
Piscinas	2
Pistas de atletismo	0
Pistas de tenis/padel	4
Gim. y salas polivalentes	0
Campos de golf	1
Campos de tiro	0
Frontón o squash	0
Velódromos	0
Otras	1
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>

Tabla 4.- **Equipamientos deportivos**, Comillas 2005.

Fuente: Censo de Instalaciones deportivas de Cantabria. Consejería de Cultura, Turismo y Deporte. Gob. de Cantabria, 2005.

### 03.3. Estructura y Modelo Territorial

La actual estructura urbana y territorial del municipio de Comillas es el resultado de un largo proceso histórico de intervención humana, en que cada época ha ido modelando el territorio para facilitar su explotación y uso. La estructura del poblamiento y de los usos del suelo responde a la superposición de las distintas dinámicas de ocupación del espacio que se han ido sucediendo. Estas ha tenido una gran inercia de manera que cada nueva pauta territorial ha partido de las consecuencias de la anterior superponiéndose los procesos de manera en parte se conservaba la pauta anterior gracias a una cierta inercia espacial.

Así, resumidamente, se puede hablar de una estructura del poblamiento organizada en pequeñas agrupaciones nucleares distribuidas regularmente según la organización de la explotación del recurso suelo. La villa antigua de Comillas destaca pronto como primer centro de servicios locales sufriendo una gran transformación con el desarrollo en el siglo XIX como lugar de ocio. En realidad la villa surge originalmente como núcleo como agrupación de sus actuales barrios interiores Sobrellano, La Campa, Belecío y La Norina que aún hoy conservan su estructura de agrupación con heterogéneos espacios intersticiales.

La expansión del siglo XIX viene determinada por las actuaciones del Marqués de Comillas. La disposición de las actuaciones planificadas por este rico comerciante en su gran propiedad condiciona luego la extensión de la villa hacia el oeste configurando así la actual organización del espacio.

Los ámbitos contiguos del centro urbano de Comillas han asumido su progresiva expansión hacia el sur y oeste, abarcando en esta dirección el barrio de Rubárcena, componiendo así las piezas exteriores. A lo largo del arroyo Gandaria se ha planteado una gran actuación urbanística en Robadas.

El despegue de la movilidad en la segunda mitad del siglo XX ha favorecido territorialmente a la red de carreteras que ha estimulado a su vez el desarrollo del núcleo sobre ella con la expansión sobre sus accesos (como en Rubárcena y Ruiseñada por ejemplo) así como la dinámica de unos núcleos del poblamiento original frente a otros.

Las pautas de la movilidad y su intensidad se ven fuertemente mediatizadas por la estación de veraneo como ocurre con la propia actividad de la costa. Es entonces cuando se incrementan los volúmenes demográficos netos y los desplazamientos. Por la estructura de la red viaria, la villa de Comillas se encuentra como lugar de paso en el recorrido a lo largo del litoral cántabro, confluyendo en ella estos flujos con los que desde el interior de la región y el este acceden a la costa. Al no existir variante en la actualidad, el casco ya de por sí origen y destino de numerosos desplazamientos, se ve obligado a articular estos tráficos de paso asumiéndolos en su exiguo viario urbano.

Las pautas de ocupación y usos han concedido a los terrenos más fértiles (fértiles fondos de valle a resguardo) la especialización en el aprovechamiento agrícola de la mies y el cultivo, abandonando los suelos menos favorecidos y pobres de laderas y cabeceras de cerros a aprovechamientos marginalizados como las plantaciones forestales o en los suelos calizos la vegetación espontánea (encinares cantábricos).

La extracción a cielo abierto ha encontrado en el macizo calizo cárstico del sureste un notable recurso conviviendo con los retazos de vegetación sub-mediterránea y el relieve cárstico.

La estructura territorial se completa con los usos forestales establecidos en el Monte Corona y la conservación de los espacios húmedos de fondo de la ría en sus condiciones naturales.

La ordenación propuesta en el PGOU se basa en una concepción del modelo territorial en la que se propone 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. 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.

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, de reducir los impactos paisajísticos o visuales con la propuesta de trasladar naves de almacenes de la franja costera a una nueva zona industrial interior, proteger la zona alta del camino de Espinosa, prohibir edificios de alturas superiores a B+3, tratar las medianeras, los materiales y forma de las cubiertas de los edificios, integrar las infraestructuras, 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.

Otro aspecto incluido en el PGOU 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.

Todo ello aplicado sobre un territorio con unas extraordinarias capacidades intrínsecas que lo hacen punto ideal para la experimentación de nuevos modos de encarar la ordenación urbanística. Es preciso sin embargo añadir una consideración acerca de la extrema fragilidad del medio territorial, debido a su pequeño tamaño, la estrecha relación visual de sus unidades territoriales, y las fuertes presiones existentes.

### 03.4. Paisaje

En un espacio relativamente reducido, el término de Comillas incluye un variado conjunto de paisajes valiosos por distintos motivos. En primer lugar destacan los paisajes de gran valor objetivo por mostrar mecanismos y elementos de la naturaleza, de base geológica y ecológica, y de la cultura popular y oligárquica, de gran valor por ser elementos estructurales en los complejos procesos que han conformado el territorio. En Comillas, la presentación de estos valores paisajísticos adopta una escenografía de gran espectacularidad y poderoso efecto visual que se debe en gran medida a su relieve alomado e irregular, proclive a miradores, vistas sorprendentes y perspectivas forzadas.



*Imagen 3. Un paisaje singular obtenido desde la suma de arquitecturas diversas en contrastado dialogo con los elementos naturales. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

Entre los valores perceptuales y estéticos destaca el fuerte carácter identitario de su conjunto monumental, que marca profundamente el aprecio del paisaje de la villa, muy mediatizado por la función de ciudad balneario y la impronta de un periodo histórico de la villa determinado. El carácter turístico confiere a los paisajes de Comillas, un especial valor de aprecio identitario asociado a la actividad de ocio y al visitante, los convierte en un importante recurso social y económico.

En términos de valores objetivos del paisaje destaca la variedad de escenarios de la costa que una corta franja del litoral reúne un heterogéneo conjunto de acantilados vivos de gran variedad morfológica y litológica, un prolongado arco de playa (muy mediatizado por el uso intensivo) y el interesante espacio interior de la ría de La Rabia, en el lado occidental del término. El valor científico de estos paisajes radica tanto en los procesos morfológicos que presenta como en las comunidades de seres vivos que albergan con gran interés por su rareza y singularidad.

Al mismo tiempo, la escenografía de la costa en los acantilados es espectacular, pues aunque carece de dimensiones verdaderamente monumentales la sucesión de puntas y penínsulas que se adentran en el mar entre entrantes que retroceden es destacable. Esta costa posee así vistas muy ricas frente al mar con algunas localización donde se consiguen casi 300° completos de vista marina. También son muy apreciadas las vistas laterales de las paredes rocosas, los perfiles a sus pies, batidos por el oleaje y tapados por las mareas. Las claves escénicas dirigen la interpretación hacia temas marinos de la mano de la visión romántica de lo sublime y la incommensurabilidad del mar. Estas connotaciones se facilitan en aquellos espacios donde la intervención humana reciente no es perceptible.

Sin embargo y pese a la riqueza natural de su litoral y su interior, Comillas es conocida por el paisaje que proporciona su conjunto monumental asociado al desarrollo de la villa como ciudad balneario en el siglo XIX. Sobre una estructura de parque aristocrático un conjunto de edificios señalados ordenan el crecimiento de la villa hacia el oeste con gran efectismo.

Las dos lomas lineales que discurren paralelas a la costa y abrazan la villa de Comillas por el oeste son la base escenográfica del conjunto burgués que da fama al lugar. El imponente edificio del Seminario se levanta sobre una loma mostrándose en un amplio espacio a su alrededor. Sobre la loma vecina se extiende el antiguo parque de palacio y más al este la expansión de la villa antigua muestra los edificios señoriales que se agrupan organizando la trama. La vistosidad de la arquitectura burguesa señorial, discordante en tantos sentidos, acaba por conferir una cierta identidad al lugar que se ve pintoresco ante el visitante foráneo, en atraído en parte por la oferta de ocio en parte por esta singularidad legendaria del sitio. Empequeñecida por la monumentalidad de los rastros de finales del XIX, la villa antigua de calles estrechas presenta interesantes muestras de arquitectura tradicional y espacios urbanos.

Tampoco es despreciable el valioso paisaje construido por los aprovechamientos tradicionales del medio que se ha podido conservar, al menos, en sus pautas estructurales básicas en el interior. Los paisajes rurales en el entorno de los núcleos de Travía, La Ventuca, Ruisenada, Rioturbio, La Citrera y La Molina conservan algunos elementos que delatan la estructura tradicional del paisaje campesino de barrios y mieses de Cantabria.



*Imagen 4. Barrios tradicionales de casas adosadas, en inmediata relación con los espacios de mies y terrazgos. Ingeniería Gestión del Territorio 2012.*

Las extensas y siempre presentes manchas de eucaliptos, el desarrollo moderno de las edificaciones y los núcleos y un conjunto diverso de elementos de la vida cotidiana moderna (infraestructuras, tendidos eléctricos, etc.) afectan a la capacidad de estos contenidos.

Como contrapartida quedan rodales e incluso manchas de cagijas, manchas de encinas cantábricas, masas mixtas, buenos tramos de cordones de riberas, amplios parcelarios de mieses, agrupaciones y edificaciones tradicionales (molinos, barrios, etc.) que mantienen algo de la sensación de conjunto original que se pierde.

La morfología de estos espacios, alomada e irregular, proporciona itinerarios de gran vistosidad y efectismo que hacen que las escenas surjan y desaparezcan con gran amenidad. Su valor escenográfico es también esencial para explicar su fragilidad pues el heterogéneo relieve determina puntos de especial sensibilidad que se destacan en su elevación ganando visibilidad. Es así que, por ejemplo, parcelas relativamente pequeñas de eucaliptos se imponen con gran fuerza por localizarse en altozanos o cerros. La disposición de infraestructuras a través de estos espacios rurales sufre estos efectos. Para el observador urbano y foráneo, sin embargo, estos paisajes rurales siguen proporcionándole claves contrastadas de ese mundo rural tan idealizado por las clases medias urbanas que reflejan en él sus aspiraciones de calidad de vida. El relieve entretenido y esforzado confiere un mayor aprecio a las claves de la vida rural hoy día desvirtuadas por la capacidad de las comunicaciones y el transporte y las nuevas pautas y actitudes de vida.



### 03.5. Vegetación y espacio productivo

Comillas es un municipio que se enmarca en la comarca costera. Tiene una superficie total de 1.861 Ha. aproximadamente, repartidas de la siguiente forma por tipo de uso y sobrecarga (Fuente: SIGA del MARM):

- Coníferas: 74,90 Ha.
- Coníferas asociadas con eucalipto: 18,77 Ha.
- Eucalipto: 467,28 Ha.
- Frutal asociado con frondosas: 46,30 Ha.
- Frutales en secano: 13,01 Ha.
- Improductivo: 114,80 Ha.
- Labor en secano: 13,43 Ha.
- Matorral: 91,04 Ha.
- Otras frondosas: 71,37 Ha.
- Prados naturales: 956,90 Ha.

En cuanto a los usos agrícolas, la superficie dedicada a pradera natural es la más abundante, y lo es también en el total de usos.

En cuanto a los usos forestales, la mayor parte se corresponde con especies de crecimiento rápido, principalmente *eucalyptus globulus*.

#### Actividad agraria

La población activa del municipio de Comillas se reparte de la siguiente forma (Fuente: INSS diciembre 2.009):

- Sector primario: 3,5 %
- Industria: 5,8 %
- Construcción: 17,97%
- Servicios: 72,73 %

Las actividades agropecuarias ocupan aproximadamente a un 3% de la población activa, desarrollándose en los pequeños núcleos rurales del municipio. La mayor parte de la población activa vive del sector servicios (turismo principalmente). Es cierto que el porcentaje es pequeño, pero esta actividad utiliza mantiene la mayor parte de territorio, contribuyendo a configurar el paisaje que hoy conocemos.

Por tipo de explotaciones, la actividad ganadera ha sido la más importante, y dentro de ésta el subsector de vacuno lechero. De hecho Comillas es sede de una de las cooperativas ganaderas más antiguas de la Provincia. (Sociedad Cooperativa Ruiseñada - Comillas) y cuenta con alguna de las explotaciones de vacuno lechero punteras.

En los últimos años, como en el resto de la Región y de España, la actividad ganadera ha sufrido una reconversión brutal que ha significado la desaparición de la mayor parte de las explotaciones, lo que ha supuesto un descenso significativo en el N° de ganaderos, la intensificación de la misma con la creación de grandes ganaderías y a la vez, la aparición de una ganadería residual de distinto tipos, que no busca la rentabilidad si no que es por afición y para mantener las fincas. Esto se pone de manifiesto en el censo de explotaciones del Ayto. de Comillas (Fuente: ICANE - Anuario Estadístico Agrario y Pesquero 2.009):

ESPECIE	Nº EXPLOTACIONES	Nº RESES
Bovino	36	771
Ovino	16	217
Caprino	5	21
Porcino	3	4
Equino/asnos	15	73
Aves	1	30
Conejos	0	0
Apicultura	0	0

Tabla 7.-. **Explotaciones y reses por tipo de ganado 2009.**

Fuente: Fuente: ICANE - Anuario Estadístico Agrario y Pesquero 2.009.

Consultado este mismo censo en 2.004:

ESPECIE	Nº EXPLOTACIONES	Nº RESES
Bovino	44	1.009
Ovino	6	59
Caprino	2	10
Porcino	0	0
Equino/asnos	0	0
Aves	0	0
Conejos	0	0
Apicultura	0	0

Tabla 8.-. **Explotaciones y reses por tipo de ganado 2004.**

Fuente: Anuario Estadístico Agrario y Pesquero 2.004.

Datos explotaciones vacuno lechero:

(Fuente: Anuario Estadística Agraria Pesquera 2.008)

	2.003- 2.004	2.004- 2.005	2.005- 2.006	2.006- 2.007	2.007- 2.008	2.008- 2.009
Explotaciones	18	19	15	10	8	7
Toneladas	2.436.652	3.111.254	3.084.859	2.315.238	2.048.450	1.011.160
Tm/explotac.	135.369,56	163.750,21	205.657,27	231.523,80	256.056,25	273.022,86

Tabla 9.-. **Producción por explotaciones 2008.**

Fuente: Anuario Estadística Agraria Pesquera 2.008



A la vista de los datos y por conocimiento del sector sobre el terreno se pueden establecer las siguientes conclusiones:

- Las explotaciones agrarias son numerosas y pequeñas abundando las de “mantenimiento”. Respecto a las explotaciones de vacuno lechero, las más importantes desde el punto de vista económico, vemos que han disminuido significativamente pero las que quedan han incrementado su tamaño y por lo tanto, se supone que su rentabilidad.
- No se han llevado a cabo en ningún núcleo procesos de concentración parcelaria que hubiesen sido necesarios para la mejora estructural de las explotaciones.
- La existencia de la Cooperativa Ruiseñada - Comillas que actualmente funciona como prestadora de servicios, fábrica de piensos y primer comprador, es importante para la sostenibilidad de la actividad agropecuaria.
- Como en el resto de la Región, el sector ganadero, y concretamente el subsector vacuno lechero se enfrenta a las consecuencias de una mala organización y a los efectos de la globalización, con una bajada continua de precios en origen que hace que sea dudosa la viabilidad a corto/ medio plazo del subsector. Esta situación se ve agravada por la elevada edad media del titular de las explotaciones y la falta de relevo generacional en la mayoría de ellas. Esta situación, en tiempos de crisis se ve frenada levemente por el efecto “colchón” que tiene la actividad agropecuaria en general.

#### Aprovechamiento forestal

Como se ha dicho en este punto, el municipio de Comillas cuenta con 560,95 Has. ocupadas por especies forestales de crecimiento rápido, principalmente eucaliptos. Esta masa forestal está en su mayor parte incluida en el M. U. P. nº 324 “Dehesa de Rubarbón”.

Estos cultivos suponen una fuente de ingresos importante para el municipio y Juntas Vecinales en su caso.

Según datos del Anuario de Estadística Agraria Pesquera 2.009, el aprovechamiento forestal de los montes maderables en M.U.P. fueron los siguientes:

- 5.342 m<sup>3</sup> eucalipto blanco que supuso un importe de 151.269 €
- Otros aprovechamientos no maderables (leñas): 20 estéreos con un valor de 80 €.

#### Gestión de la caza

Todos los terrenos del municipio de Comillas, excepto los incluidos en los M.U.P. Nº 324 y 325 y los afectados por el Refugio Regional de Fauna Cinegética de La Rabia y Zapedo, lo que supone una superficie total de 1.237 Ha., que incluyen las parcelas de los polígonos del catastro de rústica del 1 al 18, están incluidos en el coto de caza S-10.110 cuyo titular es el Club Deportivo Básico San Esteban de Comillas, por adaptación a la Ley de Cantabria 12/2.006.

### 03.6. Espacios Naturales Protegidos

#### Parque Natural de Oyambre

Comillas forma parte del Parque Natural de Oyambre. El Parque Natural de Oyambre tiene su origen en la *Ley de Cantabria 4/1988, de 26 de octubre*, por la que se declara Oyambre Parque Natural. La *Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria*, en su Disposición Adicional Segunda, modifica esta Ley 4/1988, con objeto de adecuar y actualizar su contenido al nuevo contexto legal, incluyendo en su Anexo los límites exteriores del Parque Natural, que son idénticos a los establecidos en la Ley de creación del Espacio Protegido, y previendo que a los efectos de su ordenación, planificación y gestión, el interior del Parque se organizará de acuerdo con la zonificación que estableciera el PORN. Así, a través del *Decreto 89/2010, de 16 de diciembre*, se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales (PORN), que regula los usos y actividades dentro del ámbito del Parque Natural.

El parque ocupa parte del territorio de los municipios de Comillas, Valdáliga y San Vicente de la Barquera principalmente y ofrece dos ambientes distintos pero igualmente interesantes: las rías de La Rabia y San Vicente, con sus playas, dunas y acantilados y el Monte Corona que representa un buen ejemplo de bosque mixto caducifolio.

Se trata de un espacio natural con una extensión de 5.000 hectáreas. La pequeña ría de la Rabia forma con todas sus marismas arenales y dunas una piscina natural que se comunica con la enorme playa de Oyambre. El paisaje ofrece acantilados, playas, dunas, rías y marismas arenosas de gran belleza. Desde lo alto de Gerra se contemplan magníficas vistas panorámicas de Oyambre y Comillas por un lado, y de la playa de Merón y San Vicente por otro.

#### Lugares de Interés Comunitario (LIC)

En el municipio de Comillas solo existe un LIC, el de las Rías Occidentales y Duna de Oyambre. Ubicado en el extremo occidental del litoral de Cantabria. Cuenta con 950 ha e incluye tres sistemas estuarinos, incluyendo gran parte de los hábitats litorales recogidos en la Directiva Hábitat, destacando el espartinal, los carrizales, las praderas de zoostera y los marjales salinos. Algunos de los cuales son hábitats prioritarios para su conservación, de acuerdo con esta Directiva.

##### - Características

Sistemas litorales compuestos por estuarios y marismas, dunas y playas, acantilados verticales y matorrales de carácter mediterráneo y atlántico situados sobre diferentes niveles de rasas marinas.

##### - Calidad

Espacio litoral bien conservado, con hábitats de gran interés, entre los que se cuentan 4 prioritarios y 17 de especial interés, y gran riqueza faunística.  
Estuario de cuenca salmonera.

##### - Vulnerabilidad

Espacio costero vulnerable por el crecimiento de construcciones y fuerte presión turística.

## 04 ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE LOS NÚCLEOS

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

### 04.1. Comillas

La villa de Comillas, declarada Bien de Interés Cultural como Conjunto Histórico, cuenta con una población cercana a los 2000 habitantes, siendo por tanto, el núcleo de población de mayor tamaño del municipio.

Capital municipal, su núcleo urbano está definido por la accidentada geografía –colinas de La Cardosa, La Cotería y Sobrellano- y por un perfil costero accidentado formado por playas y acantilados.

Se le conoce también como la villa de los arzobispos ya que, desde mediados del s.XVII han nacido en la localidad seis prelados que han ocupado altos cargos en la jerarquía eclesiástica. Se trata de Diego Ibáñez de Lamadrid y Bustamante (1652-1685), Obispo de Ceuta; Juan Domingo González de la Reguera (1720-1805), Arzobispo de Lima; Rafael de la Vara (1754-1809), Arzobispo de Guatemala; Bernardo Martínez de la Rúa (1759-1825), Obispo de la Sonora; Saturnino Fernández de Castro (1827-1883), Arzobispo de Burgos y por último Antonio Hornedo Correa (1915-2006), Obispo de Chachapoyas. En la fachada principal del Antiguo Ayuntamiento de Comillas, cuelgan los seis escudos que recuerdan a cada uno de ellos.

Un aspecto destacado es su entramado urbano, bastante bien conservado –y que contrasta enormemente con los crecimientos desarrollados desde finales del s.XX-, que contiene un buen número de casas solariegas con escudo –la mayor parte de la población de Comillas tenía título de hidalguía-, calles empedradas, plazas y corros –plazas en las que se reunía la población y se jugaba a los bolos-, entre ellos el de Campíos, centro neurálgico de la villa.

Con una gran tradición marinera –no en vano, fue el último puerto ballenero del Cantábrico hasta la desaparición de los cetáceos a comienzos del s.XIX-, Comillas se transformó en villa turística gracias al mecenazgo de Antonio López, I Marqués de Comillas. Los monumentos y obras civiles que se realizaron en la villa con su patrocinio permitieron la transformación del pequeño pueblo pesquero en un enclave turístico de primer nivel, uno de los preferidos por la nobleza y la alta burguesía de finales del s.XIX, alcanzando su culmen con la visita real de Alfonso XII en el verano de 1881.

No solamente Antonio López intervino en el crecimiento y desarrollo de Comillas. Otros miembros de su familia, como su hijo Claudio o su yerno, Joaquín del Piélagu, promovieron diversas obras que enriquecieron aún más el legado de Antonio López. Comillas dispuso, a iniciativa de Antonio López, del primer alumbrado eléctrico de España –en 1881, con la visita del Rey- y en esos años se realiza la traída de aguas a la villa, patrocinada por Joaquín del Piélagu.

De este modo, y gracias a los vínculos que la familia López mantenía con Barcelona –donde se encontraba la residencia de Antonio López y la sede de la Compañía Trasatlántica, atrajo a Comillas a destacados miembros del Modernisme catalán, como Martorell, Domènech i Montaner, Gaudí, Llimona, Arnau o Cascante, que dejaron una obra abundante que salpica toda la villa –Universidad Pontificia, Palacio de Sobrellano, Capilla-Panteón de los

Marqueses, Cementerio, Capricho, etc.-. Este abundante patrimonio convierte a Comillas en un enclave turístico y cultural de primer orden.



Imagen 5. **Comillas**. Recorte Ortofotografía del Gobierno regional 2010. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

### 03.2. Trasvía

La población de Trasvía es de sólo 151 habitantes, a pesar de su proximidad a Comillas. Quizás se debe a su situación topográfica, a unos 60-70m de altitud con respecto al mar, en una colina que desciende suavemente hacia la Ría de la Rabia y, de un modo más abrupto, hacia el Mar Cantábrico, donde se rompe en forma de acantilado. Establece así una relación visual directa entre el mar Cantábrico y los Picos de Europa, dando sin embargo la espalda a Comillas, a pesar de limitar con el ámbito de la Universidad Pontificia. Su casco urbano se compone de pequeñas agrupaciones de viviendas sobre los caminos. De entre todas las construcciones destaca la iglesia de San Andrés del siglo XVIII.

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





Imagen 6. *Trasvía*. Recorte Ortofotografía del Gobierno regional 2010. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

### 03.3. Rioturbio

Con 34 habitantes, Rioturbio es una pequeña aldea formada por distintas agrupaciones de casas adosadas semidispersas. Se sitúa junto a la Ría de la Rabia, en la desembocadura del río Turbio. Lo más destacable es su patrimonio natural, que comparte con la Rabia. El elemento arquitectónico más singular es la ermita de San Miguel.

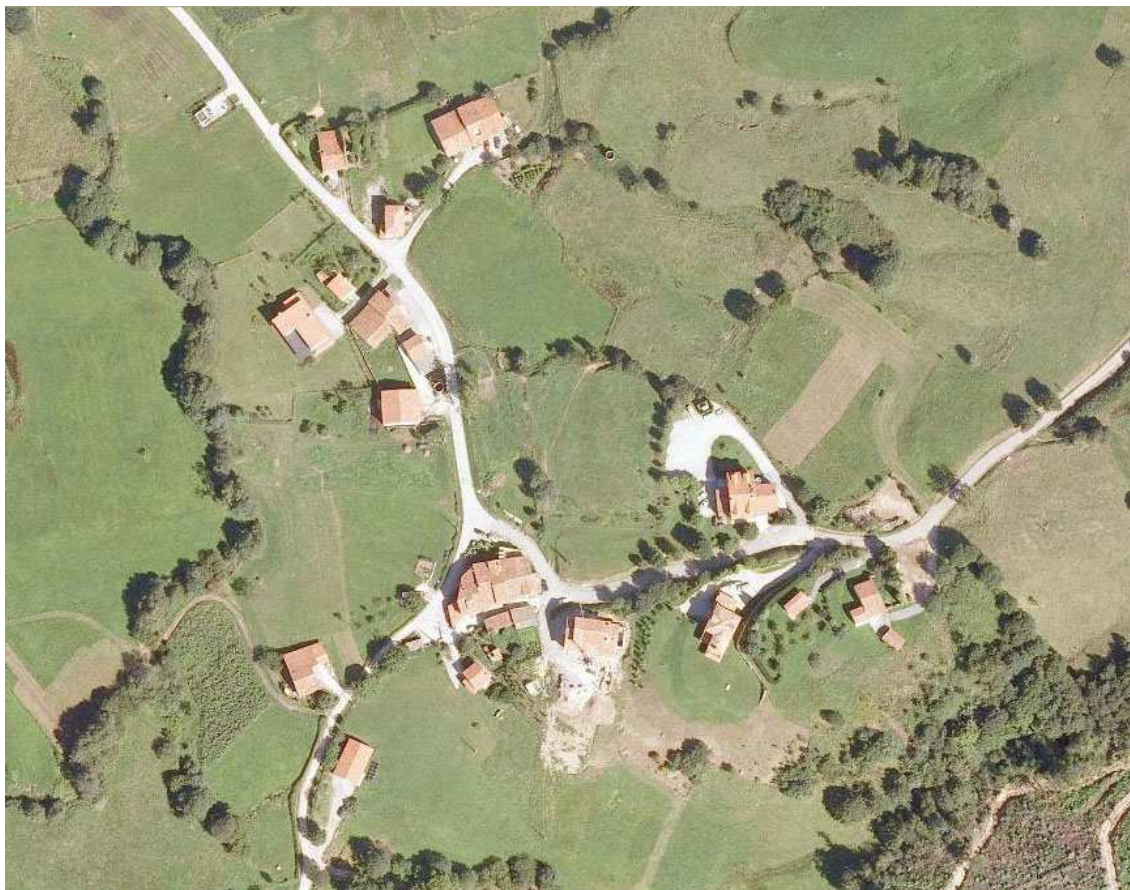


Imagen 7. **Riotuerto**. Recorte Ortofotografía del Gobierno regional 2010. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

### 03.4. Ruiseñada

Ruiseñada se localiza junto a la ladera del Monte Corona, principal elemento geográfico de la zona, a casi 300m. de altitud sobre el nivel del mar y a 3 km. de Comillas. Sus 253 habitantes se reparten en 10 barrios, algunos de ellos con un tejido urbano muy dispersos, como: La Molina, La Citrera, El Valle, Araos y La Ventuca, que se extienden por una topografía movida. Al barrio del Valle, también denominado de la Iglesia se le asigna actualmente impropia el identificador de Ruiseñada, por cuanto abriga la iglesia parroquial y ejerce funciones de cabeza de la aldea.

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

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

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

El patrimonio arquitectónico se reduce a edificios de carácter religioso, fundamentalmente, como la iglesia de San Adrián, del s.XV, y las capillas de Santa Apolonia y de Santa Ana, en sus barrios homónimos. La Casona de los Bracho o de los Arcos es un ejemplo destacable



de arquitectura civil. También es destacable la Cueva de La Meaza, declarada BIC en 1997, contiene objetos y pinturas rupestres.



Imagen 8. *El Valle en Ruiseñada*. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

### 03.5. La Citrera y La Molina

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

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



*Imagen 9. Hileras de casas adosadas dispuestas paralelas al camino. Recorte Ortofotografía del Gobierno regional 2010. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

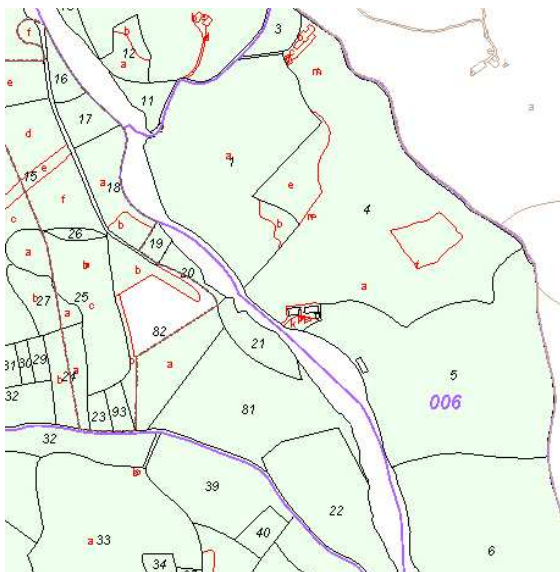


*Imagen 10. Hileras de casas adosadas dispuestas perpendicularmente al camino. Recorte Ortofotografía del Gobierno regional 2010. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*





*Imagen 11. Excepcionalmente aparecen algunas viviendas aisladas o formando agrupaciones mínimas. Siempre se sitúan, sin embargo, en la cercanía de los barrios. Unidad denominada El Corral en Solapeña, Ruiseñada. Compuesta por una vivienda y varias construcciones auxiliares. Recorte Ortofotografía del Gobierno regional 2010. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*



*Imágenes 12 y 13. En el entorno de Comillas aparecen algunas áreas de parcelación regular que son el resultado de los procesos de privatización de comunales que tuvieron lugar desde el último tercio del siglo XIX. En Comillas debió suponer el desbrozamiento de amplias zonas de media altura y la pratificación, unido a la edificación de caserías ganaderas, que facilitan la explotación ganadera de los prados. La ortofoto de 1956 del área de Gandarilla, inmediatamente al este de la CA- 135, muestra las caserías, construidas en zonas de comunales privatizados y de pradería intensiva. Oficina Virtual del Catastro 2012 y Vuelo Americano 1952.*

### 03.6.- La Rabia

Con apenas 22 habitantes, la Rabia tiene elemento más destacado la ría homónima, contenida en el LIC de las Rías Occidentales y Duna de Oyambre, así como forma parte del Parque Natural de Oyambre. Se encuentra en la confluencia entre los ríos Turbio y Capitán. La Ría de la Rabia es el límite con el Ayuntamiento de Valdáliga. Existe un elemento arquitectónico singular en su interior: la Casa Olano, proyectada por Coderch a mediados del s.XX.



Imagen 14. La Rabia. Recorte Ortofotografía del Gobierno regional 2010. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

### 03.7.- Rubárcena

Próximo a Comillas, con 34 habitantes y situada sobre la CA-131, se desarrolla Rubárcena sobre terrenos de aluvión procedentes del antiguo Río de la Bárcena, origen etimológico de la localidad. Se caracteriza por sus parques y zonas verdes.

El PGOU cuenta con un catálogo de construcciones en suelo rústico (una especie de inventario de edificaciones de interés artístico o arquitectónico y patrimonial existentes en este tipo de suelo), y actualmente se está elaborando el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico en el marco del articulado de la Ley 2/2009. El Suelo Rústico es el tipo más abundante en el municipio, sin embargo está afectado por alguna clase de protección que ha de tenerse muy en cuenta al hora de recalificar (que no reclasificar) los suelos de cara a las posibles afecciones del Plan Especial que se redacta: bien por parte del POL, a través de áreas de Protección Costera en el litoral; o áreas de interés paisajístico, en el ámbito de Rubárcena; o bien a través del PGOU, con cualquiera de las calificaciones del suelo rústico señaladas en él, a través de áreas de protección costera, ecológica, paisajística, de riberas, arqueológica...





Imagen 15. Rubárcena. Recorte Ortofotografía del Gobierno regional 2010. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

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

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

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

### 05.1 Casa llana

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

El valor histórico y singularidad tipológica de estas edificaciones aconsejan establecer unos criterios de intervención sobre ellas muy restrictivos, obligando al mantenimiento de su

volumen y de todas sus características formales. Es común que dichas construcciones se dediquen a cuadra tras la construcción de una nueva vivienda de dos pisos adosadas.

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



Imagen 16. **Casa Llana en Araos, con diversas transformaciones posteriores.** Ingenia Gestión del Territorio 2012.

## 05.2 Casa tradicional de dos plantas

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

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

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





*Imagen 17. Casa de dos plantas aislada en carretera a Ruiseñada (CA-362). Ingenia Gestión del Territorio 2012.*



*Imagen 18. Vivienda tradicional aislada en El Cajigal. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*



Imagen 19. **Casa de dos plantas adosadas en Ruiseñada.** Ingenia Gestión del Territorio 2012.

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

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

Este tipo se ha dividido en dos subtipos:

- Vivienda tradicional aislada
- Vivienda tradicional adosada, formando barriadas





Imagen 20. *Barriada formada a partir de viviendas tradicionales adosadas en La Molina. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

### 05.3 Cabañas ganaderas tradicionales

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

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

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

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

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



*Imagen 21. Cabaña ganadera tradicional de volumetría sencilla y aislada en el paisaje junto a la cantera de Peñacastillo. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

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

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

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

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

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





Imagen 22. Construcción de dos plantas, con división vertical de usos, situando los espacios ganaderos a la izquierda y una sencilla vivienda a la derecha, ubicada en Monte Corona. Ingenia Gestión del Territorio 2012.



Imagen 23. Construcción de dos plantas, con división vertical de usos, situando los espacios ganaderos y el pajar a la izquierda y una vivienda resuelta en dos plantas a la derecha. Ingenia Gestión del Territorio 2012.



Imagen 24. Construcción de dos plantas, con división horizontal de usos, situando los espacios ganaderos en la planta baja y la vivienda en la planta superior. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

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

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





Imagen 25. Casa de estilo ecléctico en La Rabia, conocida como Casona del Inglés. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

## 05.6 Edificaciones singulares

Se incluyen dentro de esta clasificación cinco tipos de edificaciones:

### a. Arquitectura religiosa

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



Imagen 26. Iglesia parroquial de San Adrián de Ruiseñada. Ingenia Gestión del Territorio 2012.



Imagen 27. Ermita del Sagrado Corazón en El Pisu. Ingenia Gestión del Territorio 2012.





Imagen 28. **Humilladero en La Molina.** Ingenia Gestión del Territorio 2012.

b. Torres y arquitectura defensiva medieval

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



Imagen 29. *Restos de la Torre medieval de Bracho en Ruiseñada.* Ingenia Gestión del Territorio 2012.

#### c. Casonas y palacios

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



Imagen 30. *Conjunto de Casona-torre de Bracho en Ruiseñada.* Ingenia Gestión del Territorio 2012.





Imagen 31. **Casón palaciego en Ruiseñada.** Ingenia Gestión del Territorio 2012.

#### d. Molinos e ingenios hidráulicos

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

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

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



Imagen 32. **Molino de La Peñuca en Ruiseñada.** Ingenia Gestión del Territorio 2012.

## e. Edificios de equipamientos de los siglos XIX y XX

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



Imagen 33. *Antigua Casa de los peones camineros en carretera CA-135.* Ingenia Gestión del Territorio 2012.



Imagen 34. *Lavadero en el Valle (Ruiseñada).* Ingenia Gestión del Territorio 2012.

## 06 ESTUDIO DE REDES GENERALES

### 06.1. Red de abastecimiento de agua

#### 06.1.1. Situación actual

Actualmente, el abastecimiento a la población de Comillas se realiza desde el Plan Valdáliga. El caudal de tratamiento de la Estación de Tratamiento de Agua Potable que constituye el Plan Valdáliga, se estima en 75 l/seg. El agua captada bruta para el abastecimiento procede de la captación en el río Escudo.

El Plan Valdáliga, se encuentra en la actualidad conectado a la autovía del agua. Los municipios abastecidos por el Plan Valdáliga, con los que debe compartir el agua el municipio de Comillas son: San Vicente de la Barquera, Valdáliga y Ruiloba. Comillas cuenta con una población de 2.462 habitantes (referidos 2012) aunque en época estival la población aumenta considerablemente.

Según datos del propio PGOU, con la 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**.

Además, 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.

#### 06.1.2. Situación futura

La entrada en vigor de la Directiva Marco del Agua impone el establecimiento de unos caudales ecológicos que supondrán una salvaguarda de agua en el río cuya captación quedara limitada. Aun se desconoce el caudal eco lógico que será propuesto dentro del Plan Hidrológico de Cuenca.

En concreto los tramos de la Autovía del Agua de los que se verá beneficiado el municipio de Comillas, son:

"Autovía del Agua: tramo San Vicente de la Barquera-Valdáliga".

"Autovía del Agua: tramo Valdáliga-Cabezón de la Sal".

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se debe hacer especial hincapié en que la citada estrategia de abastecimiento se ha realizado contemplando el crecimiento histórico del consumo de Cantabria por zonas, no por municipios, extrapolado al año horizonte de la infraestructura (2032). Por lo tanto se trata de garantizar un crecimiento similar al histórico, proyectado al futuro, basado en la incorporación paulatina de nuevas fuentes de abastecimiento al sistema. Así, no cabe hablar de asignación de un caudal concreto para cada municipio dentro de la Autovía del Agua, si bien es cierto que para su dimensionamiento se ha modelado una evolución teórica de la demanda por zonas.

Según los datos de consumo registrados por Dirección General de Obras Públicas, el caudal correspondiente al valor medio de los máximos consumidos en el verano del 2009 aportado por los planes a este municipio asciende a 3.585 m<sup>3</sup>/día, sin contar con las captaciones propias que pueda poseer el municipio, lo cual requerirá para su cuantificación informe de la Confederación Hidrográfica del Norte.



Este volumen diario supone un caudal medio diario de 41,49 l/seg, y teniendo en cuenta las nuevas infraestructuras y nuevos recursos **se puede asumir un caudal de suministro de 82,99 l/seg para el año horizonte 2032**, lo que **representa duplicar el caudal actual**, en un horizonte de 25 años.

La aportación de este caudal queda supeditada a la ejecución de las infraestructuras necesarias para su distribución, algunas de ellas ya ejecutadas como ha quedado reflejado en los párrafos anteriores, y otras requerirán de planificación para su ejecución.

En la siguiente tabla se puede ver los caudales previstos para los años horizonte 2016 y 2032, calculados a partir de los datos de consumo registrados en el año 2009 y teniendo en cuenta un crecimiento del consumo del 2,81 % anual.

AÑO 2009			AÑO 2016			AÑO 2032		
M <sup>3</sup> /AÑO	Volumen	Caudal	M <sup>3</sup> /AÑO	Volumen	Caudal	M <sup>3</sup> /AÑO	Volumen	Caudal
	Medio	Medio		Medio	Medio		Medio	Medio
	(m <sup>3</sup> /d)	(l/s)		(m <sup>3</sup> /d)	(l/s)		(m <sup>3</sup> /d)	(l/s)
1.308.525	3.585	41,49	1.633.039	4.474,08	51,78	2.617.050	7.170	82,99

## 06.2. Red de saneamiento y depuración

### 06.2.1. Situación actual

En junio de 2012 se terminará y pondrá en funcionamiento la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Comillas, la primera subterránea de España. Hasta ahora el municipio carecía de instalaciones para la depuración de aguas residuales, vertiendo directamente al oeste del puerto pesquero.

Las soluciones planteadas por el Ayuntamiento en el PGOU, ante la falta de un sistema de saneamiento eran las siguientes:

- Proyectos de urbanización en el núcleo de Comillas que subsanen el problema de falta de capacidad de las canalizaciones actuales.
- Saneamiento de Rioturbio y Ruiseñada dentro del Plan de Actuaciones de Infraestructura Hidráulica.
- La depuración de las aguas residuales del municipio mediante la ejecución del proyecto de saneamiento y estación depuradora promovida por la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria, que conducirá los vertidos a una EDAR, y de ahí, el vertido tratado irá al mar.

Así, la construcción de esta EDAR supone un gran avance para la zona occidental de Cantabria, ya que dará servicio a los núcleos de Comillas, La Rabia, Trásvia, Rubárcena, Ruiloba y varios enclaves de Valdáliga y San Vicente de la Barquera.

De este modo culmina la primera fase de las obras de un proyecto de la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Comillas, que implica el saneamiento de Comillas y Ruiloba, con un presupuesto de 14,8 millones de euros., cuya segunda fase, con 4,7 millones de presupuesto, consiste en la puesta en marcha de diversos colectores que erradicarán los vertidos al mar y conectarán la red de saneamiento de Ruiloba con la nueva red de saneamiento de Comillas.



CARACTERÍSTICAS DE LA EDAR DE COMILLAS	
<b>Capacidad</b>	8.790 m <sup>3</sup> /día
<b>Población equivalente</b>	35.200 habitantes
<b>Tipo de tratamiento</b>	Biológico mediante biofiltración doble etapa + Estabilización aerobia de fango. También contará con la capacidad de reutilizar el agua depurada a través de un proceso de ultrafiltración, que permitirá alcanzar los límites de calidad exigidos en la legislación vigente para el uso de riego.

No obstante, la red general de saneamiento en los núcleos es aún, bastante deficiente.

### 06.2.2. Situación futura

Según la ORDEN MED/5/2006, de 7 de marzo, por la que se hace pública la relación de aglomeraciones urbanas cuyos usos domésticos del agua se encuentran sujetos a la aplicación del Canon de Saneamiento de Cantabria, Comillas, se encuentra entre los núcleos incorporados o que se incorporarán al sistema Comillas-Ruiloba.

Los núcleos que se incorporarían al sistema Comillas-Ruiloba serían los siguientes:

- Término Municipal de COMILLAS: RUBÁRCENA, COMILLAS, LA RABIA, TRASVÍA RIOTURBIO, RUISEÑADA.
- Término Municipal de RUILOBA: CASAS OLA, CONCHA, LA IGLESIA, PANDO, RUILOBUCA, SIERRA, TRASIERRA.

No obstante, no se descarta la conexión de otros núcleos no incluidos en la relación anterior ó que alguno de los previstos, no sea objeto de incorporación a la EDAR.

De igual modo, no se enumeran en este listado las actuaciones que los Ayuntamientos ejecuten ó tengan previstas para la incorporación de aguas residuales de sus núcleos a la EDAR.

Las infraestructuras de saneamiento en alta de próxima ejecución por el Gobierno de Cantabria, que afectan al término municipal de Comillas, se encuentran recogidas en las siguientes actuaciones:

- SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE COMILLAS Y RUILOBA: FASE COLECTORES.
- SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE COMILLAS Y RUILOBA: FASE EDAR.

#### SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE COMILLAS Y RUILOBA: FASE COLECTORES

En este proyecto se define la red de saneamiento del entorno de Comillas, conduciendo las aguas residuales hasta una EDAR de futura ejecución que viene contemplada en el proyecto "Saneamiento y Depuración de Comillas y Ruiloba: Fase EDAR".

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

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE COMILLAS Y RUILOBA: FASE EDAR.

La EDAR de Comillas se ha dimensionado para 7.600 habitantes equivalentes de población permanente y 35.200 habitantes equivalentes de población estacional para el año horizonte 2.033, En el año 2008 esos parámetros se corresponden con 3.400 habitantes equivalentes de población permanente y 21,200 habitantes equivalentes de población estacional.

Para los cálculos de la población a incorporar a la EDAR se han utilizado los datos de la tabla adjunta,

LOCALIDAD	POBLACIÓN RESIDENTE (2002)	POBLACIÓN ESTACIONAL (2002)	POBLACIÓN OCASIONAL (2002)
Comillas	1.972	9.350	5.368
La Rabia	23	-	-
Rubárcena	42	110	29
Trasvía	176	485	127
Ruiloba	731	2.020	-
Los Llaos	166	-	-
El Tejo	312	-	-
Suma	3.422	11.965	5.524
<b>TOTAL</b>	20.911		

LOCALIDAD	POBLACIÓN RESIDENTE (2029)	POBLACIÓN ESTACIONAL (2029)	PLAZAS HOTELERAS (2029)	RESTAURANTES CAFETERÍAS (2029)	PLAZAS CAMPING (2029)
Comillas	2.901	18.670	2.435	2.534	790
Rubárcena	50	160	42	-	42
Trasvía	205	690	180	-	180
Ruiloba	3.928	5.880	-	-	-
Los Llaos	166	196	64	114	610
El Tejo	373	440	-	-	-

Para el diseño de la E.D.A.R. es necesario establecer los habitantes equivalentes. Para ello se aplica a las instalaciones unos coeficientes de equivalencia. Los habitantes equivalentes a los que va a dar servicio la E.D.A.R. se recogen en la siguiente tabla.

	AÑO ACTUAL		AÑO HORIZONTE	
	PERMANENTE	ESTACIONAL	PERMANENTE	ESTACIONAL
Viviendas (C=1,0)	3.422	15.387	7.623	26.036
Hoteles (c=1,2)	-	2024	-	3.265
Camping (C=0,4)	-	560	-	560
Cafeterías y Restaurantes (C=2,0)	-	3.266	-	5.296
TOTAL	3422	21.237	7.623	35.157

Los datos de partida y resultados a obtener se muestran en el siguiente cuadro extraído del proyecto:

TA: TEMPORADA ALTA

TB: TEMPORADA BAJA

#### 1. DATOS DE PARTIDA

	TA Futuro	TA Actual	TB Futuro	TB Actual	
<b><u>Habitantes equivalentes</u></b>					
Número de habitantes equivalentes	35.157	21.237	7.623	3.422	Hab-equi
Dotación por habitante	250	250	250	250	l/hab/día
<b><u>Caudales de diseño</u></b>					
Caudal medio diario	8.790	5.310	1.906	856	m3/día
Caudal medio horario	366	221	79	36	m3/h
Caudal máximo horario en pretratamiento	640	402	162	82	m3/h
Coeficiente punta de caudal en pretratamiento	1,75	1,82	2,04	2,30	
Caudal máximo horario en tratamiento biológico	640	402	162	82	m3/h
Coeficiente punta de caudal en Trat. biológico	1,75	1,82	2,04	2,30	
<b><u>Contaminación de entrada</u></b>					
S.S. de entrada	300	300	300	300	mg/l
	2.637	1.593	572	257	Kg SS/día
DBO5 de entrada	300	300	300	300	mg/l

					kg
	2.637	1.593	572	257	DQO/día
DQO de entrada	600	600	600	600	mg/l
					kg
	5.274	3.286	1.114	514	DQO/día
	45	45	45	45	mg/l
N-TK de entrada					kg
	396	239	86	39	TK/día
	12	12	12	12	mg/l
P de entrada					Kg N-
	105	64	23	10	TK/día

## 2. RESULTADOS A OBTENER

<b><u>Características del agua tratada</u></b>		
S.S. en agua depurada	15	mg/l
Rendimiento en S.S.	90	%
DB05 en agua depurada	10	mg/l
Rendimiento en OB05	70 – 90	%
DQO en agua depurada	125	mg/l
Rendimiento en DQO	75	%
		UFC/100
Escherichia Coli	100	ml
Huevo de nematodo	1	Huevo/l
<b><u>Características del fango deshidratado</u></b>		% de MV (sobre materia seca)
Estabilidad (porcentaje de materia volátil)	55	
Sequedad (porcentaje de materia seca)	30 % (sobre el peso final de fangos)	
Porcentaje de materia orgánica en arenas	5 %	

### 06.3. Red 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.

En el propio PGOU se prevé la construcción de una nueva subestación en Comillas, ya que los crecimientos propuestos requieren un incremento de la capacidad de la infraestructura eléctrica.

### 06.4. Red viaria

La red viaria del municipio de Comillas se soporta en dos viales principales. Un primer vial que discurre por el este, Carretera Autonómica CA-135, y que articula el municipio de norte a sur, conectando con la Autovía del Cantábrico A-8 y un segundo vial que atraviesa el municipio por el norte, de este a oeste, Carretera Autonómica CA-131. A partir de estos viales principales surgen otros secundarios que tejen una red de unión entre núcleos y barrios, entre los que destaca la CA-361 de acceso a Ruiseñada. El resto son carreteras locales asfaltadas y en buen estado.

Según el estudio llevado a cabo por GIST (Grupo de Investigación en Sistemas de Transporte) de la Universidad de Cantabria respecto a la movilidad en el municipio de Comillas, se considera lo siguiente: *“se aprecia un estado aceptable tanto del pavimento como del estado de las aceras, aunque existan carencias en determinadas zonas, en las que la estrechez de las calles impiden la colocación de aceras ya que están destinadas a la circulación de tráfico rodado. En el caso del pavimento en general el estado es bueno pero existen zonas que necesitan una nueva pavimentación, por otro lado las pendientes de muchas calles y la estrechez de estas son las que influyen de manera determinante a la hora de la existencia o no de aceras y el tamaño de estas, por lo que la movilidad en muchos casos viene determinada por las características de la trama urbana y de las pendientes del municipio. En otras ocasiones se trata de fallos puntuales originados por la falta de rebordes en el comienzo de las aceras o junto a los pasos de peatones o la falta de señalización horizontal para evitar que esos espacios se ocupen por vehículos o por mobiliario urbano. Otras son carreteras de carácter rural que no poseen aceras y en las que el tránsito peatonal es de muy escasa intensidad.”*

La propuesta del PESR se apoya en la red viaria existente, sin generar nuevos viales de tránsito general, excepto los accesos a las nuevas edificaciones. Esto no supone un incremento de vehículos considerable, ni una carga añadida no soportable para la red actual.

Así mismo se respetará lo dispuesto en el PGOU sobre caminos y viales tradicionales e históricos.



## 07 DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES

El PGOU de Comillas se aprueba definitivamente en el año 2008 (texto refundido). Aún siendo un documento relativamente moderno y adaptado a la legislación territorial y urbanística más actual (Ley 2/2001, POL, NUR), existen algunos aspectos que, provocado por la modificación de la normativa y la aprobación del PORN del Parque Natural de Oyambre, necesitan de una revisión o complementariedad. Uno de estos aspectos es el tratamiento y ordenación del Suelo Rústico, que aparece en el PGOU como un espacio de reserva y protección de valores ambientales y tradicionales, casi exclusivamente.

El Plan Especial de Suelo Rústico, es el documento idóneo para contribuir a perfeccionar la ordenación establecida en el PGOU, siguiendo los criterios establecidos por las modificaciones de la Ley 2/2001 para el Suelo Rústico en las *Leyes 2/2009 de 3 de Julio y 3/2012 de 21 de junio*, en las que no solo se orienta y describe el sistema de actuación a través del Plan Especial para el Suelo Rústico, sino que también se establecen las bases para la implantación y regulación de usos en este tipo de suelos. Además, tras la aprobación del *Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre*, las limitaciones e influencias del Parque Natural quedan perfectamente definidas, tanto en su ordenación, como en los usos que se permiten o no dentro del ámbito PORN.

Así, tras el análisis del PGOU y de la situación se entiende que existe una carencia de Suelo Rústico de Protección Ordinaria en el municipio, ya que solo se recoge un sector de SRPO en el PGOU, en el núcleo de Trasvía. Es, por tanto, el momento oportuno de redactar este PESR, en el que, además de las carencias detectadas en cuanto a cantidad de SRPO, se podrán resolver otros problemas detectados en el PGOU, como la propia nomenclatura de los Suelos Rústicos de Especial Protección y su correspondencia cartográfica.

La propuesta del PESR debe respetar la legislación existente y las prescripciones y recomendaciones que se realizan desde otros instrumentos territoriales y urbanísticos de ordenación, de forma que se consiga una herramienta de ordenación y gestión de este suelo rústico complementaria al PGOU. De la misma manera, esta propuesta debe ser equilibrada y compatibilizar la conservación de los valores naturales y patrimoniales propios de los Suelos Rústicos de Especial Protección y los nuevos usos de vivienda permitidos en los Suelos Rústicos de Protección Ordinaria, sin que estos últimos perjudiquen o deterioren los primeros. Así mismo, se estimará el crecimiento en número de viviendas y en habitantes, así como la carga que esto supondrá a las redes generales de abastecimiento, saneamiento, viario, etc.

Por tanto, en este PESR, se propondrá una ordenación equilibrada y consecuente con el medio físico del municipio, en el que serán las áreas de posible crecimiento o edificación, las que se adaptarán a las condiciones naturales del entorno y no al revés.

## 08 CARTOGRAFÍA ESTUDIOS PREVIOS

INF1. ENCUADRE TERRITORIAL Y ORTOFOTO

INF2. LOCALIZACIÓN DE NÚCLEOS

INF3. ESTRUCTURA PARCELARIO y MORFOLOGÍAS URBANAS

INF3.1. ESTRUCTURA PARCELARIO y MORFOLOGÍAS URBANAS: Travía y Rubárcena

INF3.2. ESTRUCTURA PARCELARIO y MORFOLOGÍAS URBANAS: Rioturbio

INF3.3. ESTRUCTURA PARCELARIO y MORFOLOGÍAS URBANAS: Araos y Ruiseñada

INF3.4. ESTRUCTURA PARCELARIO y MORFOLOGÍAS URBANAS: El Palacio y La Citrera

INF3.5. ESTRUCTURA PARCELARIO y MORFOLOGÍAS URBANAS: La Molina

INF4. INFRAESTRUCTURAS

INF5. PLANEAMIENTO VIGENTE

INF6. RELACIÓN CON PLANIFICACIÓN SECTORIAL

INF7.1 VALORES AMBIENTALES: POL, PORN, DPMT, RN 2000, DP Hidráulico y PGOU

INF7.2 VALORES AMBIENTALES: Interés Agrológico y Vegetación relevante



01 MOTIVACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	3
02 OBJETIVOS	5
03 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO	7
04 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	8
05 ACCIONES DEL PESR	9
05.1. Elaboración del mapa de Calificaciones del Suelo Rústico.	9
05.2. Revisión y recalificación del Suelo Rústico	12
06 METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE CATEGORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN	13
06.1. Categorías del Suelo Rústico de Especial Protección.	13
06.2. Criterios de delimitación del SRPO	16
07 PROPUESTA DE CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	18
08 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	20
08.1- Rubárcena - Trasvía	22
08.2.- Rioturbio	26
08.3- Ruiseñada - Araos	28
08.4- Ruiseñada	32
08.5- La Citrera – El palacio	34
08.6- La Citrera	39
08.7- La Molina	40
08.8- Edificación. Ideas rectoras	43



09 USOS Y ACTIVIDADES	47
-----------------------	----

10 PLANOS DE ORDENACIÓN	50
-------------------------	----

## 01 MOTIVACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Parlamento de Cantabria, en fecha 26 de junio de 2008, aprueba una resolución instando al Gobierno Regional a la aprobación de los instrumentos urbanísticos necesarios tendentes a desbloquear y regular la construcción y rehabilitación de viviendas unifamiliares e instalaciones vinculadas a ocio y turismo rural en suelo rústico o no urbanizable, fruto de ello surge la Ley 2/2009, de 3 de julio, de modificación de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Esta Ley y modificación nace con el espíritu de ser beneficiosa para todos los ayuntamientos de Cantabria y para los operadores jurídicos, resolviendo dudas que el anterior texto creaba, y fomentando, en primer lugar, la rehabilitación y renovación de edificaciones y, en segundo, autorizar nuevas construcciones integradas en el entorno en los ámbitos próximos a núcleos en los que existan infraestructuras, al objeto de conseguir un uso más eficiente y sostenible del suelo.

Se entendía, desde el Gobierno de Cantabria, que las actuaciones en el Suelo Rústico se encontraban muy limitadas por su propia redacción y por la presión y demanda existente por parte de Ayuntamientos y propietarios para delimitar áreas de nuevos crecimientos, crecimientos que otrora se regulaban en forma de Suelos Urbanizables, pero que desde el punto de vista de la ordenación territorial cántabra y del propio paisaje ahora se considera conveniente realizar habilitando cierto tipo de actuaciones en los Suelos Rústicos.

Una de las cuestiones que han contribuido a la necesidad de crear esta figura del Plan Especial en Suelo Rústico ha sido la de las propias actuaciones en este suelo, cuyas posibilidades se encuentran muy limitadas con la redacción actual de la Ley, algunas directamente y otras por su remisión a la aprobación del Plan Regional de Ordenación del Territorio, cuya complejidad y procedimiento hacen imposible una rápida tramitación.

Además, la exigencia de la Ley de delimitar sectores en el Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial, ha supuesto dificultar aún más la ejecución del planeamiento general en esta categoría de suelo, sin conseguir uno de los objetivos que se planteaba la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, como era la simplificación de la gestión urbanística.

Como consecuencia, la presión para establecer en los planeamientos nuevos suelos urbanizables ha aumentado, a sabiendas que su desarrollo no es el más conveniente desde el punto de vista de la ordenación territorial y del propio paisaje de nuestra región, estimándose más favorable habilitar actuaciones en suelo rústico desde la propia Ley con un procedimiento especial para ello.

Con el cambio de la Ley surge una nueva oportunidad para propietarios de suelo rústico, que ahora podrán, de acuerdo a la nueva redacción del artículo 113 de la Ley de Cantabria 2/2001, acerca del Régimen del Suelo Rústico de Protección Ordinaria:

*“Artículo 113. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria.*

*1. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas las siguientes construcciones y usos: [...]*

*g) Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en el catálogo al que se refiere el artículo 112.3.f y con las mismas características y condiciones establecidas en aquel.*

*h) Viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales y que vengan así reflejados en el planeamiento territorial o urbanístico.*

*2. En el suelo rústico de protección ordinaria que no sea el previsto en el párrafo h del apartado anterior, sólo podrán autorizarse instalaciones vinculadas a actividades de ocio y turismo rural, así como viviendas aisladas de carácter unifamiliar cuando así se contemple expresamente en el planeamiento territorial, que deberá prever las determinaciones procedentes en materia de alturas, ocupación, superficie y otras análogas. En tales supuestos, se estará a las determinaciones de dichos Planes y, en su caso, a las previsiones más limitativas que puedan contenerse en el planeamiento municipal.”*

Para respetar el carácter del suelo rústico y no modificar su uso se mantienen las limitaciones ya establecidas para las construcciones vinculadas a otros usos permitidos, como las viviendas asociadas a explotaciones ganaderas, salvo una **ligera reducción de la superficie de parcela necesaria a dos mil metros cuadrados**.

La regulación del suelo rústico mantiene sus dos categorías, de *especial protección* y de *protección ordinaria*, si bien en el primer caso se amplían las posibilidades de autorizar determinadas obras, mientras que en el segundo **se establece además una diferenciación del suelo rústico de protección ordinaria según su proximidad a los núcleos urbanos o tradicionales**, donde los Ayuntamientos, mediante la aprobación de un Plan Especial como el que se presenta, pueden señalar los ámbitos en los que puedan autorizarse nuevas construcciones de viviendas aisladas, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural, y el no incluido en esos ámbitos, en el que las posibilidades de nuevas edificaciones se verán imposibilitadas hasta la aprobación del Plan Regional de Ordenación del Territorio.

En definitiva, se pretende potenciar en primer lugar la rehabilitación y reforma, estableciendo todas las cautelas posibles, de edificaciones existentes que puedan ser destinadas a usos residenciales o de turismo rural y, en segundo lugar, que en los ámbitos próximos a los núcleos urbanos y tradicionales, donde existen infraestructuras de servicios, tales como agua, luz y alcantarillado, y siempre a costa del promotor, puedan autorizarse nuevas construcciones que se integren en el entorno.

Los instrumentos urbanísticos en que se apoya la Ley 2/2009 son dos:

- El *Plan Especial de Suelo Rústico*, que señalará aquellos ámbitos en donde se podrán autorizar nuevas construcciones de viviendas aisladas, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural.
- El *Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico*, que regulará las obras de reestructuración, renovación, reforma y/o ampliación de las edificaciones preexistentes así como su cambio de uso siempre que cumplan con unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno y una superficie no inferior a cincuenta metros cuadrados.

Así, el Plan Especial nace como instrumento fundamental para ampliar las posibilidades del suelo rústico en el municipio de Comillas, y con ello las posibilidades de sus propietarios, hasta la fecha de modificación de la Ley muy limitadas, habilitando actuaciones en suelo rústico que de otra manera no tendrían cabida más que en forma de reclasificaciones de suelo (urbanizables o urbanos no consolidados). Y es que el Plan Especial en Suelo Rústico ha de servir como modelo de crecimiento de baja densidad, que evite la reclasificación de grandes bolsas de suelo (urbanizables o urbanos no consolidados) a costa de espacios rurales, y, por qué no, como un modo de acceso a la primera vivienda o de instalación de negocios vinculados al turismo rural, para propietarios o descendientes de propietarios del suelo que lo deseen y que hasta la fecha poseían predios o construcciones con nulas posibilidades de uso.

Ahora se admitirán obras y usos que hasta ahora no se admitían en este tipo de suelos, siendo cruciales los nuevos usos permitidos tales como los residenciales, culturales, de actividades artesanales, de ocio y turismo rural.

## 02 OBJETIVOS

La Ley de Cantabria 2/2009, 3 de Julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, en el artículo 113.1.h referido al Suelo Rústico, establece la posibilidad de autorización de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o núcleos tradicionales que vengan recogidos en el planeamiento territorial o urbanístico. Para ello la Ley establece, en la Disposición Adicional Quinta, la forma de aplicación para autorizar lo dispuesto en el citado artículo 113.1.h mediante la previa elaboración de un **Plan Especial en Suelo Rústico (PESR)** o la incorporación de las determinaciones correspondientes al Suelo Rústico en el Plan General de Ordenación Urbana.

El objeto del Plan Especial en Suelo Rústico consiste, según lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 2/2001 de Cantabria, en **delimitar y calificar como Suelo Rústico de Protección Ordinaria aquellos terrenos próximos a los núcleos urbanos o tradicionales en los que por sus características** (morfológicas, físicas, culturales y naturales) **sea posible la implantación de los usos establecidos en el artículo 113.1.h** sin producir un menoscabo en sus valores ni un impacto ambiental significativo en ese entorno inmediato de los núcleos.



Son **objetivos**, por tanto, dentro del Plan Especial, los siguientes:

- Delimitar ámbitos de proximidad a los núcleos urbanos o tradicionales que de acuerdo a los valores naturales o culturales de su entorno puedan calificarse como Suelo Rústico de Protección Ordinaria.
- Establecer para estos suelos unas condiciones de uso y de integración en el entorno y con los núcleos próximos.
- Determinar directrices generales para las nuevas edificaciones (tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes).

La aplicación de este tipo de planes se extiende sobre cualquier categoría de suelo rustico, si bien su efecto se limita a los suelos que se localizan en el **entorno próximo** de los núcleos urbanos o tradicionales así reconocidos por el planeamiento territorial o urbanístico que puedan calificarse como suelos rústicos de protección ordinaria por no reunir ninguno de los requisitos y características contenidas en el artículo 108 de la Ley de Cantabria 2/2001.

En este sentido, la finalidad primordial de este Plan Especial en Suelo Rústico de Comillas es **adaptar el municipio a la legislación vigente y aprovechar todos y cada una de las oportunidades que esta Ley ofrece para los propietarios de este tipo de suelo en Comillas dentro del Modelo Territorial municipal que se viene aplicando** desde hace tiempo, cuya filosofía encaja con esta Ley y que promulga el planeamiento municipal: de profundo respeto con el medio y en búsqueda constante de un uso eficiente y sostenible del territorio. Y en este sentido, desde el Ayuntamiento sobre todo, se quiere facilitar a los propietarios la posibilidad de poder acceder a una vivienda a aquellos propietarios de terrenos en suelo rústico que, de acuerdo a los condicionados de esta Ley, admitan tal opción. Es más, desde el Ayuntamiento también, se ve esta alternativa como una vía doble para dar satisfacción a vecinos que desean construirse una vivienda (para ellos mismos o sus descendientes directos) pero también como una alternativa real de crecimiento sostenible en lugar del planteamiento futuro de suelos urbanizables o suelos urbanos no consolidados, ya que estos Suelos Rústicos de Protección Ordinaria funcionarían como áreas de transición entre el espacio más urbanizado y los espacios naturales, o menos intervenidos (suelos rústicos de Especial Protección).

Por otro lado, la *Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*, recoge concede al suelo rústico una serie de usos que, respetando la necesaria protección de esta clase de suelo, permite su puesta en valor y hace posible darle un destino que coadyuve tanto a un desarrollo sostenible, como a la dinamización de los núcleos rurales. Esta Ley propone un desarrollo moderado y sostenible en torno a los núcleos existentes, que es la forma de crecimiento tradicional de los núcleos rurales; es decir, se pretende orientar el crecimiento en los ámbitos próximos al suelo urbano, en las tradicionalmente denominadas corolas, mediante viviendas unifamiliares aisladas, que perpetúan y arraigan en el terreno las relaciones sociales y familiares posibilitando y favoreciendo la fijación de la población en el territorio, y también mediante instalaciones en las que puedan llevarse a cabo actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural que aportan un indudable valor al medio rural.

Cabe apuntar en este sentido que el Ayuntamiento de Comillas también ha elaborado el Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico (aprobado el 3 de octubre de 2012) y redactado por el mismo equipo redactor, evidentemente en clara sintonía.

### 03 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

El municipio de Comillas tiene 18,6 Km<sup>2</sup>, de los cuales algo más del 46% es superficie protegida. La población de Comillas se acerca a la cifra de 2.500 habitantes, que residen permanentemente en los núcleos de: Comillas, La Rabia, Rioturbio, Rubárcena, Ruiseñada y Trasvía. Sin embargo, la cifra de población estacional es muy superior, lo que tiene su reflejo en el uso de las viviendas, que si en el Censo de Población de 2001 era de 38,8% para las convencionales, las secundarias llegaban casi al 60%, y es que el municipio de Comillas destaca sobre manera por contar con un alto número de población vinculada no residente que tiene allí una segunda vivienda, estamos hablando de 3.300 personas según datos del Censo de 2001 del INE.

El PGOU cuenta con un catálogo de construcciones en suelo rústico (una especie de inventario de edificaciones de interés artístico o arquitectónico y patrimonial existentes en este tipo de suelo), y recientemente se ha aprobado el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico en el marco del articulado de la Ley 2/2009. El Suelo Rústico es el tipo más abundante en el municipio, sin embargo está afectado por alguna clase de protección que ha de tenerse muy en cuenta a la hora de recalificar (que no reclasificar) los suelos de cara a las posibles afecciones del Plan Especial que se redacta: bien por parte del POL, a través de áreas de Protección Costera en el litoral; o áreas de interés paisajístico, en el ámbito de Rubárcena; o bien a través del PGOU, con cualquiera de las calificaciones del suelo rústico señaladas en él, a través de áreas de protección costera, ecológica, paisajística, de riberas, arqueológica...

Así, si en el núcleo de Comillas prácticamente toda la superficie es suelo urbano, y también en Rubárcena, cuyos suelos rústicos de alrededor tienen construcciones destinadas a viviendas de menos de 50 años y de entre 50 y 100; así como diferentes tipos de protección por el planeamiento general, sobre todo de tipo paisajístico por los entornos visuales y las áreas marítimo-litorales. No ocurre así en las otras entidades singulares de población: en Trasvía lo que destacan son las numerosas construcciones de vivienda nueva (de menos de 50 años), aunque la protección paisajística lo es por motivos similares. En La Rabia también se dan este tipo de construcciones, pero en la zona más central lo que predominan son las viviendas tradicionales de entre 50 y 100 años junto con algún edificio dedicado a la hostelería, y cuenta, por parte del planeamiento general, con suelos rústicos con protección paisajística por idénticos motivos. Ruiseñada y Rioturbio también tienen núcleos con suelos urbanos, rodeados de amplios espacios de suelos rústicos, con menor número de edificaciones a las que hacer referencia, pues se trata de espacios interiores con mayor predominio de relieves que se oponen a la tendencia de ocupación del terreno, suelos rústicos cuyas protecciones lo son predominantemente por la importancia paisajística del Monte Corona, y por el interés también paisajístico de los espacios agrarios de mieses.

El Plan Especial no puede dar soluciones urbanísticas o de ordenación desde el punto de vista de los suelos urbanos, pero sí puede buscar alternativas teniendo en consideración las posibilidades de los suelos rústicos que los rodean, y ésta será una premisa básica para elaborar este Plan Especial.

## 04 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El Modelo Territorial (MT) propuesto en este Plan Especial del Suelo Rústico en el municipio de Comillas es el mismo que se recoge en su Plan General de Ordenación Urbana y que responde a las prescripciones establecidas en la Ley del Suelo de Cantabria (Ley 2/2001), con algunas consideraciones recogidas en otras normativas territoriales como las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), el Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria (POL) o el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre (PORN).

La filosofía del MT para el municipio de Comillas se recoge en el capítulo 7.4.1. de la Memoria del PGOU y entre los argumentos que se han considerado especialmente en este PESR están:

*“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-.”*

*“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.”*

*“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.”*

*“En general se han 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. 45”.*

*“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.”*

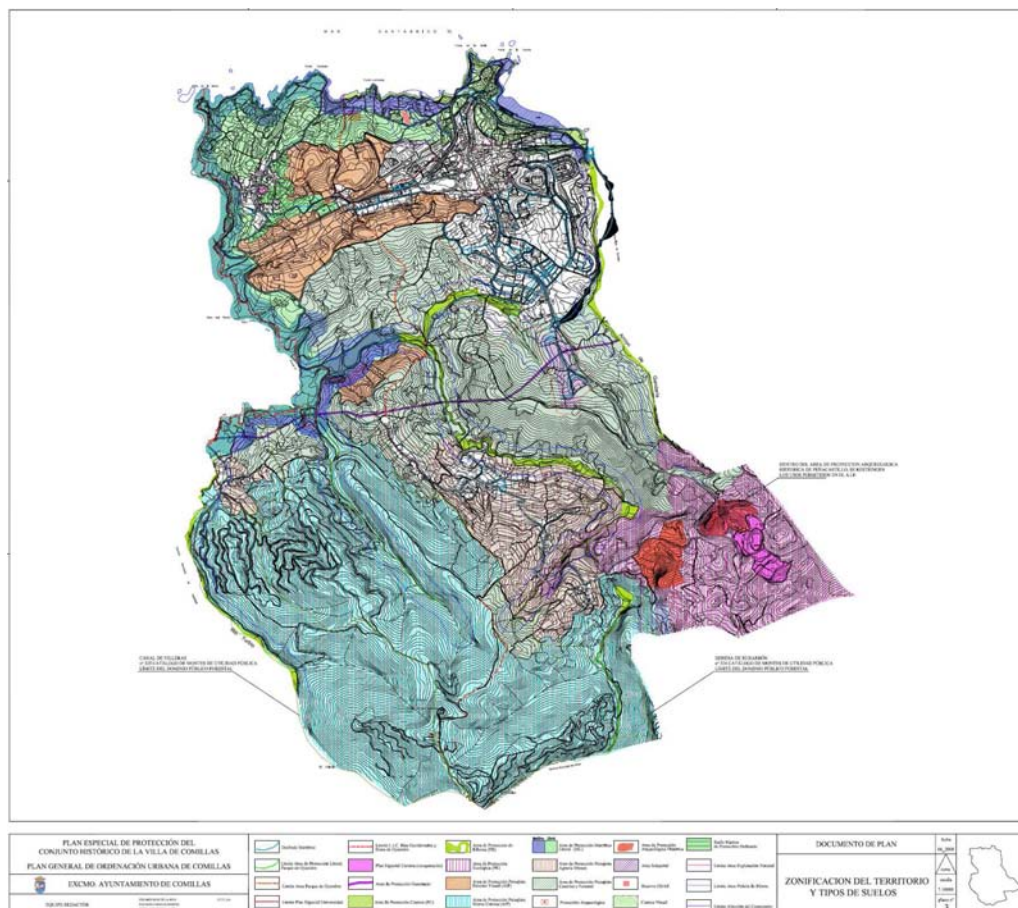
Así, el MT aplicado en el PESR de Comillas respeta los argumentos utilizados en el modelo defendido y aprobado en el PGOU para todo el territorio municipal, además de incluir otros aspectos recogidos en los criterios de delimitación de los Suelos Rústicos.

## 05 ACCIONES DEL PESR

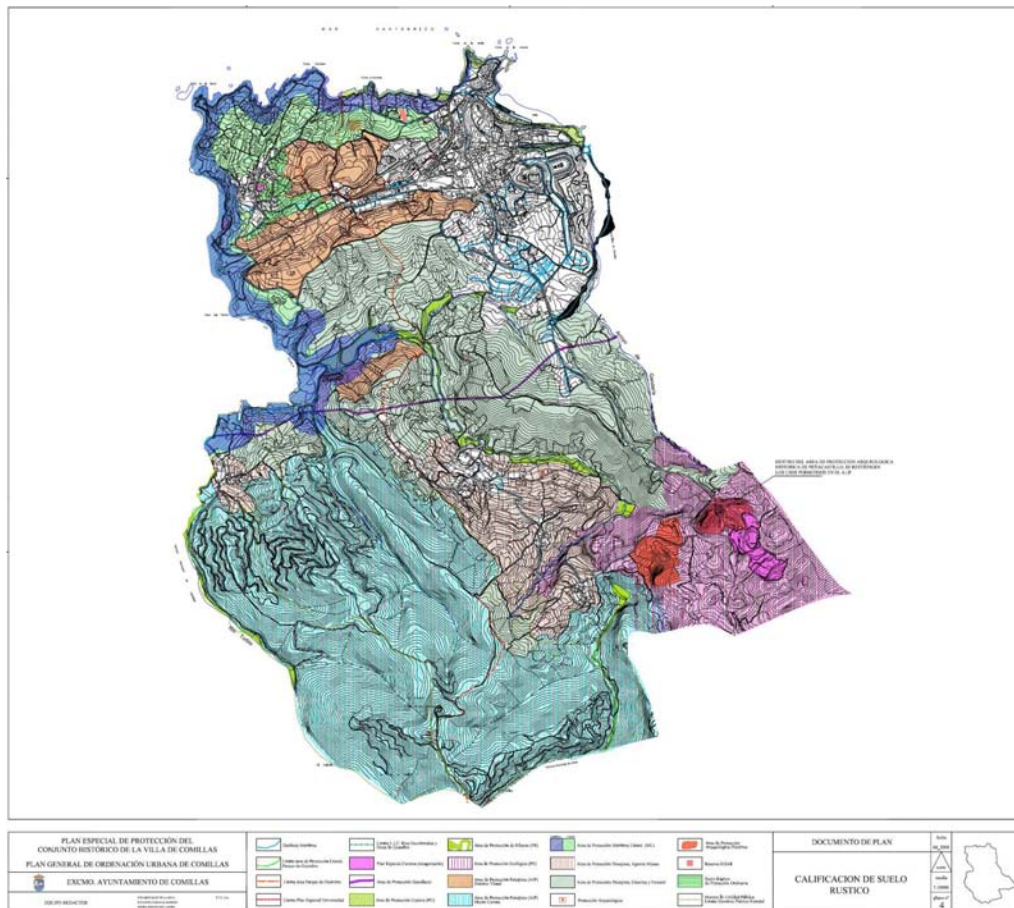
Tras el estudio de las condiciones actuales del municipio de Comillas y la información recogida en el PGOU, en este PESR se van a tratar dos cuestiones fundamentales

### 05.1. Elaboración del mapa de Calificaciones del Suelo Rústico.

La categorización del Suelo Rústico de Comillas recogida en el PGOU es confusa. El plano N°4 de Calificación de Suelo Rústico no se corresponde con las categorías especificadas en la Normativa. Este plano N°4 se basa en el plano anterior, denominado Zonificación del Territorio y Tipos de Suelo y transcribe, de la misma forma, las categorías identificadas en su leyenda.







Imágenes 1 y 2. Planos de Calificación y Zonificación del Territorio de Comillas. PGOU de Comillas.

Así, el plano de Calificación de Suelo Rústico aparece dividido en áreas de protección, las cuales se sobreentiende que hacen referencia a las categorías de SREP, mientras que el Suelo Rústico de Protección Ordinaria si se menciona de forma explícita. Por tanto, en el plano de Calificación de Suelo Rústico aparecen las siguientes categorías o calificaciones:

Área de Protección Gaseoducto  
 Área de Protección Costera (PC)  
 Área de Protección de Riberas (PR)  
 Área de Protección Ecológica (PE)  
 Área de Protección Paisajística Entorno Visual (AIP)  
 Área de Protección Paisajística Monte Corona (AIP)  
 Área de Protección Marítimo Litoral (ML)  
 Área de Protección Paisajística, Agraria Mieses  
 Área de Protección Paisajística, Caseríos y Forestal  
 Área de Protección Arqueológica Histórica  
 Suelo Rústico de Protección Ordinaria

Sin embargo, en la normativa estas categorías se reducen y, aunque en la descripción de cada una de ellas se explican las características del área o áreas que las comprenden, no existe un plano identificativo de las áreas normalizadas y ajustadas a la nomenclatura que para el Suelo Rústico se propone en la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001:

*Artículo 92. Clases de suelo.*

1. A los efectos de esta Ley el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y rústico.
2. El suelo urbano puede ser consolidado y no consolidado.
3. El suelo urbanizable podrá ser delimitado o residual.
4. El suelo rústico puede ser suelo rústico de especial protección o suelo rústico de protección ordinaria.

*Artículo 44. Determinaciones mínimas del Plan General.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana contendrá, como mínimo, 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 superficie.

*Artículo 50. Determinaciones en suelo rústico.*

1. En el suelo rústico, además de las determinaciones genéricas contempladas en los artículos 44 y 45, el Plan General de Ordenación podrá:
  - a) Identificar con precisión los distintos tipos de suelo rústico para su ordenación y protección singularizada.
  - b) Prever un régimen de protección diferenciada con indicación precisa de las actividades absolutamente prohibidas y de las zonas donde debe quedar totalmente garantizada la conservación e incluso mejora de los recursos naturales, valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos vinculados al uso agrícola, forestal o ganadero.

*Artículo 108. Suelo rústico de especial protección.*

1. Tendrán la condición de suelo rústico de especial protección los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) Que el régimen de usos previsto conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente sea incompatible con su transformación mediante la urbanización 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. Conforme a lo anterior podrá asignarse otra clasificación distinta a la de suelo rústico de especial protección a los suelos en los que concurra alguno de los valores o restricciones establecidos en el párrafo anterior, siempre que se sujeten a un régimen de usos que no menoscaben los valores que se quieren proteger, ni se desconozca el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento territorial o la legislación sectorial.
  - b) Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana 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 de suelo en los artículos siguientes.

Y en el Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

*Artículo 36.*

En el suelo no urbanizable, el Plan general establecerá las siguientes determinaciones:

- a. Delimitación de las áreas que deban ser objeto de especial protección, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir y señalando las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección:
  - o Del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua y demás elementos naturales, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir.
  - o Del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación.
  - o De los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural situados en este tipo de suelo.
  - o De los que deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
- b. Definición, a efectos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.
- c. Características de edificios y construcciones que puedan levantarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley de suelo, en función de los usos a que se destinen. A tal efecto se establecerán:
  1. Medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que

*garanticen en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, como mínimo, las siguientes condiciones:*

- *Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma.*
  - *Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.*
2. *Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.*

De este modo, las categorías que para el Suelo Rústico de Especial Protección se recogen en el PGOU son las siguientes:

#### *Artículo 5.5.11. ÁREAS EN SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN*

*1.- A los efectos de las presentes Normas y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley de Cantabria 2/2001, del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento y del Plan de Ordenación del Litoral, se establecen las siguientes áreas o zonas en Suelo Rústico de Especial Protección:*

- 1. Área de Protección Costera (PC)*
- 2. Área de Protección de Riberas (PR)*
- 3. Área de Protección Ecológica (PE)*
- 4. Área de Interés Paisajístico (AIP)*
- 5. Área de Protección Marítimo-Litoral (ML)*
- 6. Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses*
- 7. Área de Protección Agraria, caserío-forestal*
- 8. Área de Protección de Sistemas Generales*
- 9. Área de Protección Arqueológico-Histórica*

Por tanto, el primer ejercicio de este PESR será normalizar y elaborar un plano de calificaciones en Suelo Rústico adaptado a las categorías recogidas en la normativa del PGOU y de este PESR, siguiendo la nomenclatura común indicada en la legislación urbanística y territorial aplicable.

## **05.2. Revisión y recalificación del Suelo Rústico.**

El PESR de Comillas pretende realizar un ejercicio de revisión de los aspectos indicativos de las diferentes categorías de Suelo Rústico recogidas en el PGOU y adaptarlas a los cambios físicos y normativos que desde la aprobación del PGOU se han producido. De esta forma se realizará una recalificación de los espacios que así lo requieran, siguiendo los criterios de categorización marcados en los capítulos siguientes de esta Memoria de Ordenación.

En principio se seguirán los criterios de base establecidos en la Ley del suelo de Cantabria 2/2001 y modificaciones 2/2009 y 3/2012, para la diferenciación del Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO) y el Suelo Rústico de Especial Protección (SREP).

### -Suelo Rústico de Especial Protección:

*Artículo 108. Suelo rústico de especial protección.*

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

*a) Que el régimen de usos previsto conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente sea incompatible con su transformación mediante la urbanización 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.*

*Conforme a lo anterior podrá asignarse otra clasificación distinta a la de suelo rústico de especial protección a los suelos en los que concurra alguno de los valores o restricciones establecidos en el párrafo anterior, siempre que se sujeten a un régimen de usos que no menoscaben los valores que se quieren proteger, ni se desconozca el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento territorial o la legislación sectorial.*

*b) Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana 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 de suelo en los artículos siguientes.

#### -Suelo Rústico de Protección Ordinaria:

*Artículo 109. Suelo rústico de protección ordinaria.*

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

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

## 06 METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE CATEGORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

### 06.1. Categorías del Suelo Rústico de Especial Protección.

Para la categorización de los Suelos Rústicos de Especial Protección, se han seguido las prescripciones recogidas en Art. 5.5.1 de la Normativa del PGOU de Comillas:

*Artículo 5.5.1. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION*

*En el presente Plan General y Normas se clasifica y delimita como Suelo Rústico de Especial Protección, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2001 de Cantabria (Art. 108) y Reglamento (Art. 24.b) los terrenos en los que concurren 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.*

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

Así, se establecen unas categorías de Suelo Rústico de Especial Protección, atendiendo a las condiciones y elementos singulares y representativos presentes en el territorio y que diferencian estos espacios extraordinarios de los que no lo son, los ordinarios:

En el siguiente cuadro se recogen las categorías de SREP y su definición.



NORMATIVA PGOU	PESR	Definición recogida en el PGOU
Área de Protección Costera (PC)	SREP Costera (SREPC)	Se delimita como Área de Protección Costera la que aparece como tal en la documentación gráfica del POL y recogida en este Plan General en el plano Zonificación. Esta área engloba la totalidad de las unidades territoriales de Playas, Sistemas Dunares, Acanilados y Orlas litorales. Se corresponde con espacios asociados a la acción de la dinámica marina cuyas características los convierten en unidades territoriales de protección necesaria por sus valores ambientales excepcionales y elevada sensibilidad ambiental. Su regulación normativa en lo referente a usos autorizables se atiene a lo establecido en los artículo 28 y 29 del POL.
Área de Protección de Riberas (PR)	SREP de Riberas (SREPRb)	La Protección de Riberas engloba la totalidad de las unidades territoriales de terrazgo de ribera y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica intermareal y fluvial esté o no ocupado mediante relleno u otras operaciones para el desarrollo de actividades humanas. Esta área es la comprendida dentro de los límites señalados en el plano Zonificación del Plan General.
Área de Protección Ecológica (PE)	SREP Ecológica (SREPE)	El Área de Protección Ecológica engloba la totalidad de unidades territoriales donde el carácter físico dominante es la vegetación autóctona tales como montes de encinar y rodales de frondosas atlánticas, bosques en galería y vegetación de ribera. En esta categoría de protección, con carácter general deberá mantenerse la vegetación de interés que determina su clasificación, prohibiéndose cualquier nueva plantación que no sea de especies autóctonas. Será prioritario el desarrollos de proyectos de recuperación paisajística y la sustitución de las posibles manchas de repoblación, así como la recuperación de la red de caminos históricos y del patrimonio cultural.
Área de Interés Paisajístico (AIP)	SREP Paisajística y Entorno Visual (SREPPEV)	Comprende esta área los que el POL delimita como tal en Rubárcena, Peña Castillo y Monte Corona* por su excepcionalidad o singularidad física, por sus caracteres geomorfológicos o por su incidencia como escenario del paisaje litoral. También se incluyen en este Plan General áreas de Trásvia y Pelazo, que pertenecen al Parque Natural de Oyambre.  En Peña Castillo, el Plan general delimita, a su vez, el macizo cársico existente por sus valores geológicos y la vegetación de bosquetes y rodales de encina. Además sobre Peña Castillo se superpone un Área de Protección Arqueológica Histórica. La amplia área de Monte Corona destaca por la masa forestal, siendo prioritaria la recuperación de la red de caminos históricos y del patrimonio cultural.
Área de Protección Marítimo - Litoral (ML)	SREP Marítima - Litoral (SREPML)	Corresponde esta zona a las áreas que se delimitan como tales en el POL y en este Plan General, incluyendo las categorías de Protección Marítima y Protección Litoral. La primera corresponde a la franja más próxima a la costa y la segunda a la parte más interior, como queda reflejado en el plano de

		<p>Zonificación de este Plan General.</p> <p>Se identifica esta zona con las rasas marinas y el territorio rural más directamente asociado con la presencia del mar.</p>
Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses	SREP Paisajística, Agraria y Mieses (SREPPAM)	<p>Corresponde esta zona del suelo rústico a los espacios de mieses que se conservan en el valle de Ruiseñada y al norte de Travía, entre el suelo urbano y el mar. Se trata de terrenos que poseen una especial calidad y aptitudes para la producción agrícola por su fertilidad y caracteres naturales.</p>
Área de Protección Agraria, Caserío - Forestal	SREP Agraria, Caseríos y Forestal (SREPACF)	<p>Comprende esta zona los espacios de pradería de los caseríos y las repoblaciones forestales, situados al sur del núcleo urbano de Comillas.</p> <p>De acuerdo con el art. 15.3. de la Ley de Cantabria 2/2004, no se podrán implantar explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de 50 metros de los núcleos de población, y las explotaciones existentes deben retirarse 50 metros. Del mismo modo, en los nuevos crecimientos urbanísticos en Suelos Urbanos o Urbanizables no podrán implantarse edificaciones a menos de 50 metros de dichas explotaciones.</p>
Área de Protección Paisajística Monte Corona (AIP)	SREP Paisajística y Entorno Visual (SREPPEV)	<p>Estaría integrado dentro del SREPPEV</p>
Área de Protección de Sistemas Generales	SREP de Sistemas Generales	<p>La zona de Protección de Sistemas Generales, de acuerdo con el artículo 5.2.1.2 comprende los equipamientos y las infraestructuras existentes o previstas en el desarrollo de este Plan, situados en el Suelo Rústico, así como sus franjas o terrenos de protección legalmente establecidos, en su caso.</p>
Area de Protección Arqueológico - Histórica	SREP de Protección Arqueológico - Histórica	<p>En Peña Castillo, al sureste del municipio, se delimita en el plano de Zonificación una zona de protección arqueológica-histórica. También se grafían en el plano una serie de puntos de protección arqueológica que corresponden a los principales yacimientos identificados.</p> <p>En la memoria, documento de información urbanística, punto 16.2 Informe Histórico-Arqueológico, se define la legislación de la Ley 11/1998 del Patrimonio Cultural de Cantabria que vincula a estas zonas y yacimientos. En el citado informe se hace una descripción detallada de los yacimientos y elementos valiosos, se establecen sus coordenadas de referencia, y en el plano a escala 1:5000 de Yacimientos Arqueológicos se sitúan con precisión. Se incluye en el plano citado la delimitación del Entorno de protección de la Cueva de la Meaza</p>

## 06.2. Criterios de delimitación del SRPO.

Teniendo en cuenta los nuevos usos que recoge la *Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*, se han seguido unos criterios objetivos para esta recalificación, que responden a pautas reflejadas en la normativa y a valoraciones técnicas basadas en la experiencia del equipo redactor.

Criterios excluyentes:

CRITERIO	NORMATIVA DE REFERENCIA
No se clasifican espacios en los que la edificación o localización de instalaciones suponga una utilización irracional de los recursos naturales	NUR
No se permitirán desarrollos por encima de los índices de Capacidad de Carga del territorio	NUR / POL
Se excluirán espacios en los entornos de cumbres, cordales y laderas con pendientes superiores al 20%, salvo que corresponda a situaciones de continuidad con núcleos existentes, y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta	NUR
Se excluyen espacios afectados por riesgos: geología, cauces, etc.	PGOU / LEY 8/2007 de suelo
Se excluyen suelos con Alta Capacidad Agrológica siguiendo el estudio del ZAE (Zonificación Agroecológica de España), excepto en los lugares en los que interfiera en la ordenación continua y coherente de los SRPO, en cuyo caso se justificará adecuadamente y evaluará correctamente en el ISA.	

Criterios de formalización:

CRITERIO	NORMATIVA DE REFERENCIA
Características físicas de la zona (sin aspectos de especial protección)	PGOU / Criterio técnico
Compatibilidad con el modelo urbanístico y territorial adoptado en el PGOU, POL, PORN, NUR, etc	PGOU / POL / PORN / NUR
Espacios entre los Suelos Urbanos y Urbanizables y los Suelos Rústicos de Especial Protección, en búsqueda de una transición sin soluciones bruscas	PGOU
Espacios que puedan albergar formas de ocupación del territorio y asentamientos no urbanos considerados desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible.	PGOU
Calificación de corolas de SRPO en áreas limítrofes a los núcleos urbanos (hasta 250 m lineales, excepto en el caso de espacios parcialmente edificados o que cuenten con acceso rodado y redes de servicio en condiciones suficientes para su desarrollo)	PGOU / NUR / Modif. Ley 2/2001
Espacios con acceso por camino existente y que no sea necesario modificar para poder desarrollar las prescripciones recogidas en la Modificación de la Ley 2/2001	PGOU

Se califican espacios de SRPO en los que las condiciones técnicas para las nuevas edificaciones e instalaciones (redes de servicios básicos existentes o cercanos) sean las más adecuadas	NUR
Calificación de espacios de SRPO en zonas de Uso General del PORN de Oyambre y en zonas de Uso Compatible, solo en aquellos lugares que cumplan las características que para el SRPO se recogen en la Ley del 2/2001, aunque sus usos se ciñan y limiten a los establecidos en el PORN, hasta una posible revisión de éste.	PORN
Calificación de zonas de SRPO, solo en áreas de Modelo Territorial (MT) del POL	POL
Topografía óptima. Espacios en los que los desmontes y movimientos de tierra sean mínimos.	NUR

## Criterios de delimitación:

CRITERIO	NORMATIVA DE REFERENCIA
El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo de referencia en el momento de la aprobación del PESR.	POL y PGOU
Se procurará el mantenimiento de las estructuras formales preexistentes, tales como muros y orlas vegetales.	PGOU
En la medida de lo posible, la delimitación del SRPO enmarcará parcelas completas, para evitar problemas administrativos y de gestión, facilitando así su desarrollo.	---
Se utilizarán como elementos de delimitación todos aquellos que tengan una presencia física en el territorio con una función delimitadora, separativa o diferenciadora, como: linderos, caminos, sendas, arroyos, etc.	---
Separación de categorías a SREP	---

Así mismo, como criterios técnicos, se han seguido y atendido las características del único espacio de Suelo Rústico de Protección Ordinaria así calificado en el PGOU de Comillas, en el núcleo de Trásvia. Este espacio se caracteriza principalmente por:

- Se encuentra alrededor del núcleo de Trásvia.
- Engloba algunas fincas ya edificadas con vivienda unifamiliar aislada.
- Se trata de un espacio bien comunicado, con viales formalizados o parcialmente formalizados.
- Presencia de redes generales de saneamiento, agua y electricidad en las cercanías.



## 07 PROPUESTA DE CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Se definen unas categorías del suelo rústico con una cartografía equivalente y representativa. El Suelo Rústico de Comillas responde a los preceptos recogidos en la legislación vigente y PGOU de Comillas. El Suelo Rústico de Comillas se divide, en función de sus cualidades específicas y de acuerdo con los objetivos del presente Plan Especial en las siguientes categorías:

### *a) Suelo Rústico de Especial Protección (SREP)*

- (SREPC) Suelo Rústico de Especial Protección Costera: Se delimita como Área de Protección Costera la que aparece como tal en la documentación gráfica del POL y recogida en este Plan General en el plano Zonificación. Esta área engloba la totalidad de las unidades territoriales de Playas, Sistemas Dunares, Acantilados y Orlas litorales. Se corresponde con espacios asociados a la acción de la dinámica marina cuyas características los convierten en unidades territoriales de protección necesaria por sus valores ambientales excepcionales y elevada sensibilidad ambiental.
- (SREPRb) Suelo Rústico de Especial Protección de Riveras: La Protección de Riberas engloba la totalidad de las unidades territoriales de terrazgo de ribera y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica intermareal y fluvial esté o no ocupado mediante relleno u otras operaciones para el desarrollo de actividades humanas.
- (SREPE) Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica: La Protección Ecológica engloba la totalidad de unidades territoriales donde el carácter físico dominante es la vegetación autóctona tales como montes de encinar y rodales de frondosas atlánticas, bosques en galería y vegetación de ribera.  
En esta categoría de protección, con carácter general deberá mantenerse la vegetación de interés que determina su clasificación, prohibiéndose cualquier nueva plantación que no sea de especies autóctonas. Será prioritario el desarrollo de proyectos de recuperación paisajística y la sustitución de las posibles manchas de repoblación, así como la recuperación de la red de caminos históricos y del patrimonio cultural.
- (SREPPEV) Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística, Entorno Visual: Comprende esta área los que el POL delimita como tal en Rubárcena, Peña Castillo y Monte Corona por su excepcionalidad o singularidad física, por sus caracteres geomorfológicos o por su incidencia como escenario del paisaje litoral. También se incluyen áreas de Trasvía y Pelazo, que pertenecen al Parque Natural de Oyambre.

En Peña Castillo, el Plan General delimita, a su vez, el macizo cárstico existente por sus valores geológicos y la vegetación de bosquetes y rodales de encina. Además sobre Peña Castillo se superpone un Área de Protección Arqueológica Histórica. La amplia área de Monte Corona destaca por la masa forestal, siendo prioritaria la recuperación de la red de caminos históricos y del patrimonio cultural.

- (SREPML) Suelo Rústico de Especial Protección Marítima – Litoral: Corresponde esta zona a las áreas que se delimitan como tales en el POL y en el PGOU de Comillas, incluyendo las categorías de Protección Marítima y Protección Litoral. La primera

corresponde a la franja más próxima a la costa y la segunda a la parte más interior, como queda reflejado en el plano de Zonificación de este Plan General.

Se identifica esta zona con las rasas marinas y el territorio rural más directamente asociado con la presencia del mar.

- (SREPPAM) Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística, Agraria y Mieses: Corresponde esta zona del suelo rústico a los espacios de mieses que se conservan en el valle de Ruiseñada y al norte de Travía, entre el suelo urbano y el mar. Se trata de terrenos que poseen una especial calidad y aptitudes para la producción agrícola por su fertilidad y caracteres naturales.
- (SREPACF) Suelo Rústico de Especial Protección Agraria, Caseríos y Forestal: Comprende esta zona los espacios de pradería de los caseríos y las repoblaciones forestales, situados al sur del núcleo urbano de Comillas.

De acuerdo con el art. 15.3. de la Ley de Cantabria 2/2004, no se podrán implantar explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de 50 metros de los núcleos de población, y las explotaciones existentes deben retirarse 50 metros. Del mismo modo, en los nuevos crecimientos urbanísticos en Suelos Urbanos o Urbanizables no podrán implantarse edificaciones a menos de 50 metros de dichas explotaciones.

- (SREPSG) Suelo Rústico de Especial Protección de Sistemas Generales: La zona de Protección de Sistemas Generales, de acuerdo con el artículo 5.2.1.2 del PGOU de Comillas, comprende los equipamientos y las infraestructuras existentes o previstas en el desarrollo de este Plan, situados en el Suelo Rústico, así como sus franjas o terrenos de protección legalmente establecidos, en su caso.
- (SREPAH) Suelo Rústico de Especial Protección Arqueológica – Histórica: Se trata de ámbitos con especial interés histórico o arqueológico.

#### ***b) Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO)***

Se clasifican como Suelo Rústico Protección Ordinaria aquellos terrenos en los que no concurren los requisitos fácticos para merecer la clasificación de suelo urbano o valores singulares que motiven su clasificación como suelo rústico de especial protección, debiendo quedar preservados del proceso urbanizador por sus características físicas o para evitar soluciones bruscas entre el suelo urbano y el suelo rústico de especial protección.

En algunos casos, comprende áreas de terreno con un cierto grado de consolidación, a base de vivienda unifamiliar aislada.

## 08 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

En la propuesta inicial de ordenación del Plan Especial del Suelo Rústico de Comillas, se han mantenido, utilizado y aplicado los criterios recogidos en el PGOU. A estas consideraciones de base se han aplicado otros conceptos importantes de normativas como el POL, las NUR o el PORN del Parque Natural de Oyambre.

Así, se mantienen íntegramente los espacios calificados en el PGOU como:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria (Trasvía)
- Área de Protección Costera (PC)
- Área de Protección de Riberas (PR)
- Área de Protección Ecológica (PE)
- Área de Protección Marítimo - Litoral (ML)
- Área de Interés Paisajístico Monte Corona
- Área de Protección de Sistemas Generales
- Área de Protección Arqueológico - Histórica

Las modificaciones en la recalificación de algunos espacios alrededor de los núcleos, han afectado a las categorías de:

- Área de Interés Paisajístico (AIP)
- Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses
- Área de Protección Agraria, Caserío – Forestal

En estas categorías se han recalificado algunos espacios de Suelo Rústico de Especial Protección a Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Teniendo en cuenta los nuevos usos que la modificación de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria pretende, se han seguido unos criterios objetivos para esta recalificación, que responden a pautas reflejadas en la normativa y a valoraciones técnicas basadas en la experiencia del equipo redactor. Esto supone una disminución de la superficie de SREP recogida en el PGOU y un aumento del SRPO en los siguientes términos:

TIPO DE SUELO	SUPERFICIE ORDENACIÓN PGOU COMILLAS 2006 (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	SUPERFICIE ORDENACIÓN PESR COMILLAS 2012 (m <sup>2</sup> )
Suelo Urbano	<b>1.815.817</b>	-
Suelo Urbanizable	<b>555.451</b>	-
Suelo Rústico	<b>16.228.732</b>	<b>16.228.732</b>
- Suelo Rústico de Protección Ordinaria	130.500	700.710 (570.210 m <sup>2</sup> de nueva creación más los 130.500 m <sup>2</sup> de Trasvía incluidos en el PGOU)
- Suelo Rústico de Especial Protección	16.098.232	15.397.522
TOTAL MUNICIPAL	<b>18.600</b>	

<sup>1</sup> Datos recogidos en el Cuadro de Resumen de Superficies del PGOU de Comillas.

Actualmente solo existe un Sector de Suelo Rústico de Protección Ordinaria en el PGOU de Comillas. Se trata de un único espacio de 130.500 m<sup>2</sup> en el núcleo de Trasvía caracterizado principalmente por:

- Se encuentra alrededor del núcleo urbano de Trasvía.
- Engloba algunas fincas ya edificadas con vivienda unifamiliar aislada.
- Se trata de un espacio bien comunicado, con viales formalizados o parcialmente formalizados.
- Presencia de redes generales de saneamiento, agua y electricidad en las cercanías.



Imagen 3. SRPO de Trasvía recogido en el PGOU de Comillas. PGOU de Comillas.

En la propuesta del PESR, se reduce la superficie del SREP de 16.228.732 m<sup>2</sup> a 15.778.363 m<sup>2</sup> (una reducción del 2,79%), en beneficio de un aumento del SRPO de 130.500 m<sup>2</sup> a 580.869 m<sup>2</sup>, un aumento de 450.369 m<sup>2</sup> distribuidos, principalmente, alrededor de los núcleos urbanos de Trasvía, Riotúrbio, Araos, Ruiseñada, La Citrera y La molina de la siguiente manera:



NÚCLEO	REFERENCIA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
El Palacio	PC-1	143.544
El Palacio	PC-2	1.350
El Palacio	PC-3	2.470
El Valle	V-1	74.951
El Valle	V-4	20.101
El Valle	V-2	4.419
El Valle	V-3	3.099
El Valle	V-5	4.772
El Valle	V-6	7.751
El Valle	V-7	5.785
La Citrera	CT-1	21.756
La Molina	M-1	12.445
La Molina	M-2	3.378
La Molina	M-3	7.703
La Molina	M-4	6.040
La Molina	M-5	1.758
Rioturbio	RT-1	88.644
Rubárcena - Trásvia	R/TV-1	7.508
Rubárcena - Trásvia	R/TV-2	71.099
Rubárcena - Trásvia	R/TV-3	31.614
Rubárcena - Trásvia	R/TV-4	4.701
Rubárcena - Trásvia	R/TV-5	7.881
Rubárcena - Trásvia	R/TV-6	5.091
Rubárcena - Trásvia	R/TV-8	28.735
Rubárcena - Trásvia	R/TV-7	3.615

### 08.1- Rubárcena - Trásvia

Entre los núcleos de Trásvia y Rubárcena existen dos ámbitos diferenciados y separados por la CA-131: un primer ámbito al norte de esta carretera, que enmarca terrenos cercanos y ligados a Trásvia y un segundo ámbito al sur de la CA-131 que engloba una franja paralela a esta vía desde Rubárcena y en dirección La Rábida.

En Trásvia, el PGOU dispone el único SRPO que se identifica en este planeamiento. Este mismo PGOU califica como Área de Interés Paisajístico, espacios colindantes a este SRPO que presentan las mismas características que este SRPO, con parcelas que presentan acceso rodado formalizado o parcialmente formalizado y redes de servicios a pié de parcela o en las cercanías, incluso con parcelas ya edificadas. Los espacios incluidos en el PORN del Parque Natural de Oyambre en este ámbito se encuentran zonificados como Uso General. Por todo ello se procede a la categorización de varios espacios como SRPO.

En el segundo ámbito, al sur de la CA-131, en una franja de terreno más vinculado al núcleo de Rubárcena y tras la primera propuesta de ordenación, se ha optado por disminuir el ámbito inicial de SRPO, que en un principio ocupaba toda la franja paralela a la CA-131 desde Rubárcena hasta casi La Rábida, a un entorno mucho más reducido lindante a Rubárcena, ya que la existencia de un arroyo infiere una protección especial al espacio influenciado por su curso y sus franjas de protección sectorial, no así al resto del espacio más cercano a Rubárcena en donde no se observan elementos que requieran una especial protección. Hay que señalar que el espacio categorizado como SRPO en Rubárcena ha sido zonificado en el PORN del Parque Natural de Oyambre como Zona de Uso Compatible,

posiblemente porque en el PGOU, anterior al PORN, se marcó esta zona como Área de Interés Paisajístico, aunque, en un análisis más fino es posible establecer una diferencia de carácter entre ambas zonas, tal y como se recoge en este PESR.

Así se identifican ocho sectores de SRPO, con el identificativo R/TV referente a Rubárcena – Trasvía:

R/TV-1: Fincas junto al Suelo Urbano de Rubárcena, una libre y otra ya edificada. Estas fincas cuentan con acceso rodado y todos los servicios en sus cercanías. Por ello se han incluido en la Modificación Puntual nº3 del PGOU de Comillas, solicitando su clasificación como Suelo Urbano, actualmente en trámite y pendiente de resolución

R/TV-2: Franja entre Rubárcena y Trasvía al norte de la carretera CA-131, parcialmente edificada y que completa el SRPO recogido en el PGOU.

R/TV3: Es el sector más al norte de Trasvía, también parcialmente edificado con viviendas unifamiliares en parcela de gran tamaño.

R/TV4: Pequeña finca residual no incluida en el SRPO del PGOU.

R/TV5: Finca que se prolonga de norte a sur del núcleo de Trasvía y cuya parte más alta coincide con una línea de edificaciones existentes.

R/TV6: Parte de finca en Trasvía con acceso rodado y servicios cercanos. El propietario realizó una cesión para poder construir un camino de acceso al nuevo depósito.

R/TV7: Se trata de dos parcelas que quedan enclavadas entre el Suelo Urbano de Rubárcena y el PSIR de la Universidad Pontificia.

R/TV8: Este sector abarca el espacio clasificado como SRPO vinculado al núcleo de Rubárcena y que se diferencia del resto del SREP por no encontrarse dentro de la influencia física y sectorial del arroyo existente. No obstante, hay que señalar que este espacio se zonifica en el PORN del Parque Natural de Oyambre como Zona de Uso Compatible, en la que no se permiten las edificaciones destinadas a vivienda, según marca el art. 36 de dicho PORN.

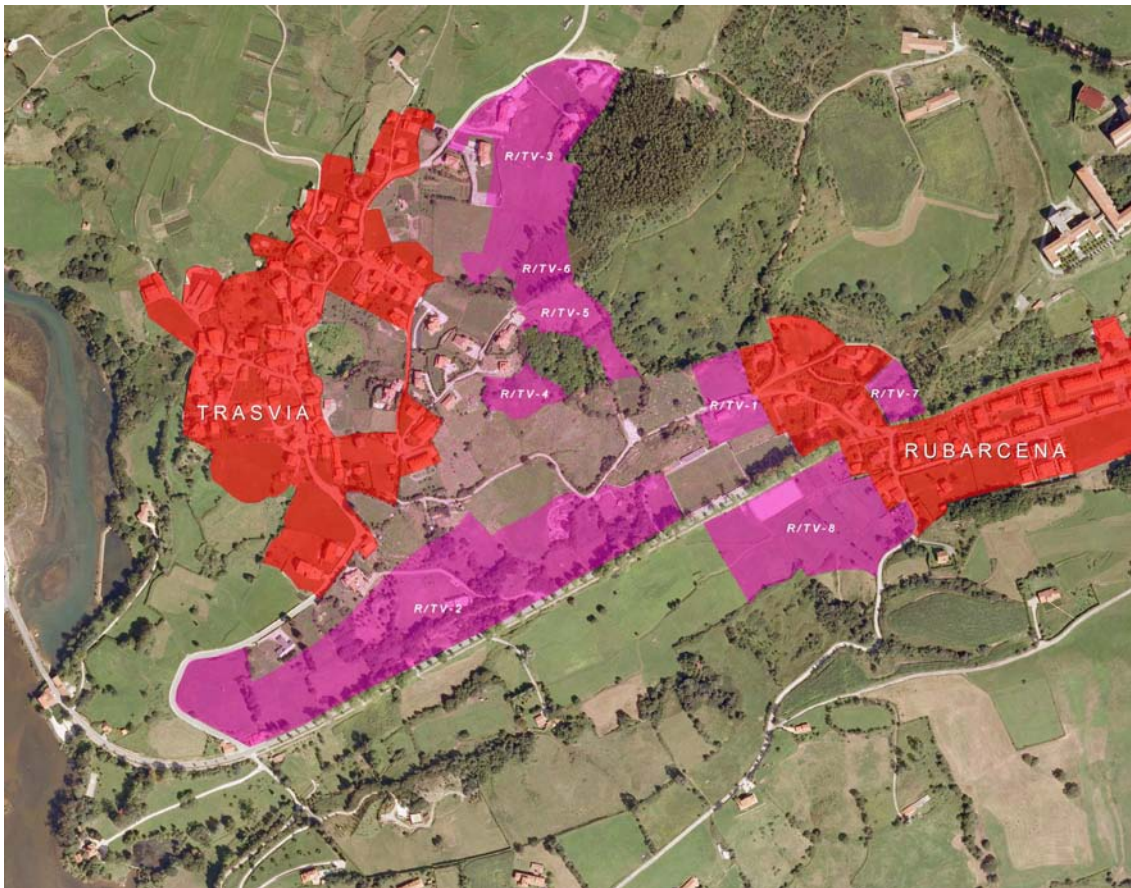


Imagen 4. Propuesta del PESR de SRPO en Trasvía. Ingenia Gestión del Territorio 2012.











## 08.2.- Rioturbio

Se ha eliminado finalmente el espacio calificado como SRPO dispuesto al sur de la carretera Rioturbio – Araos, ya que el PORN del Parque Natural de Oyambre establece este espacio como de Uso Compatible. Durante el trabajo de campo se ha podido comprobar que, efectivamente, se trata de un espacio que por su morfología y composición poseen especiales valores ambientales.

Por otro lado, se ha ampliado el espacio de SRPO al norte del Suelo Urbano, coincidiendo con la “mancha” de Uso General que marca el PORN en este núcleo. Hay que señalar que dentro de esta mancha, pegando con el borde del Suelo Urbano, aparece, según el ZAE (zonificación Agro-ecológica de España) una pequeña franja de suelo de Alto Valor agrológico, aunque no se ha tenido en cuenta por razones técnicas de la propia ordenación, ya que crear una discontinuidad diferenciando esta franja no quedaría muy coherente y por razones técnicas de la propia fuente de información, el ZAE, cuya escala y



elemento de trabajo puede ocasionar ciertas inexactitudes o errores en la delimitación de los bordes de los diferentes tipos de suelo.

Hay que señalar, que parte del ámbito colindante con el núcleo urbano de Rioturbio por el este, ordenado como SRPO en este PESR, se encuentra en tramitación de reclasificación como Suelo Urbano en la Modificación Puntual nº3 del PGOU de Comillas, pendiente de resolución, dado que posee los servicios y accesos necesarios para ser clasificado como tal.

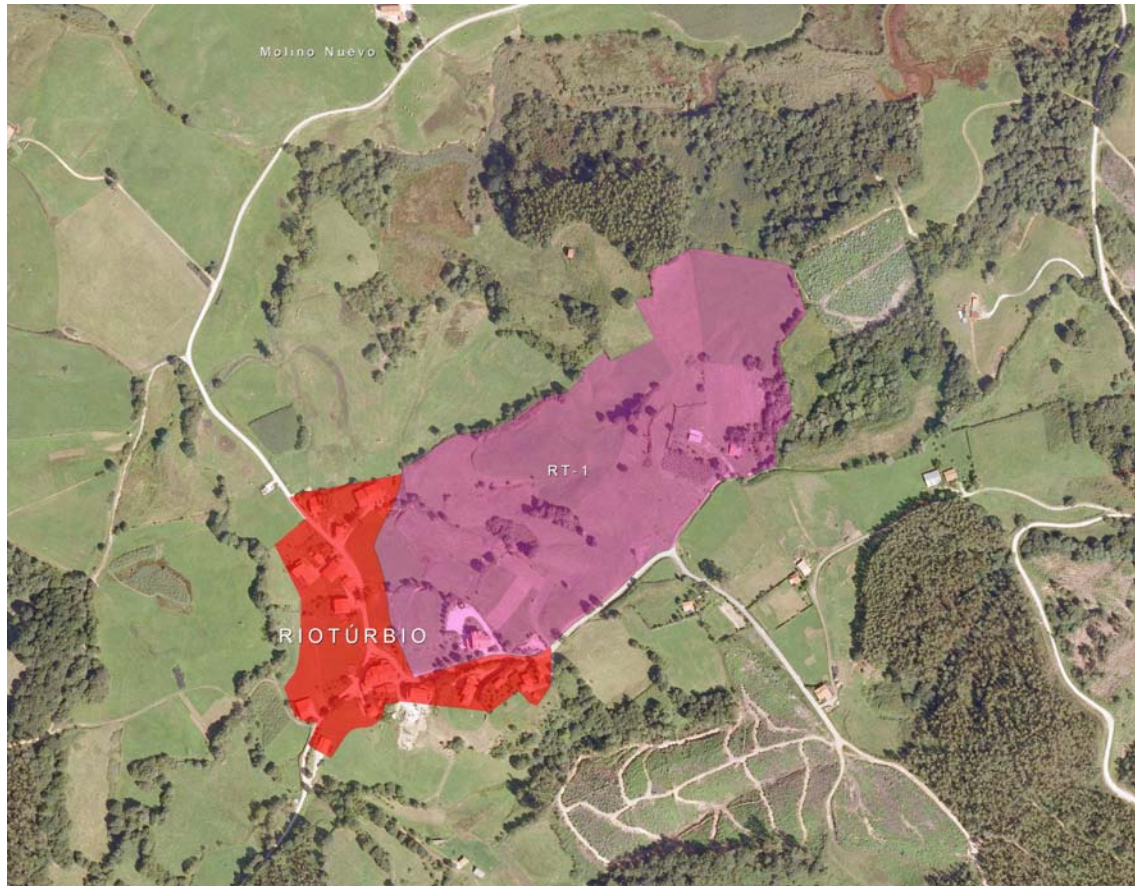


Imagen 5. Propuesta del PESR de SRPO en Rioturbio. Ingenia Gestión del Territorio 2012.







### 08.3- Ruiseñada - Araos

Entre Araos y Ruiseñada se incluyen cuatro sectores de SRPO. Dos de ellos, V-7 y V-2, también se encuentran recogidos en la Modificación Puntual nº3 del PGOU de Comillas, para ser reclasificados como SU, ya que presentan buen acceso por carretera y los servicios necesarios para ser clasificados como tal. Así, estos sectores V-7 y V-2 también se han incluido el espacio calificado como SRPO, ya que se entiende que, aunque se trata de dos espacios que cumple las condiciones del Suelo Urbano y deben ser considerados como tal en la correspondiente Modificación Puntual del PGOU de Comillas, es deber de este PESR incluirles como SRPO ya que se trata de espacios que no presentan ninguna característica considerable de especial protección.



Los otros dos sectores de SRPO son antiguos espacios agropecuarios, hoy en desuso, bien comunicados por viales existentes y que no presentan valores de especial protección en cuanto a la calidad de sus suelos, pendientes, vegetación, fauna, elementos etnográficos o tradicionales, así como afecciones de cauces u otros riesgos naturales.

Así, entre Araos y Ruiseñada se establecen cuatro sectores referenciados como V- (El Valle), 1, 2, 3 y 7.

V-1: Se trata de un amplio espacio de prados colindantes al SU de Ruiseñada por el oeste y al SU de Araos por el sur. Se trata de fincas muy cercanas al SU, bien comunicadas por caminos, en las que aparece alguna vivienda unifamiliar.

V-2: Se trata de un pequeño sector al sur de la carretera Araos – Ruiseñada que se encuentra cerrando el SU de Araos por el sur. Se trata de un espacio bien comunicado y en el que existen redes generales de servicio en las cercanías de la parcela.

V-3: Es un espacio muy similar al V-2, colindante con este y también bien comunicado y en una posición intermedia entre el SU de Araos y Ruiseñada.

V-7: Franja que marca el frente de las fincas contiguas al Suelo Urbano de Araos hacia el norte, con acceso por carretera y con las redes de servicios en el frente de parcela, que comparten con el resto de parcelas colindantes ya edificadas.

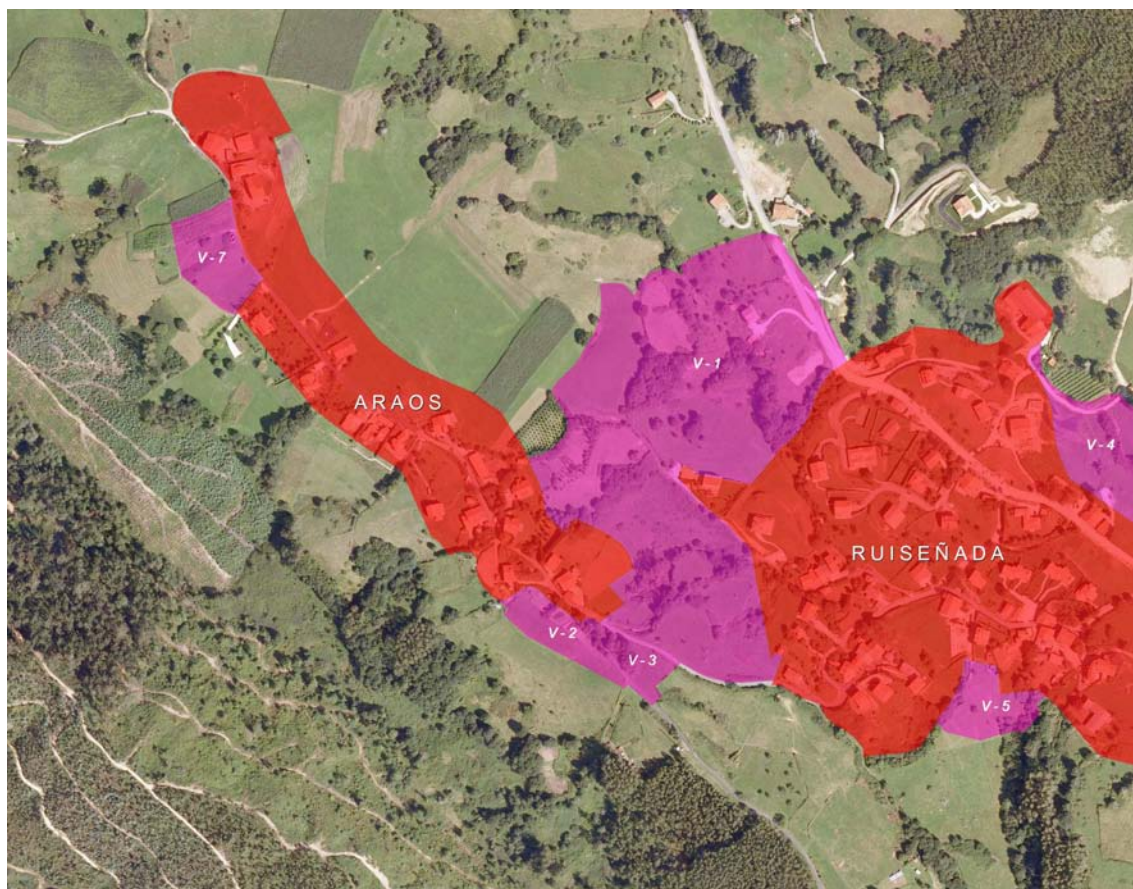


Imagen 6. *Propuesta del PESR de SRPO en Ruiseñada - Araos. Ingeniería Gestión del Territorio 2012.*









#### 08.4- Ruiseñada

Junto al SU de Ruiseñada, se han definido tres sectores de SRPO:

V-4: Se ha reducido este sector, ya que se ha eliminado de la propuesta inicial como SRPO, el espacio existente entre el arroyo y la trasera del SU coincidente con la pista deportiva y el aparcamiento frente a la Iglesia. Este espacio presenta una pendiente excesiva y un acceso deficiente, por lo que se cree que no cumple los requisitos o criterios manejados en este PESR para el SRPO. Por tanto, se ha dejado la zona con mejor accesibilidad y topografía. Aunque se trata de un espacio relativamente cercano a río Rioenseneda, en el PGOU el Área de Protección de Riberas no afecta al espacio señalado en este PESR.

V-5: Este sector está formado por unas pequeñas fincas encajadas entre el SU de Ruiseñada, con acceso rodado y cercanía de servicios, por lo que se cree conveniente que sea calificada como SRPO.

V-6: Se trata de un sector que cierra el SU de Ruiseñada por el este. Las fincas comprendidas en el mismo se encuentran accesibles y la cercanía del casco urbano de Ruiseñada hace que las redes generales de servicios sean fácilmente ampliables, en caso de ser necesario.

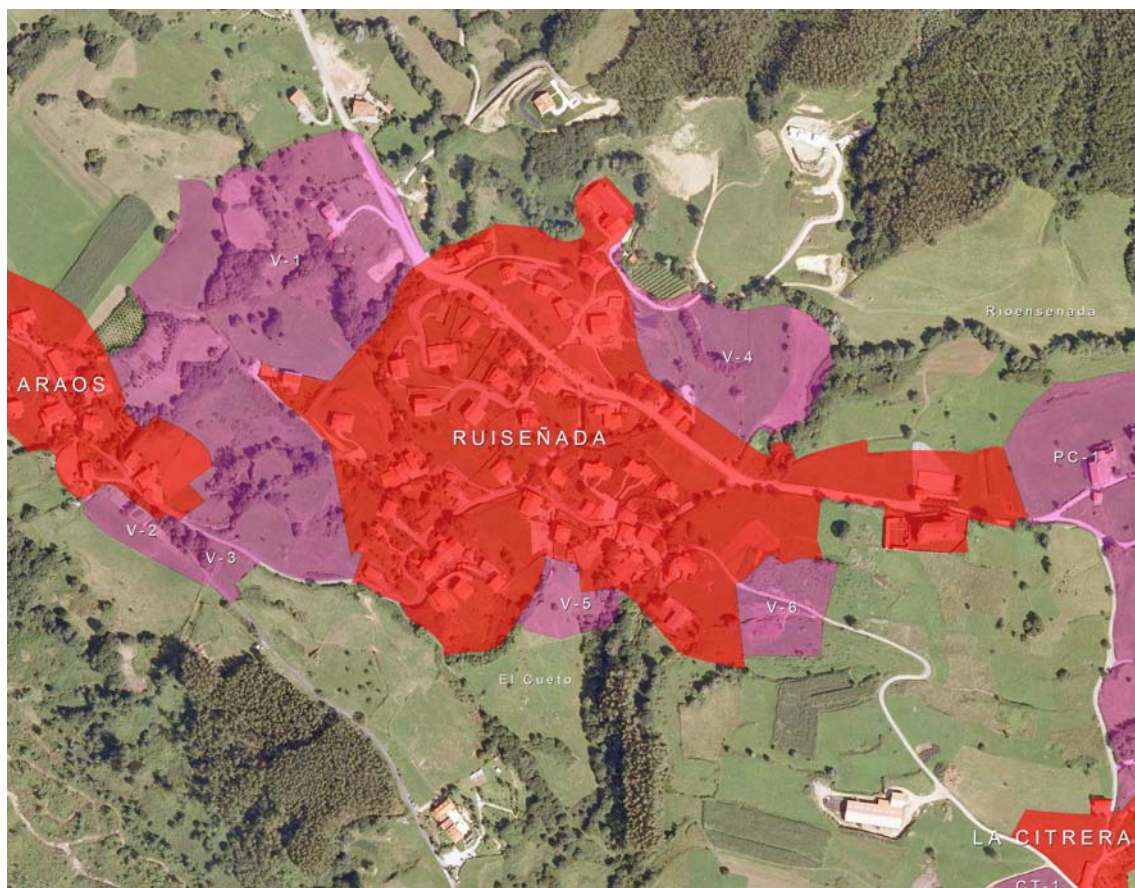


Imagen 7. *Propuesta del PESR de SRPO en Ruiseñada. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*









### 08.5- La Citrera - El Palacio

Se trata de un espacio de SRPO de gran tamaño comprendido entre la zona de El Palacio de Ruiseñada por el oeste, la zona de La Peñica por el este y La Citrera por el sur e identificado como PC- (El Palacio). De la propuesta inicial también se han realizado cambios provocados por la comprobación y trabajo en campo, ya que las fincas de la zona de La Peñica hacia El Molino se han eliminado por presentar unas pendientes excesivas. Por otro lado, se ha incluido una finca denominada como PC-2, que presenta un buen acceso y topografía.

Así, este espacio se divide en tres sectores:

PC-1: Es el sector más grande. En la zona de El Palacio, existen varias edificaciones, viviendas, ganaderías y el propio Palacio, siempre junto al camino, en la parte más alta, ya que a partir de éste la pendiente aumenta hasta el Arroyo. En la zona central aparecen una serie de praderías, también parcialmente edificadas, con vivienda unifamiliar aislada o ganaderías y sus edificaciones anejas, formando un conjunto. Finalmente se han incluido

las praderías al norte de La Citrera y que se desarrollan hasta El Palacio que se encuentran bien comunicadas y colindantes al SU.

PC-2: Se trata de unas pequeñas fincas junto al camino, con buenas condiciones topográficas y sin uso agrícola, ganadero o similar.

PC-3: Forman este sector las edificaciones existentes al final de La Peñica y parte de su finca.

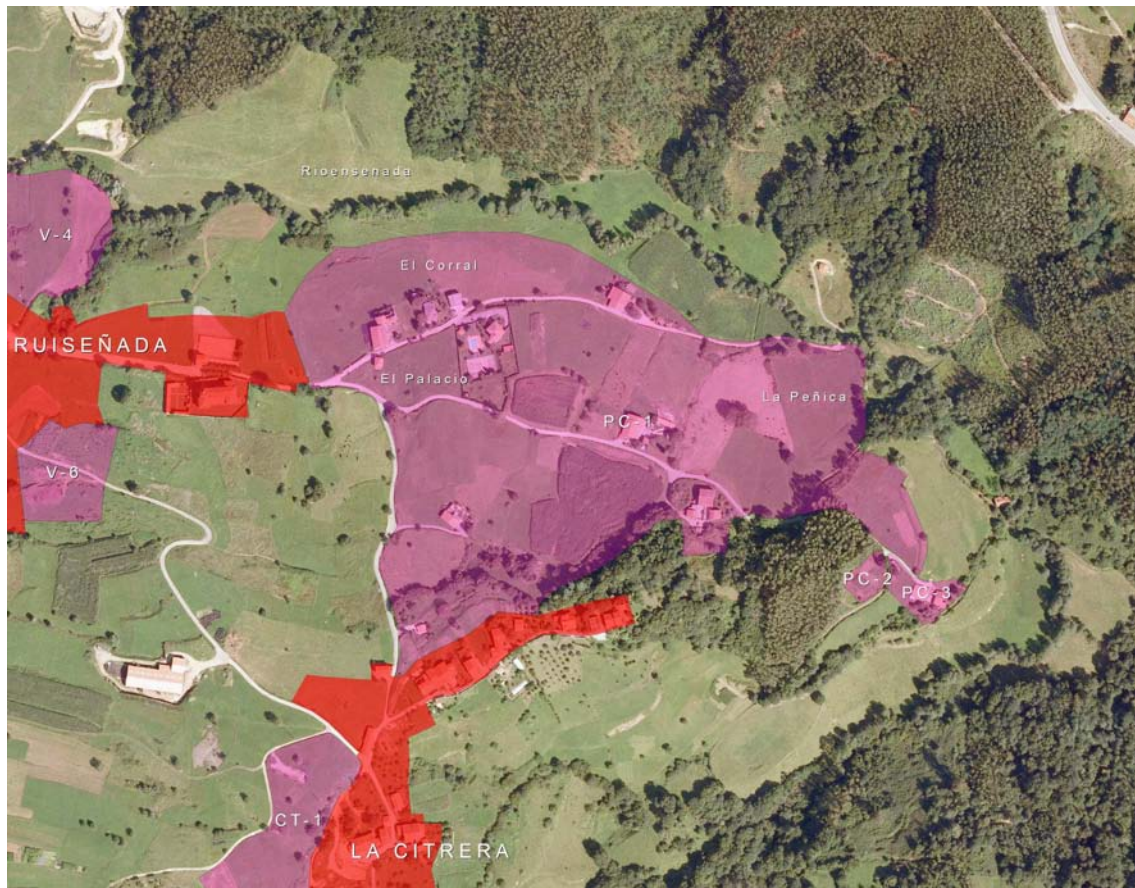
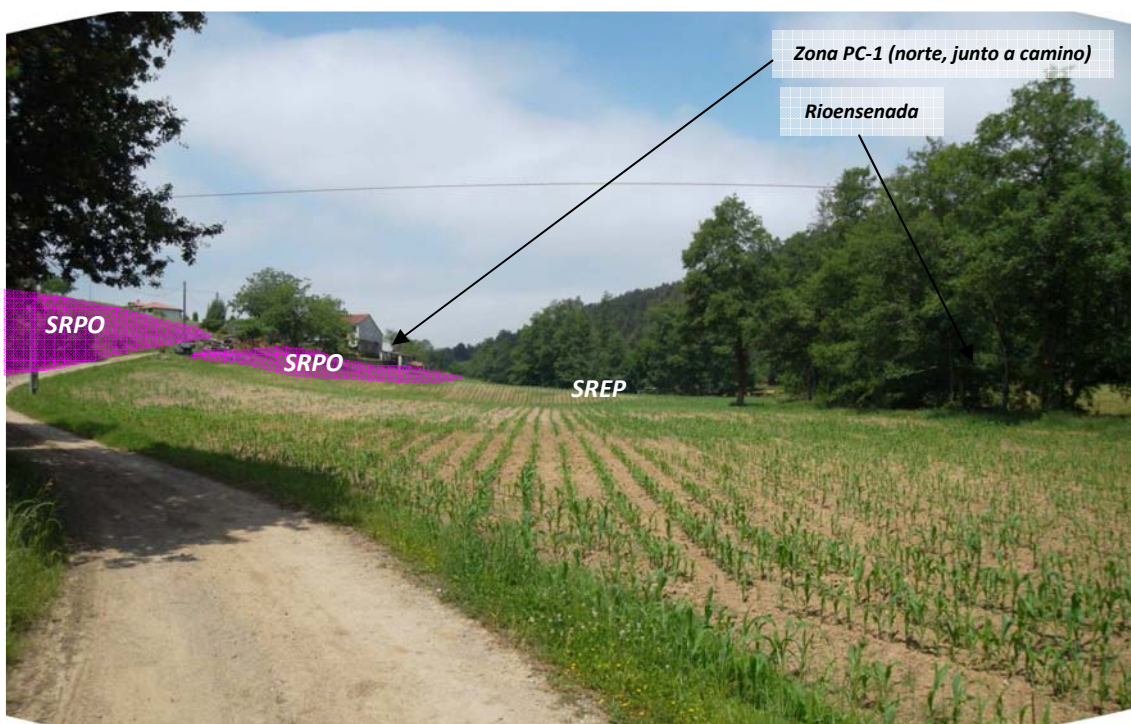


Imagen 8. *Propuesta del PESR de SRPO en La Citrera – El Palacio.* Ingenia Gestión del Territorio 2012.

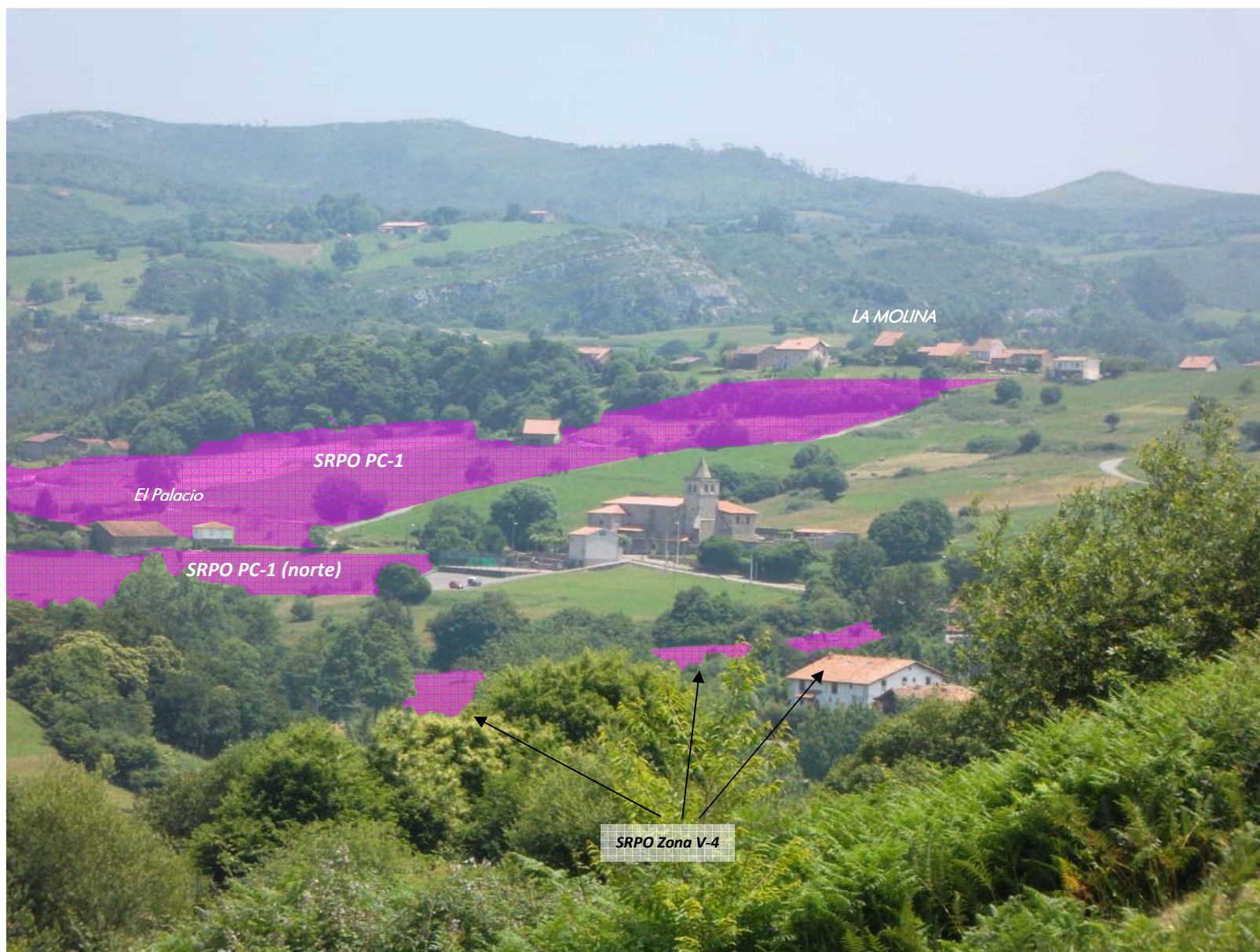














## 08.6- La Citrera

La propuesta recogida finalmente en La Citrera, difiere de la propuesta inicial ya que el sector de SRPO ordenado es de mayor tamaño y forma una unidad continua. Así, entorno a La Citrera se ha definido un sector de SRPO referenciado como CT-1 que enmarca un espacio de prados adyacentes al SU de La Citrera, accesibles por caminos formalizados, hasta una cota prudencial que evite la exposición excesiva de las posibles edificaciones. Los propios caminos existentes y los límites de fincas han servido como remate del sector.

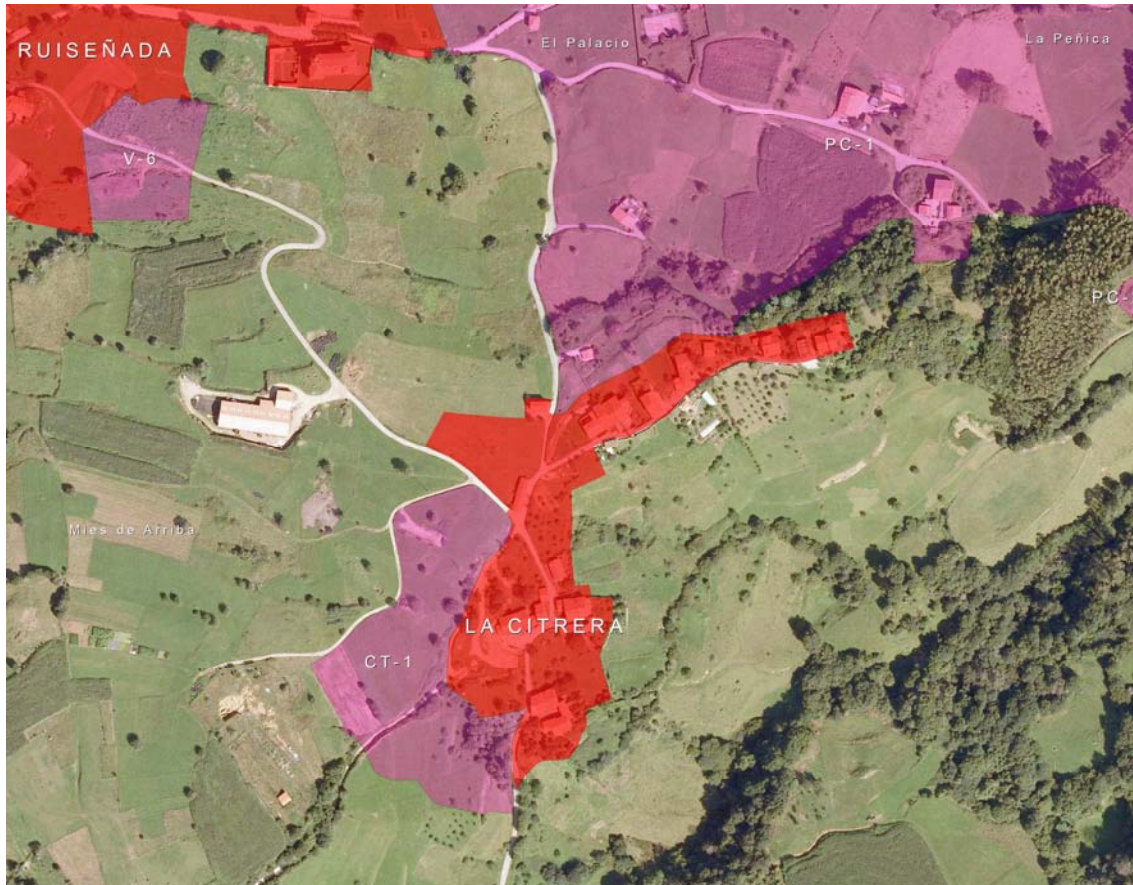


Imagen 9. *Propuesta del PESR de SRPO en La Citrera.* Ingenia Gestión del Territorio 2012.





### 08.7- La Molina

Tras la comprobación en campo, la propuesta entorno al núcleo de La Molina es la que más modificaciones ha sufrido desde la propuesta inicial. Así, de 2 sectores iniciales se ha pasado a 5. Esta compartimentación ha sido provocada por la topografía tan compleja que rodea este núcleo, con espacios de fuertes pendientes junto al SU y fincas alargadas e irregulares que presentan zonas llanas con otras más escarpadas.

De este modo se han eliminado dos espacios, uno al este y otro al sur, debido a las excesivas pendientes e irregularidad del terreno.

Así, se presentan 5 sectores de SRPO:

M-1: Se trata de una serie de prados en ladera al norte de La Molina contiguos al SU.

M-2: A la derecha de la carretera de acceso a La Molina este sector enmarca unas pequeñas fincas cercanas al núcleo.

M-3: Este sector enmarca las fincas contiguas al SU de La Molina por el este, con una topografía admisible y que se encuentran a la izquierda de la carretera de acceso.

M-4: Al sur del SU de La Molina este sector engloba algunas fincas que pueden localizar la edificación en la zona más cercana al camino de acceso, hacia el este.

M-5: Es un espacio casi intersticial del SU de La Molina, bien comunicado y con las redes generales de servicios muy cerca.





Imagen 10. Propuesta del PESR de SRPO en La Molina. Ingenia Gestión del Territorio 2012.









#### 08.8- Edificación. Ideas rectoras

La ordenación del PESR de Comillas que se propone no cambia el sentido ni la filosofía del modelo territorial que se recoge en el PGOU de Comillas, ya que lo único que se plantea es la aplicación de una calificación urbanística a algunos suelos que, por razones legales de oportunidad, dada la aprobación del PORN de Oyambre y de las modificaciones de la Ley 2/2001 sobre el Suelo Rústico, antes no podían aplicarse y que tras su aprobación si es posible, adaptando la realidad de algunos suelos a una calificación más adecuada.

La consecuencia más inmediata de la aplicación de la nueva categorización, va a ser el aumento del espacio de SRPO en el que podrán edificarse nuevas viviendas. Este aumento del número de posibles viviendas se explica a continuación:

Según las ordenanzas del PESR, los parámetros reguladores más significativos para la edificación de viviendas serán los siguientes:

### **Localización de la edificación**

1. Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.
2. No se localizarán edificaciones en áreas con características geomorfológicas, topográficas o ecológicas adversas, entendiéndose por tales la existencia de riesgos por deslizamiento, hundimiento o cuya pendiente media natural supere el 20%.
3. Las edificaciones de nueva construcción se localizarán en el lugar menos expuesto de la parcela, a las redes de servicio si las hubiera y al núcleo urbano de referencia.
4. Las edificaciones agrarias, ganaderas o industriales se situarán en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de pendientes de terrenos.

### **Parcela mínima**

1. Por la propia naturaleza del Suelo Rústico, en su ámbito se prohíben las Parcelaciones Urbanísticas de acuerdo con lo determinado en la normativa del PGOU de Comillas y la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
2. A los efectos de estas Normas para el Suelo Rústico de Protección Ordinaria y para los usos que expresamente se autorizan, se determinan las siguientes Parcelas Mínimas:

- De 1.500 metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre colindante al Suelo Urbano y a una distancia de hasta 50 metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.
- De 2.000 metros cuadrados en el resto de los casos.

3. A los efectos de estas Normas para el Suelo Rústico de Especial Protección y para los usos que expresamente se autorizan, se determina la siguiente Parcela Mínima:

- A los efectos edificatorios: 2.500 m<sup>2</sup>.

A los efectos de segregación: No podrán efectuarse segregaciones que den como resultado parcelas inferiores a la mínima agrícola establecida para el municipio de Comillas.

Se permitirá la agrupación de parcelas hasta alcanzar la parcela mínima.

### **Parámetros reguladores**

a) Tipo de Edificación: Las autorizadas en esta normativa.

b) Alineaciones y Rasantes: Serán las definidas en el correspondiente Proyecto de Ejecución.

c) Separación a linderos:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria: Se establece una separación mínima de la edificación a las fincas colindantes de 5 m.
- Suelo Rústico de Especial Protección: Se establece una separación mínima de la edificación a las fincas colindantes de 10 m.

d) Separación entre edificaciones:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria: Se establece una separación mínima entre edificaciones de 10 m.
- Suelo Rústico de Especial Protección: Se establece una separación mínima entre edificaciones de 20 m.

e) Número de plantas: Para edificaciones destinadas a vivienda se establece un n° de plantas de B+1.

f) Altura Máxima:

- La altura máxima de las edificaciones destinadas a vivienda no será superior a 8 metros medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre.

g) Ocupación de la parcela:

- En parcelas de más de 2.000 metros cuadrados, el 10 % de su superficie bruta.
- En parcelas de entre 1.500 y 2.000 metros cuadrados, un máximo de 200 metros cuadrados por planta.



-Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el 15% de su superficie bruta.



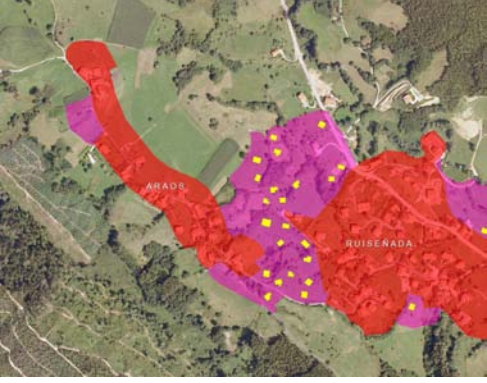
h) Edificabilidad: La edificabilidad máxima autorizable sobre parcela bruta será de:


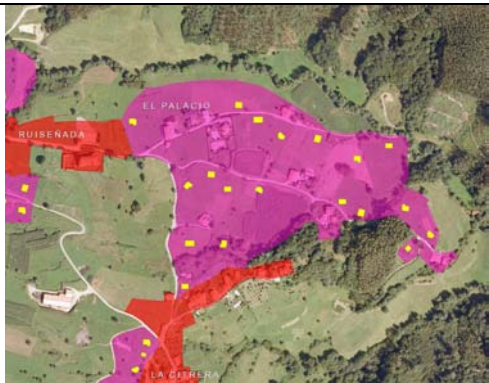
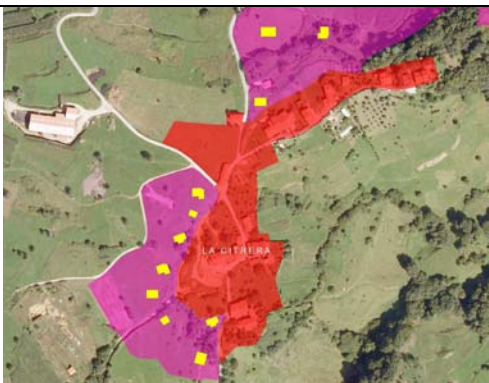

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria: 0,125 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Suelo Rústico de Especial Protección: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

i) Vuelos: Se autorizan en todos sus tipos con un vuelo máximo de 1,00 m.

En los Suelos Rústicos de Especial Protección se atenderá a lo establecido en cada una de las categorías para la edificación.

De este modo, se ha realizado una estimación del número de viviendas que podrían construirse teniendo en cuenta las condiciones de las parcelas en cuanto a su tamaño, topografía, acceso, cercanía a núcleo urbano y redes generales (abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, etc).

NUCLEO /SECTOR	Nº VIVIENDAS	LOCALIZACIÓN
Trasvía	24	
Riotúrvio	12	
Ruiseñada - Araos	22	

Ruiseñada	7	
La Citrera – El Palacio	19	
La Citrera	8	
La Molina	18	
<b>TOTAL</b>	<b>110</b>	
<b>Nº Habitantes (110x3)</b>	<b>330</b>	

Por lo tanto, se estima un aumento de la vivienda unifamiliar aislada en SRPO de 110, que conllevaría un aumento aproximado de población de 330 habitantes más. Así mismo se prevé un aumento de 4 viviendas relacionadas a actividades agropecuarias en SREP, lo que supone un aumento de 12 habitantes. En total, se prevé un aumento de 114 viviendas y 342 habitantes, a lo largo de los 16 años de desarrollo que se han calculado en la Memoria de Sostenibilidad Económica.

## 09 USOS Y ACTIVIDADES

Como norma general, los usos y actividades permitidos y prohibidos serán los recogidos en la legislación vigente. No obstante, como resumen de las consideraciones determinadas para cada calificación de suelo se pueden establecer las siguientes:

### Suelo Rústico de Especial Protección:

Los terrenos calificados como SREP, se podrán usar, disfrutar y disponer de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico.

Así mismo, en el Suelo Rústico de Especial Protección estarán prohibidas las construcciones, instalaciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial.

Así, para el Suelo Rústico de Especial Protección se establecen unos usos acordes con la naturaleza de cada categoría, recogidos en la normativa correspondiente: POL, PORN y PGOU:

### ***SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN COSTERA (SREPC).***

1.- Su regulación normativa en lo referente a usos autorizables se atiene a lo establecido en los artículo 28 y 29 del POL.

2.- Se aplicará lo establecido en el Artículo 5.5.12. del PGOU de Comillas referente a AREA DE PROTECCION COSTERA.

### ***SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIVERAS (SRERb)***

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.13. del PGOU de Comillas ÁREA DE PROTECCIÓN DE RIBERAS.

### ***SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA (SREPE)***

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.14. del PGOU de Comillas ÁREA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

### ***SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, ENTORNO VISUAL (SREPPEV)***

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.15. del PGOU de Comillas ÁREA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO.



**SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN MARÍTIMO - LITORAL (SREPL)**

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.16. del PGOU de Comillas ÁREA PROTECCIÓN MARÍTIMO - LITORAL.

**SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, AGRARIA Y MIESES (SREPPAM)**

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.17. del PGOU de Comillas ÁREA PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, AGRARIA MIESES.

**SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, CASERÍOS Y FORESTAL (SREPPCF)**

1.- De acuerdo con el art. 15.3. de la Ley de Cantabria 2/2004, no se podrán implantar explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de 50 metros de los núcleos de población, y las explotaciones existentes deben retirarse 50 metros. Del mismo modo, en los nuevos crecimientos urbanísticos en Suelos Urbanos o Urbanizables no podrán implantarse edificaciones a menos de 50 metros de dichas explotaciones.

2.- Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.18. del PGOU de Comillas ÁREA PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, CASERÍOS Y FORESTAL.

**SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE SISTEMAS GENERALES (SREPSG)**

En la zona de Protección de Sistemas Generales, se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección y las disposiciones legales vigentes.

A todos los efectos, queda prohibida la construcción en esta Zona cualquiera que sea su uso, con las siguientes excepciones:

a) Las construcciones de servicio de carreteras, tales como estaciones de servicio, parques de autoescuelas, ambulatorio de auxilio en carretera, etc. y en general las instalaciones complementarias y de servicio vinculadas a la carretera, en las que atraviesan el término municipal de Comillas en el Suelo Rústico en una franja de 50 metros de profundidad máxima, con las limitaciones impuestas por la Ley de Carreteras y su Reglamento, con las siguientes condiciones:

- Volumen: 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- Altura: 6 m al alero

b) Obras propias, acondicionamiento y mejora de las instalaciones propias de los equipamientos existentes identificados en el Plano correspondiente.

**SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA - HISTÓRICA (SREPAH)**

Las que establece la legislación vigente.

Así, para el Suelo Rústico de Protección Ordinaria se establecen los usos recogidos en la normativa correspondiente (POL, PORN y PGOU), adaptados a los nuevos usos recogidos en las modificaciones de la Ley 2/200 :

**Suelo Rústico de Protección Ordinaria:**

Además de los usos y actividades permitidos para el Suelo Rústico de Especial Protección, en el SRPO se permitirán las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

- Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
- Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.
- La ampliación de usos, instalaciones y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible.
- Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.

- La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Quinta y en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 3/2012.

#### Usos Permitidos.

En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

- a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.
- b) Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el apartado a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.
- c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- d) Las que sean consideradas de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente.
- e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser éste su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.
- f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.
- g) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

#### Usos Autorizables

- a) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
- b) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.
- c) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible.
- d) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.

- e) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- f) Podrán autorizarse instalaciones vinculadas a actividades de ocio y turismo rural, así como viviendas aisladas de carácter unifamiliar cuando así se contemple expresamente en el planeamiento territorial, en los términos previstos en el artículo 113.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.

#### Usos Prohibidos

- Todos los demás.
- Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas u otras propias del entorno urbano.

## 10 PLANOS DE ORDENACIÓN

### ORD1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### ORD2. CALIFICACIÓN SUELO RÚSTICO

#### ORD3.1 ÁMBITO DE PROXIMIDAD DEL SRPO: Trásvia y Rubárcena

#### ORD3.2 ÁMBITO DE PROXIMIDAD DEL SRPO: Rioturbio

#### ORD3.3 ÁMBITO DE PROXIMIDAD DEL SRPO: Ruiseñada: Araos y El Valle

#### ORD3.4 ÁMBITO DE PROXIMIDAD DEL SRPO: El Palacio, Solapeña, La Citrera

#### ORD3.5 ÁMBITO DE PROXIMIDAD DEL SRPO: La Molina

### ORD4. ESTRUCTURA DEL PARCELARIO y SRPO

#### ORD4.1. ESTRUCTURA PARCELARIO y EDIFICACIONES PREVISTAS: Trásvia y Rubárcena

#### ORD4.2. ESTRUCTURA PARCELARIO y EDIFICACIONES PREVISTAS: Rioturbio

#### ORD4.3. ESTRUCTURA PARCELARIO y EDIFICACIONES PREVISTAS: Araos y Ruiseñada

#### ORD4.4. ESTRUCTURA PARCELARIO y EDIFICACIONES PREVISTAS: El Palacio y La Citrera

#### ORD4.5. ESTRUCTURA PARCELARIO y EDIFICACIONES PREVISTAS: La Molina

### ORD4. ESTRUCTURA PARCELARIO y EDIFICACIONES PREVISTAS

#### ORD5.1. EQUIPAMIENTOS y ESPACIOS LIBRES: Trásvia y Rubárcena

#### ORD5.2. EQUIPAMIENTOS y ESPACIOS LIBRES: Rioturbio

#### ORD5.3. EQUIPAMIENTOS y ESPACIOS LIBRES: Ruiseñada

#### ORD5.4. EQUIPAMIENTOS y ESPACIOS LIBRES: El Palacio y La Citrera

#### ORD5.5. EQUIPAMIENTOS y ESPACIOS LIBRES: La Molina



ORD6.1. INFRAESTRUCTURAS Y VIARIO IMPRESCINDIBLE: Trásvia y Rubárcena

ORD6.2. INFRAESTRUCTURAS Y VIARIO IMPRESCINDIBLE: Rioturbio

ORD6.3. INFRAESTRUCTURAS Y VIARIO IMPRESCINDIBLE: Ruiseñada

ORD6.4. INFRAESTRUCTURAS Y VIARIO IMPRESCINDIBLE: El Palacio y La Citrera

ORD6.5. INFRAESTRUCTURAS Y VIARIO IMPRESCINDIBLE: La Molina

<b>01 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN</b>	<b>5</b>
<b>02 MARCO DE REFERENCIA DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD</b>	<b>5</b>
02.1. Contenidos generales	5
02.2. Contenidos específicos y metodología	6
02.3. Directrices señaladas en el Documento de Referencia	8
02.4. Legislación ambiental de referencia	8
02.4.1. Marco normativo del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)	8
02.4.2. Marco normativo del PESR de Comillas	10
02.4.3. Otras normativas sobre Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)	10
02.4.3.1. Directivas Comunitarias Europeas	10
02.4.3.2. Legislación Estatal	10
02.4.3.3. Legislación Autonómica	11
02.5. Objetivos de protección ambiental	11
02.5.1. Estrategia Territorial Europea (ETE)	11
02.5.2. Estrategia Territorial Española 2006	13
02.5.3. Agenda Local 21	16
02.6. Planes y programas relacionados	17
<b>03 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL, TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO</b>	<b>18</b>
03.1. Objetivos de sostenibilidad ambiental en el Municipio	18
03.2. Medio Físico y Biológico	20
03.2.1. Clima y Aire	20
03.3.2. Geología y Geomorfología	22
03.3.3. Orientaciones y pendientes	23
03.3.4. Hidrogeología y capacidad de infiltración	24
03.3.5. Red hidrográfica y calidad de las aguas superficiales	25
03.3.6. Edafología	27
03.3.7. Vegetación	27
03.3.8. Árboles singulares	30
03.3.9. Fauna	30
03.3.10. Hábitats de la Directiva 92/43/CEE, hábitats del Catálogo de Especies Amenazadas de Cantabria y otros hábitats protegidos	33
03.3.11. Conectividad Ambiental y Ecológica	35
03.4. Espacios Naturales Protegidos y Áreas de Interés Ambiental	36
03.4.1. Espacios Naturales Protegidos (ENP): Parque Natural de Oyambre	36
03.4.2. Lugares de Interés Comunitario (LIC)	37
03.4.3. Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA)	37
03.5. Recursos naturales, aprovechamientos y usos del suelo actuales	37

03.5.1. Actividad agraria	38
03.5.2. Aprovechamiento forestal	40
03.5.3. Gestión de la caza	40
03.6. Riesgos ambientales	40
03.7. Paisaje	42
03.8. Capacidad agrológica de los suelos	44
03.9. Áreas acústicas	44
03.10. Elementos del patrimonio cultural y bienes catalogados	45
03.10.1. Yacimientos arqueológicos subterráneos	46
03.10.2. Las fortalezas altomedievales	46
03.10.3. Los puertos y hallazgos asociados	46
03.10.4. Los lugares de culto como puntos de potencial interés arqueológico	47
03.10.5. Los caminos históricos	47
03.10.6. La arquitectura civil medieval	47
03.10.7. La arquitectura religiosa popular de la edad moderna	47
03.10.8. Los restos museográficos relacionados con "el museo cantábrico" y el	48
03.10.9. Los ingenios hidráulicos fluviales	48
03.10.10. Otras observaciones y hallazgos	48
03.11. Estructura territorial	48
03.12. Valoración y diagnóstico global del inventario	50
03.13. Descripción de las deficiencias y dificultades técnicas afrontadas	53

## 04 ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DEL PESR 54

04.1. Análisis de la situación de partida y antecedentes del PESR de Comillas	54
04.1.1. PGOU	54
04.1.2. Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico de la	54
04.2. Planeamiento y normativa aplicable de ámbito supramunicipal	57
04.2.1. Plan de ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de Oyambre	57
04.2.2. Plan de Ordenación del Litoral (POL)	57
04.3. Alternativas	60
04.3.1. Alternativa 0	60
04.3.2. Alternativa 1	60
04.3.3. Alternativa seleccionada	66
04.3.3.1. Modelo de crecimiento propuesto	74
04.3.3.2. Cambios de uso con respecto al PGOU vigente	75
04.3.2.3. Adecuación al PORN de Oyambre	75
04.4. Modelo Territorial planteado desde el punto de vista medioambiental. Ideas	75
04.5. Propuesta de Ordenación	79
04.5.1. Comparación entre la clasificación existente y la propuesta	79
04.5.2. Régimen de usos y edificación	84



04.6. Estructuras territoriales, recursos y población	88
04.6.1. Recursos hídricos y abastecimiento	88
04.6.1.1. Situación actual del abastecimiento	88
04.6.1.2. Futuro del abastecimiento	88
04.6.2. Saneamiento y depuración	89
04.6.2.1. Situación actual del saneamiento	89
04.6.2.2. Futuro del saneamiento y depuración	90
04.6.3. Gestión de sobrantes. RCD y RSU	94
04.6.4. Red eléctrica	94
04.6.5. Red viaria	95
04.6.6. Afección a las infraestructuras	95
04.6.7. Afección al medio socioeconómico	95
04.7. Resumen financiero justificativo de la viabilidad económica del Plan	96
04.8. Cumplimiento de los criterios ambientales básicos	99
<b>05 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO</b>	<b>100</b>
05.1. Identificación de impactos	100
05.1.1. Metodología para la identificación de impactos	100
05.1.2. Matriz de identificación de impactos	102
05.2. Valoración y caracterización de impactos	108
05.2.1. Metodología para la valoración de impactos	108
05.2.2. Matrices de valoración de impactos	112
05.3. IMPACTOS RESIDUALES Y EVALUACIÓN DEL IMPACTO GLOBAL	114
<b>06 MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS DE</b>	<b>115</b>
06.1.- Propuestas genéricas	115
06.2.- Propuestas específicas	116
<b>07 PROGRAMA DE SEGUIMIENTO O VIGILANCIA AMBIENTAL</b>	<b>119</b>
07.1. Objetivos básicos	120
07.2. Procedimiento, coordinación y dirección competencial	121
<b>08 DOCUMENTO DE SÍNTESIS</b>	<b>124</b>
VER TOMO 3b: ISA DOCUMENTO DE SINTEIS	
08.1. Antecedentes	
08.2. Justificación y descripción de la alternativa seleccionada	
08.3 Características ambientales del territorio y valoración del inventario ambiental	

- 08.4. Descripción y calificación de los efectos más significativos
  - 08.4.1. Identificación de impactos
  - 08.4.2. Valoración de impactos
  - 08.4.3. Impactos residuales y evolución del impacto global
- 08.5. Propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias
  - 08.5.1. Propuestas genéricas
  - 08.5.2. Propuestas específicas
- 08.6. Programa de seguimiento o vigilancia ambiental.
  - 08.6.1. Metodología del Plan de Vigilancia
  - 08.6.2. Elementos ambientales y aspectos de control

<b>09 EQUIPO REDACTOR Y FIRMAS</b>	<b>124</b>
------------------------------------	------------

<b>10 ANEXOS</b>	<b>125</b>
------------------	------------

Anexo 1: Documento de Referencia, Criterios Ambientales Estratégicos y Respuestas a Consultas Previas.

<b>11 CARTOGRAFÍA</b>	
-----------------------	--

## 01 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 30 de junio de 2.008 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 3 de septiembre de 2.008, entró en vigor ese mismo año 2.008, respetando los límites de suelo urbano establecidos en las Normas Subsidiarias de 1.992 para los núcleos rurales de Trasmiera, Rubalcaba, Riotuerto y Araos, todos incluidos en el Parque Natural de Oyambre.

Tras la aprobación la resolución con fecha 26 de junio de 2008 por el Parlamento de Cantabria, instando al Gobierno Regional a la aprobación de los instrumentos urbanísticos necesarios tendentes a desbloquear y regular la construcción y rehabilitación de viviendas unifamiliares e instalaciones vinculadas a ocio y turismo rural en suelo rústico o no urbanizable, surge la Ley 2/2009, de 3 de julio, de modificación de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Esta Ley promueve la redacción de Planes Especiales de Suelo Rústico (PESR) para potenciar, en primer lugar, la rehabilitación y reforma, estableciendo todas las cautelas posibles, de edificaciones existentes que puedan ser destinadas a usos residenciales o de turismo rural y, en segundo lugar, que en los ámbitos próximos a los núcleos urbanos y tradicionales, donde existen infraestructuras de servicios, tales como agua, luz y alcantarillado, y siempre a costa del promotor, puedan autorizarse nuevas construcciones que se integren en el entorno.

Así, tal y como establece la legislación vigente, *Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria* y *Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de Diciembre, de Control Ambiental Integrado* y su Reglamento (*Decreto 19/2010 de 18 de marzo*), se somete a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas.

## 02 MARCO DE REFERENCIA DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

### 02.1. Contenidos generales

El impacto ambiental se produce cuando una actividad determinada afecta al territorio en que se localiza, ocasionando una pérdida de recursos, induciendo ciertos riesgos o mejorando alguno de los aspectos y/o elementos que constituyen el medio. Los contenidos que el Informe de Sostenibilidad Ambiental debe exponer, se recogen en el Anexo I de la ***Ley 9/2006 de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente***, en el que se contempla la necesidad de que en él se estudien, al menos, los apartados siguientes:

- I) Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas conexos.
- II) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el plan o programa.
- III) Las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa.



IV) Cualquier problema ambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en concreto los relacionados con cualquier zona de particular importancia ambiental designada de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas.

V) Los objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto ambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

VI) Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, el paisaje y la interrelación entre estos factores.

VII) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo negativo en el medio ambiente por la aplicación del plan o programa.

VIII) Un resumen de las razones de la selección de las alternativas previstas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida. La selección de las alternativas en caso de propuestas tecnológicas, incluirá un resumen del estado del arte de cada una y justificará los motivos de la elección respecto a las mejores técnicas disponibles en cada caso.

IX) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento, de conformidad con el Artículo 15.

X) Un resumen no técnico de la información facilitada en virtud de los párrafos precedentes.

XI) Un informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan o programa.

A estos contenidos generales habrá que añadir los apartados específicos reflejados en el *Documento de Referencia* sobre aspectos que el *Organismo Competente*, en este caso la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria crea oportuno incidir con mayor grado de detalle.

## 02.2. Contenidos específicos y metodología

Siguiendo las directrices de la normativa de aplicación, la metodología para la elaboración de este Informe de Sostenibilidad Ambiental recoge cada uno de los aspectos oportunos que deben ser objeto de análisis, adaptando la metodología y contenidos del ISA al Plan que se evalúa, estableciendo las siguientes **fases metodológicas**:

I) **Trabajo de campo:** Estudio del medio físico y biológico y captura de información (primera toma de contacto e información y visitas sucesivas para el estudio del medio<sup>1</sup>).

II) **Análisis pormenorizado del área** (*medio físico, perceptual, socioeconómico y cultural*) a través de las fuentes cartográficas y documentales y las salidas al campo.

III) **Análisis de las estructuras y el planeamiento urbanístico vigente en el área** a través de las fuentes.

IV) **Estudio de la propuesta de ordenación del Plan Especial** a través de:

IV. 1) **Análisis del PESR según las Memorias de Información y Ordenación** y las consideraciones del equipo redactor y administraciones implicadas a través de encuentros sectoriales.

IV. 2) **Identificación de impactos:** Por un lado se realizará la identificación de posibles impactos sobre los diferentes elementos medioambientales, siendo la prevención o corrección de impactos negativos la finalidad de este informe.

Para la identificación y posterior valoración de impactos sobre el medio perceptual se considerará una percepción general obtenida en el conocimiento del territorio a través del trabajo de campo, a partir del cual se juzguen los aspectos visuales en este sentido.

IV. 3) **Valoración de impactos:** El impacto ambiental que se evalúa en el PESR se produce cuando una clasificación determinada afecta al territorio en que se localiza ocasionando una pérdida de recursos o induciendo ciertos riesgos. Así pues, la clave del significado y la importancia del impacto radica en el concepto de cambio: si no hay cambio no hay impacto. No es pues la magnitud absoluta de un efecto lo que hay que estudiar, sino la diferencia entre él y las circunstancias previas a la acción.

En la valoración de impactos de cada aspecto del PESR se han tenido en cuenta, además de las características propias de la acción a desarrollar, el trabajo de campo y la información descriptiva del territorio municipal elaborada referente a: suelos, vegetación, fauna, hidrología, morfología, arqueología, elementos histórico-artísticos y etnográficos, población, servicios, infraestructuras, economía, etc. La valoración se realiza desde el convencimiento de que el desarrollo del uso o usos permitidos o admitidos se ajustan a la normativa vigente sobre control de impactos, adecuada a cada tipo de actividad.

IV. 4) **Redacción de conclusiones y propuestas de prevención y corrección de impactos:** Enumeración y descripción de las medidas que habrán de efectuarse para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos sobre el territorio

---

<sup>1</sup> En este sentido, cabe especificar la metodología de trabajo de campo para el análisis biológico, anotando las especies vegetales más significativas (árboles, arbustos, matorrales, etc). En cuanto a la fauna vertebrada, se consultó la Base de Datos de los Vertebrados de España 2003 (Banco de Datos de Biodiversidad, Dirección General para la Biodiversidad, Ministerio de Medio Ambiente) procedente de los Atlas Nacionales de Aves (2003), Mamíferos (2002) y Anfibios y Reptiles (2002), otras fuentes bibliográficas y datos propios. A partir de esta información y los hábitats presentes se realizaron las listas de anfibios, reptiles, aves y mamíferos, que potencialmente utilizan la zona en un sentido amplio.

ocasionados por el desarrollo de la propuesta y teniendo en cuenta los usos permitidos en cada categoría de suelo.

### 02.3. Directrices señaladas en el Documento de Referencia

Los contenidos del *Documento de Referencia* se recogen en el Anexo 01 de este Informe de Sostenibilidad Ambiental. En el mismo se explicitan los aspectos a estudio y valoración que la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria ha creído oportuno incidir con mayor grado de detalle; además de un resumen de las contestaciones a las consultas efectuadas a diferentes administraciones, organizaciones y asociaciones relacionadas o afectadas por el desarrollo de este proyecto.

### 02.4. Legislación ambiental de referencia

#### 02.4.1. Marco normativo del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)

La Evaluación Ambiental Estratégica (E.A.E.), es un instrumento de prevención, para integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente: bien directamente a través de sus propias determinaciones, o bien porque establezcan el marco, para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

La E.A.E. es un instrumento previsto en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, cuya transposición al Derecho español se ha realizado a través de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, publicada en el B.O.E. de 29 de Abril de 2006. La E.A.E. es, por otra parte, un proceso de evaluación ambiental que debe efectuarse en paralelo a la propia elaboración del plan, de forma interactiva a lo largo de todo su proceso de desarrollo y toma de decisiones.

Documentalmente el proceso de la E.A.E. se traduce en un:

- a) Documento Inicial, (Memoria Resumen), a elaborar por el órgano promotor del Plan. Este documento debe iniciar el trámite ambiental a su presentación en el órgano medioambiental competente.
- b) Documento de Referencia, a elaborar por el órgano ambiental.
- c) Informe de Sostenibilidad Ambiental (I.S.A.), a elaborar por el órgano promotor del plan de acuerdo con las directrices marcadas por el órgano ambiental en el Documento de Referencia.
- d) Memoria Ambiental a redactar conjuntamente por el órgano promotor y el ambiental. Estos documentos dejan constancia de la integración de los aspectos ambientales en el plan y sirven, a su vez, de base para la consulta y participación pública en la elaboración del mismo.

En relación al contenido del I.S.A., el artículo 8 de la **Ley 9/2006** establece que:

*“1. En el informe de sostenibilidad ambiental, el órgano promotor debe identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que pueden derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa.*

*2. En informe de sostenibilidad ambiental facilitará la información especificada en el Anexo 1 (explicada en el capítulo 02.2. de este ISA), así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar la calidad del informe. A estos efectos, se tendrán en cuenta los siguientes extremos:*

- a) Los conocimientos y métodos de evaluación existentes.*
- b) El contenido y nivel de detalle del plan o programa.*
- c) La fase del proceso de decisión en que se encuentra.*
- d) La medida en que la evaluación de determinados aspectos necesita ser complementada en otras fases de dicho proceso, para evitar su repetición.”*

De conformidad con el artículo 148.1.3. de la Constitución Española y el artículo 24.3. del Estatuto de Autonomía para Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre (modificada por Leyes Orgánicas 7/1991, de 13 de marzo, 2/1994, de 24 de marzo y 11/1998, de 30 de diciembre), la ordenación del territorio es una competencia exclusiva autonómica.

En Cantabria, se ha promulgado la **Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de Diciembre, de Control Ambiental Integrado**, ley que tiene por objeto rellenar los vacíos existentes y ejercitar decididamente las competencias que en materia de medio ambiente le atribuye a la Comunidad Autónoma de Cantabria su Estatuto de Autonomía. En esta ley se regulan de manera conjunta e integrada, las técnicas que permiten evaluar, estimar y considerar, con carácter previo a su implantación, las actividades e instalaciones con potencial incidencia en el medio ambiente y que puedan afectar, a la calidad de vida de los ciudadanos.

En el Título I, se desarrollan las disposiciones establecidas por la Directiva 2001/42 de 27 de Junio, incorporada a la legislación Estatal básica mediante la ley 9/2006 de 28 de abril sobre planes y programas.

Además, en el 2010 se ha aprobado el Reglamento de esta Ley, a través del Decreto 19/2010 de 18 de marzo.

El presente ISA cumple el procedimiento establecido en la normativa, iniciando el expediente el 5 de agosto de 2011 con la entrega de la Memoria Inicial al órgano ambiental (Dirección Gral. de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística), que tras realizar las consultas previas pertinentes, emite el Documento de Referencia el 26 de octubre de 2011 y que sirve de base fundamental para la redacción del ISA que acompaña al Plan Especial del Suelo Rústico de Comillas.



## 02.4.2. Marco normativo del PESR de Comillas

El principal marco normativo que guía el PESR de Comillas es el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y la Ley Autonómica 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en donde se recogen las determinaciones básicas de contenido y orientaciones para la redacción de los documentos de planeamiento.

A esta Ley Autonómica hay que añadirle la Ley Estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, cuyas directrices deben tenerse en cuenta a la espera de una modificación de la Ley Autonómica en la que se recojan los nuevos contenidos, así como el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Así mismo, en la redacción de este PESR, se deberá considerar la normativa recogida en el Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria, Plan de Ordenación de los Recursos naturales del Parque Natural de Oyambre y demás normativas sectoriales referentes a cursos de agua, infraestructuras, viales, etc.

## 02.4.3. Otras normativas sobre Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

### 02.4.3.1. Directivas Comunitarias Europeas

- *Directiva 92/43/CEE*, relativa a la *Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres (Directiva Hábitats)* que considera la biodiversidad como un patrimonio común, siendo responsabilidad de los Estados miembros la protección y conservación de las especies y de sus hábitats.
- *Directiva 79/409/CEE*, relativa a la *Conservación de las Aves Silvestres*, que crea las Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA).
- *Directiva 2001/42/CEE* del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de Junio de 2001 relativa a *la evaluación de los efectos de determinados programas en el medio ambiente*.
- *Directiva 85/337/CE* del Consejo, de 27 de junio de 1985, relativa a *la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente*.
- *Directiva 97/11/CE* del Consejo de 3 de Marzo de 1997 por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE relativa a la *Evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente*.

### 02.4.3.2 . Legislación Estatal

- *Ley 9/2006* sobre *evaluación de los efectos ambientales de determinados planes y programas en el medio ambiente*.
- *Ley 27/2006* sobre *derecho de acceso a la información, participación pública y acceso a la justicia en materia de medio ambiente*.
- *Ley 8/2007* de 15 de marzo, *remodificación de la Ley 9/1999*, de 26 de mayo de *Conservación de la Naturaleza*.
- *Ley 42/2007* de 13 de diciembre, *del patrimonio natural y de la biodiversidad*.
- *Ley 45/2007* de 13 de diciembre *para el desarrollo sostenible del medio rural*.
- *Convenio europeo del paisaje*. Florencia, 20 de octubre del año 2000 y ratificado por España en Noviembre de 2007.
- *Ley 16/1995*, de 30 de mayo de *declaración del Parque Nacional de los Picos de Europa*.
- *Real Decreto Legislativo 2/2008*, de 11 de enero, por el que se aprueba *el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos*.
- *Texto Refundido del RD Legislativo 2/2008* de 20 de junio de *la Ley de Suelo*.

### 02.4.3.3 . Legislación Autonómica

- *Ley de Cantabria 3/1996*, de 24 de septiembre, de *accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación*.
- *Ley 5/1996*, de 17 de diciembre de *Carreteras de Cantabria*.
- *Ley de Cantabria 11/1998*, de 13 de octubre de *Patrimonio Cultural de Cantabria*.
- *Ley de Cantabria 2/2001* de 25 de Junio, de *Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria*.
- *Ley 43/2003*, de 21 de noviembre, de *Montes* (modificada mediante Ley 10/2006, de 28 de abril).
- *Ley de Cantabria 4/2006*, de 19 de Mayo, de *Conservación de la Naturaleza de Cantabria*.
- *Ley de Cantabria 17/2006*, de 11 de diciembre, de *Control Ambiental Integrado*.
- Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado.

## 02.5. Objetivos de protección ambiental

### 02.5.1. Estrategia Territorial Europea (ETE)

La Estrategia Territorial Europea, adoptada en mayo de 1999 por los Ministros de los Quince encargados de la ordenación del territorio, tiene por objeto reforzar la coordinación de las políticas nacionales en este ámbito. Se basa en tres principios directores: el desarrollo de un sistema urbano equilibrado y policéntrico y una nueva relación ciudad-campo, la garantía de una igualdad de acceso a las infraestructuras del saber y finalmente, el desarrollo sostenible, la gestión inteligente y la conservación de la naturaleza y el patrimonio cultural. En el prólogo del documento se recoge el siguiente resumen que define brevemente las conclusiones y objetivos marcados en Postdam:

*“Los Ministros responsables de ordenación del territorio de los Estados miembros de la Unión Europea, junto con el miembro de la Comisión Europea responsable de política regional, destacaron en Potsdam que la finalización del debate político sobre la Estrategia Territorial Europea (ETE) constituye un paso importante en el proceso de integración europea.*

*Con la adopción de la ETE, los Estados miembros y la Comisión han acordado unos modelos y objetivos territoriales comunes para el desarrollo futuro del territorio de la Unión Europea.*

*Las políticas de desarrollo territorial pretenden conseguir un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio de la Unión. Según los Ministros, es importante asegurar que los tres siguientes objetivos fundamentales de la política europea se alcancen por igual en todas las regiones de la UE:*

- *cohesión económica y social;*
- *conservación y gestión de los recursos naturales y del patrimonio cultural;*
- *competitividad más equilibrada del territorio europeo.*

*La ETE constituye un marco adecuado de orientación para las políticas sectoriales con repercusiones territoriales de la Comunidad y de los Estados miembros, así como para las autoridades regionales y locales, a fin de conseguir un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio europeo.*

*En aras de una integración europea más profunda, los Ministros consideran necesaria la colaboración en el ámbito del desarrollo territorial entre los Estados miembros y entre sus autoridades regionales y locales, que deberán en el futuro colaborar por encima de las fronteras nacionales.*

*La ETE constituye un documento de referencia adecuado para el fomento de esta colaboración, con pleno respeto al principio de subsidiariedad.*

*Todos los participantes se mostraron de acuerdo en que la ETE no establece nuevas competencias a nivel de la Comunidad, sino que sirve como marco de orientación a los Estados miembros, a sus autoridades regionales y locales y a la Comisión Europea en sus respectivos ámbitos de competencia.”*

*Extracto de las conclusiones elaboradas por la Presidencia alemana acerca de la reunión informal de Ministros responsables de ordenación del territorio de la Unión Europea celebrada en Potsdam los días 10 y 11 de mayo de 1999.*

En definitiva, los objetivos y opciones políticas marcadas en este documento de orientaciones sobre estrategias territoriales a seguir en la UE, se han considerado en este PESR de Comillas:

OBJETIVOS Y OPCIONES POLÍTICAS RECOGIDAS EN LA ETE (1999 y revisión de 2006)	CRITERIOS PESR DE COMILLAS
Orientación territorial de las políticas	Con el PGOU aprobado, la política territorial está definida y el PESR lo único que hace es continuar la filosofía recogida en el PGOU.
Desarrollo territorial policéntrico y nueva relación entre campo y ciudad	La recalificación de algunos espacios de SRPO se plantea alrededor de los núcleos existentes.
Desarrollo territorial policéntrico y equilibrado de la UE	---
Ciudades y regiones urbanas dinámicas, atractivas y competitivas	El PESR no afecta a los proyectos más ambiciosos del municipio.
Desarrollo endógeno, diversidad y eficacia de los espacios rurales	La ampliación del SRPO en los núcleos más rurales no sobredimensiona lo construido, actúa de barrera del SU y como espacio de transición hacia el SREP.
Asociación entre ciudad y campo	---
Acceso equivalente a las infraestructuras y al conocimiento	El PESR cumplirá la normativa correspondiente de igualdad y accesibilidad existentes en el PGOU.
Un planteamiento integrado para mejorar la conexión a las redes de transporte y el acceso al conocimiento	---
Desarrollo policéntrico: modelo para una mejor accesibilidad	---
Utilización eficaz y sostenible de las infraestructuras	Se ha estudiado previamente la situación actual, la situación en el futuro y las capacidades de carga, en aplicación de la normativa vigente.
Difusión de la innovación y el conocimiento	---
Gestión prudente de la naturaleza y el patrimonio cultural	El patrimonio natural y cultural en Comillas es muy importante y desde el equipo redactor de este PESR, así como desde el Ayuntamiento, se es consciente de esta circunstancia, por lo cual, el respeto y conservación de todos los elementos patrimoniales, así como de su correcta integración en las nuevas estructuras urbanas ha adquirido un especial protagonismo en

	el diseño y propuesta de ordenación.
Naturaleza y patrimonio cultural: potenciales de desarrollo	Existen evidencias de que los elementos naturales y patrimoniales tienen en la actualidad gran importancia en el desarrollo económico del municipio. El sector turístico, se ha servido y aún hoy se vale de la calidad de las playas y la costa de Comillas, así como de su espacio interior, más rural, elementos a conservar y potenciar.
Conservación y desarrollo del patrimonio natural	---
Gestión de los recursos hídricos: un reto particular para el desarrollo territorial	Al igual que el resto de redes generales, la red de abastecimiento de agua (situación actual, futura, consumos, etc) se estudia en este ISA, siguiendo los informes de la Administración competente.
Gestión creativa de los paisajes culturales	Forma parte de la gestión del Ayuntamiento en la actualidad.
Gestión creativa del patrimonio cultural	Forma parte de la gestión del Ayuntamiento en la actualidad.

### 02.5.2. Estrategia Territorial Española 2006

El Ministerio de Medio Ambiente ha elaborado la “Estrategia Española de Medio Ambiente Urbano” para desarrollar la Estrategia del Medio Ambiente Urbano que publicó la Unión Europea en enero de 2006. El resultado es un texto que debe contribuir a que los pueblos y ciudades de España se desarrollen hacia escenarios más sostenibles y mejoren la calidad de vida de sus ciudadanos.

La Estrategia Española de Medio Ambiente Urbano (EEMAU), al igual que la Estrategia Temática Europea de Medio Ambiente Urbano, abarca los ámbitos de urbanismo sostenible, movilidad sostenible, edificación sostenible y gestión urbana sostenible. Además, la estrategia española presenta la novedad de añadir un quinto ámbito, las relaciones entre el mundo rural - urbano dada su importancia en España.

OBJETIVOS RECOGIDOS EN LA ET ESPAÑOLA (2006)	CRITERIOS PESR DE COMILLAS
<b>LA ESTRATEGIA DE MEDIO AMBIENTE URBANO EN EL ÁMBITO DEL URBANISMO</b>	
Crear ciudad y no urbanización.	Estos principios se cumplen en la propuesta del PESR, no solo por filosofía del propio equipo redactor y Ayuntamiento, sino también por imperativo legal (PORN, POL, Ley 2/2001).
Ordenar la expansión urbana, reciclando tejidos urbanos, vinculando la nueva urbanización a la ya existente.	
Mezclar rentas y culturas en el mismo tejido.	No existe discriminación por renta o cultura en la propuesta del PESR.
Reducir el proceso urbanizador así como sus impactos.	Se plantean espacios que pueden albergar crecimientos razonados con la intención de minimizar los impactos.
Aumentar la complejidad urbana en los tejidos urbanos existentes creando nuevas áreas de centralidad y en los nuevos potenciando la mezcla de usos urbanos y la proximidad como base de la accesibilidad.	No se proponen desde este PESR nuevos SG y SL de Espacios Libres y Equipamientos, ya que se respetan los contemplados en el PGOU, respetando las especificaciones de la normativa correspondiente.
Aumentar la calidad urbana, en especial de la red de espacios y equipamientos públicos.	
Vincular la urbanización y los equipamientos al fomento del desplazamiento en transporte público, a pie y en bicicleta.	Las políticas sobre movilidad sostenible son constantes en la labor municipal cotidiana. Se está redactando, en el marco de la Agenda Local 21, un Plan de Movilidad Sostenible del Municipio de Comillas.



LA ESTRATEGIA DE MEDIO AMBIENTE URBANO EN EL ÁMBITO DE LA MOVILIDAD	
Reducir la dependencia respecto al automóvil, invirtiendo el peso del automóvil en el reparto modal.	<p>Tal y como se ha mencionado con anterioridad, en el marco de la Agenda Local 21, se está redactando un Plan de Movilidad Sostenible para Comillas que permitirá racionalizar los flujos de vehículos y potenciar el uso de transportes colectivos y no contaminantes, como vehículos eléctricos o bicicletas. En este sentido ya se han dado algunos pasos, como la implantación de una línea de transporte colectivo en época estival (julio y agosto), que se ha puesto en marcha en 2010.</p>
Incrementar las oportunidades de los medios de transporte alternativos, potenciando las condiciones que permitan a los ciudadanos y ciudadanas poder caminar, pedalear o utilizar el transporte colectivo en condiciones adecuadas de comodidad y seguridad.	
Reducir los impactos de los desplazamientos motorizados, reduciendo sus consumos y emisiones locales y globales, conviviendo con los demás usuarios de las calles en condiciones de seguridad aceptables.	
Evitar la expansión de los espacios dependientes del automóvil, frenando la expansión del urbanismo dependiente de éste.	
Reconstruir la proximidad como valor urbano, recreando las condiciones para realizar la vida cotidiana sin desplazamientos de larga distancia.	
Recuperar el espacio público como lugar donde poder convivir. De lugar de paso y espacio del transporte, las calles han de pasar a ser también lugar de encuentro y espacio de convivencia multiforme	
Aumentar la autonomía de los grupos sociales sin acceso al automóvil: niños y niñas, jóvenes, mujeres, personas con discapacidad, personas de baja renta, personas mayores y personas que simplemente no desean depender del automóvil o de los vehículos motorizados.	
LA ESTRATEGIA DE MEDIO AMBIENTE URBANO EN EL ÁMBITO DE LA EDIFICACIÓN	
Garantizar el derecho a un alojamiento digno y adecuado para todos.	<p>Tanto en el Gobierno Regional, como en el Municipal se han implementado iniciativas en este sentido. Se cumplirá con la normativa vigente y las prescripciones establecidas en el PGOU.</p>
Garantizar el acceso de todos a los servicios esenciales.	
Promover un uso eficiente del patrimonio inmobiliario construido, apoyando la rehabilitación y reutilización frente a la construcción nueva.	
Disminuir la necesidad de nuevas edificaciones.	
Ajustar la cantidad y disposición de edificación a las posibilidades del medio (con respeto a su matriz biofísica).	
Ajustar al mínimo los recursos precisos para mantener las actividades alojadas .	
Disminuir al mínimo el impacto de los recursos precisos para edificación.	
Contribuir a la integración del espacio urbano en el medio natural.	
Generar espacios urbanos basados en un espacio público de calidad.	

Disponer de edificaciones capaces de integrar actividades complementarias.	
Ofrecer viviendas adecuadas a los diferentes y cambiantes modos de vida.	
Transformar la edificación en el primer nodo de conexión a la red de la sociedad de la información.	
LA ESTRATEGIA DE MEDIO AMBIENTE URBANO EN EL ÁMBITO DE LA GESTIÓN URBANA	
Acomodar las organizaciones a los nuevos retos y el desarrollo de modelos urbanos más sostenibles: dotar de intención a la gestión urbana y dirigirla hacia la sostenibilidad.	<p>El Ayuntamiento de Comillas viene apostando por el crecimiento sostenible hace años, con iniciativas de acción y gestión con unos resultados claros de conservación de lugares valiosos, sobre todo, arquitectónicos.</p> <p>Comillas forma parte de la FEMP de forma activa.</p> <p>El municipio de Comillas se encuentra inmerso en pleno proceso de implantación de la Agenda Local 21.</p> <p>El resultado del periodo de análisis y participación ciudadana de este proceso de implantación de la Agenda Local 21 orientará sobre algunas estrategias de gestión que se aplicarán en el ámbito municipal.</p>
Cooperar: administraciones y Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) para articular la diversidad y fragmentación con mecanismos de coordinación o integración contando con el apoyo que las NTIC prestan a una gestión urbana integrada y sistémica y conseguir una nueva gobernanza.	
Incorporar capital social: transversalidad, participación y colaboración en red: el gobierno de la complejidad acepta la existencia de interacciones entre niveles, toma de conciencia de las interdependencias entre actores, asume que lo importante es el contenido de las políticas y no tanto la asignación de responsabilidades y establece complicidades que permiten sumar recursos y estructuras de actuación.	
Aprender en valores, en enfoques sistémicos y en democracia participativa: educar es crear ciudadanía y generar implicación en la esfera pública, y es fundamental de cara a la gestión sostenible del medio ambiente urbano.	
Establecer estrategias de acción y mecanismos de seguimiento y evolución de los cambios en el sistema urbano: es prioritario transformar las Agendas 21 en planes de acción para la sostenibilidad y un panel de indicadores urbanos.	
Aplicar el modelo de Agenda 21 y su plan de acción para la sostenibilidad en los pequeños municipios como modelo de gestión participativa que implique un nuevo modelo de gobernanza.	

LA ESTRATEGIA DE MEDIO AMBIENTE URBANO EN EL ÁMBITO DE LA SOSTENIBILIDAD ENTRE EL MUNDO RURAL Y URBANO	
<p>Las relaciones entre lo rural y lo urbano deben estar basadas en la solidaridad del mundo urbano hacia el rural, la confianza y el entendimiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Balance equilibrado entre intereses urbanos y rurales.</li> <li>- Confianza y entendimiento entre lo rural y urbano.</li> <li>- Cooperación territorial entre todos los actores involucrados.</li> <li>- Coordinación y redistribución de los recursos financieros relativos al desarrollo de funciones rurales y urbanas dentro de cada región.</li> </ul>	<p>El PGOU aplica un modelo equilibrado entre espacios rurales y urbanos (usos, necesidades, tipo de aplicación, servicios, etc). El PESR no desequilibra este modelo, sino que viene a completar y corregir algunos desajustes recogidos en el PGOU de Comillas y provocados, en gran medida, por la no existencia de un documento del PORN en el momento de aprobación del PGOU.</p>
<p>Aplicar la planificación como instrumento para contener la dispersión y proteger el paisaje y los valores ambientales de las zonas rurales. La planificación puede ayudar a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Solventar los conflictos relacionados con la demanda de espacio rural para la construcción de viviendas, las infraestructuras, las actividades, la agricultura, etc.</li> <li>- La Planificación aplicada al territorio requiere recursos democráticos para dilucidar los intereses de residentes de origen urbano y rural.</li> <li>- Las políticas de segundas y primeras residencias (municipios metropolitanos) deberían integrarse en la planificación territorial.</li> </ul>	<p>Para la redacción de este PESR se ha esperado la modificación del PORN de Oyambre, con el objetivo de adaptarse a la nueva ordenación y no al revés..</p> <p>En el PGOU se intenta aplicar un modelo equilibrado entre espacios rurales y urbanos (usos, necesidades, tipo de aplicación, servicios, etc). El PESR no pretende desequilibrar este modelo.</p> <p>Comillas es un municipio turístico en el que existen un gran número de viviendas secundarias. El PESR no tiene como objetivo principal la promoción de vivienda secundaria, sino la vivienda de alta calidad, en la que, sin duda, alguna segunda residencia si se construirá. No obstante, en el propio PGOU se plantea un modelo de control de estas viviendas de segunda residencia, sin renunciar a ellas, ya que significan un valor importante en la economía local, al mismo tiempo que se realizará una apuesta clara por la mejora de los servicios y la facilidad de acceso a la vivienda para población residente, con una intención clara de fijar población.</p>
<p>Establecer cauces para incorporar la planificación integrada al desarrollo de las zonas rurales, donde las zonas urbanas contribuyen de forma intensiva como un tributo a la huella ecológica que genera.</p>	---

### 02.5.3. Agenda Local 21

En el municipio de Comillas se están llevando a cabo los trabajos necesarios para la implantación de la Agenda 21 Local. La A21L nace con la intención de llevar a cabo un crecimiento sostenible en este municipio. Para ello, el 12 de marzo de 2006 el municipio entró a formar parte de los municipios adheridos a este programa, nacido en Río de Janeiro tras la celebración por parte de la Organización de Naciones Unidas (ONU) de la "Cumbre de la Tierra".

El fin que pretende la implantación de la Agenda 21Local en Comillas es acercar la participación de todos los ciudadanos a la política local y conseguir un municipio adecuado a las necesidades de sus habitantes, teniendo siempre como objetivo final el desarrollo sostenible o lo que es lo mismo, la mejora ambiental, social, económica y cultural, respetando los valores a preservar para nuestras generaciones futuras.

Actualmente, en el marco de la A21L se realizan en el municipio gran número de charlas informativas, excursiones, talleres y acciones de reciclaje, movilidad sostenible, etc.

## 02.6. Planes y programas relacionados

### - *PGOU de Comillas*

El principal marco normativo que guía el PESR de Comillas es el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas. En este documento se hace especial referencia a los Planes especiales en Suelo Rústico, en los artículos 5.5.6. y 5.5.7.:

#### *Art. 5.5.6. Planes Especiales en Suelo Rústico*

*En Suelo Rústico, además de en los casos previstos por la Ley 2/2001 (Art. 59), se redactarán Planes Especiales en los siguientes casos y supuestos:*

*a) Para delimitación y ordenación de áreas de explotación minera existentes y, en general, para la ubicación de actividades extractivas y para la delimitación, en todo caso, de las denominadas Zonas de Protección Especial previstas en estas Normas.*

*b) Para la delimitación y ordenación de áreas de especial interés paisajístico previstas en la Zona de Protección Ambiental - Paisajística.*

*c) Para la implantación de infraestructuras y ejecución de obras de utilidad pública o interés social en general y específicamente en los casos de obras de encauzamiento de cursos de agua, construcción de colectores, depuradoras, depósitos de agua y líneas de transporte de energía eléctrica. En estos supuestos, la delimitación resultante del desarrollo del Plan Especial, en su calidad de Zona de Protección de Sistemas Generales, se incorporará al plano, escala 1/10.000, en los que afecte al Suelo Rústico y de acuerdo con lo previsto en el Art. 5.5. 5. de estas Normas.*

#### *Art. 5.5.7. Determinaciones de los Planes Especiales*

##### *1.- Determinaciones.*

*Los Planes Especiales en Suelo Rústico deberán contener, en todo caso y como mínimo, un estudio y valoración de las características ambientales (morfológicas y topográficas, geológicas, hidrográficas y vegetales, así como paisajísticas), del área considerada y afectada, así como las especificaciones precisas para la evaluación del impacto, por las obras e instalaciones o actividades previstas en el entorno, tanto próximo como mediano, y las recomendaciones precisas a desarrollar en el proyecto correspondiente, para la preservación de los caracteres ambientales de mayor valor, y para la restauración, recuperación o rehabilitación del espacio afectado una vez concluida la actividad, obras, o desaparecida la instalación que motivó el impacto.*

##### *2.- Zonas de Protección.*

*Los Planes Especiales determinarán, en su caso, la ejecución a cargo del proyecto responsable de las obras, instalaciones actividades, de las zonas de protección (pantallas de arbolado, setos, muros, etc.) que sean necesarias para la preservación del entorno de los efectos nocivos, visuales o de otro tipo, derivados de la actividad, obra o instalación prevista.*

Se ha respetado en un alto porcentaje la ordenación propuesta para el Suelo Rústico en el PGOU, recalificando algunas pequeñas zonas alrededor de los núcleos urbanos tradicionales y siempre en consonancia con unos criterios definidos en la Memoria de Ordenación de este PESR.

### - *Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria (POL)*

En este PESR se deben recoger, integrar y respetar los condicionantes que para los planeamientos territoriales se recogen en el POL, tanto en criterios de ordenación, de sostenibilidad, de capacidad de carga o de respeto al medio natural y cultural.

Así, al igual que el PGOU, se respetan las categorías de protección que marca este POL, redefiniendo algunos pequeños espacios incluidos en las zonas de ordenación y alrededor de núcleos preexistentes, marcando espacios que no permiten crecimientos en dirección a la costa y que no unen núcleos, puesto que en ningún caso se modifica el Suelo Urbano.



En la ordenación establecida en el POL se han tenido en cuenta las modificaciones cartográficas recogidas en el *“Decreto 174/2011, de 22 de diciembre, por el que se actualizan los límites del Plan de Ordenación del Litoral como consecuencia de la aprobación del PORN del Parque Natural de Oyambre.”*

- ***Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre (PORN)***

El ámbito regulado por el PORN de Oyambre en virtud del Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, es menor que el primitivo perímetro que la Ley de Cantabria 4/1988, de 26 de octubre establecía y que declaraba Oyambre Parque Natural. El PORN establece una zonificación coherente con las características ecológicas, paisajísticas y sociales de las 5.782,55 hectáreas que integran el Parque: tres zonas integradoras de la heterogeneidad ambiental del territorio (Uso Limitado, Uso Compatible y Uso General). También clasifica los usos y actividades en permitidos, autorizables y prohibidos.

En la redacción del PESR no solo se han respetado las zonificaciones previstas en el PORN, sino que éstas han servido de orientación para la localización de las diferentes categorías de Suelo Rústico, respetando a su vez las normas reguladoras recogidas para cada una de las clases de suelo en el PGOU.

## 03 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL, TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO

### 03.1. Objetivos de sostenibilidad ambiental en el Municipio

Como objetivos de sostenibilidad del municipio, en este PESR, se siguen respetando los principios recogidos en los apartados del Capítulo 7 de la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana vigente del que se destacan los contenidos recogidos en el apartado 7.1.3.3 de Objetivos 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.”*

## Y en el Apartado 7.2.1 de Criterios y Objetivos sobre Medio Físico y Paisaje:

*“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 previsibles 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.”*

## 03.2. Medio Físico y Biológico

### 03.2.1. Clima y Aire

El clima regional de la Comunidad Autónoma de Cantabria se enmarca dentro del clima "Océánico o Atlántico", se trata de un clima templado y húmedo, caracterizado por temperaturas suaves durante todo el año y abundantes precipitaciones, que aparece condicionado en gran medida por la cercanía al mar y por la compleja orografía de estos territorios. Dentro de la región, es en el sector litoral al que pertenece Comillas donde se da este clima con mayor pureza pues a medida que nos alejamos del litoral, el efecto moderador del mar se va atenuando y los inviernos son cada vez más fríos. En la Marina y en los tramos inferiores de los valles de la vertiente cantábrica, el clima es claramente oceánico y está caracterizado por inviernos suaves, veranos frescos, aire húmedo, abundante nubosidad y lluvias frecuentes en todas las estaciones.

La proximidad al mar tiene una doble influencia climática. Por un lado, éste actúa como amortiguador térmico, ya que al calentarse y enfriarse el agua con mucha mayor lentitud que el suelo continental y el aire, ejerce la doble misión de ceder calor por las noches, impidiendo fuertes descensos térmicos nocturnos y de absorber calor para el día, refrescando el ambiente mientras efectúa el proceso de la evaporación.

Las temperaturas varían según la altitud y la proximidad al mar. En el sector litoral, son templadas, entre 140 y 150. La media del mes más frío es de 10° y la del más cálido en torno a los 20°. La media del mes más frío está por debajo de 0°, mientras que las estivales pueden ser más elevadas que las medias costeras.

De este modo, en la costa la temperatura media del mes más frío (febrero) está en torno a los 9 grados centígrados; la temperatura media del mes más cálido (agosto) se suele aproximar a los 20 grados centígrados. Estos datos, podrían aplicarse a toda la franja litoral, aunque observándose ligeras variaciones en estos parámetros a lo largo de la zona costera.

El mar ejerce también un papel de suministrador de vapor de agua y de partículas de sal, que se incorporan a la atmósfera al evaporarse pequeñas gotas y que, por ser la sal una sustancia muy higroscópica, son excelentes núcleos de condensación.

El aire de origen marítimo de procedencia húmeda es empujado contra los relieves de la cordillera, viéndose obligado a ascender a medida que se enfría, lo que genera un proceso de condensación que da lugar a la presencia casi permanente de nubes que se estancan contra la cordillera y origina lluvias a menudo persistentes.

Las medias anuales superan los 1200 mm. en casi toda la región, regularmente repartidas a lo largo del año. Esta cifra sólo es inferior en la vertiente meridional de la Cordillera Cantábrica donde se contabilizan 1000 mm. de media anual. Los meses más lluviosos son noviembre, diciembre y enero y los menos junio y julio.

Días con precipitación mayor que 50 mm. en 24 horas se pueden producir en cualquier época del año, si bien la estación de mayor frecuencia es el otoño, seguida del invierno en los valles del interior y del verano en la costa, aunque casi con la misma frecuencia que el invierno.

Así, el verano pasa de ser la estación de menor frecuencia en los valles del interior a ser, tras el otoño, la de mayor frecuencia en la costa. Es decir, el verano, en cuanto a la

frecuencia, cobra importancia conforme nos acercamos a la costa, o la pierde, si se prefiere, conforme nos alejamos de ella.

Precipitaciones muy fuertes y torrenciales pueden suceder en todas las estaciones (aunque estas últimas con bastante menor frecuencia que aquéllas), si bien son el otoño y el verano las estaciones de mayor frecuencia.

Esto mismo se evidencia si se analiza la distribución mensual de la precipitación máxima en 1 hora. El valor máximo corresponde al mes de agosto, seguido de octubre.

Considerando las características ambientales del término de Comillas y particularmente las brisas del litoral y la acción renovadora de la vegetación junto con la modesta presencia de emisiones atmosféricas se considera que la calidad del aire en este espacio es óptima aunque puedan acontecer periodos cortos y puntuales de menoscabo de estos valores en el casco urbano debidos esencialmente al tráfico y a las emisiones de la propia actividad productiva y de habitación .

El término de Comillas se caracteriza por ser un espacio principalmente no urbanizado, con presencia de pastos y cultivos, así como masas arbóreas que se hacen más abundantes y extensas en la mitad sur. La calidad del aire es por tanto la característica de estos espacios, en los que se presentan algunas emisiones de carácter puntual de escasa importancia relacionadas con las actividades agrícolas pero que en general presentan una calidad óptima.

El núcleo de población de mayor entidad dentro de la zona de estudio es Comillas, en torno al cual la calidad del aire se ve afectada por las actividades domésticas desarrolladas en dicho núcleo y por el ruido que genera la presencia de tráfico rodado y turistas. De todos modos, la presencia de los vientos Sur, Noroeste, Nordeste y Norte antes citados, ayudan a la dispersión de los posibles contaminantes y por tanto, favorecen una calidad del aire óptima. Los demás núcleos de poblamiento cuentan con un número reducido de habitantes, con lo cual no suponen la emisión de contaminantes en una concentración suficiente como para ser importantes.

Uno de los principales focos de emisiones acústicas y de gases de combustión (CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, Pb, CO) provenientes del tráfico de vehículos está asociado a diferentes carreteras que pueden encontrarse en la zona uniendo los diferentes núcleos urbanos y sobre todo, las carreteras C-6316 y CA-135, por ser estas las de mayor envergadura en el municipio.

Otras actividades contaminantes como algunas emisiones industriales aisladas que aparecen asociadas a núcleos industriales anejos a Comillas completan el inventario de focos contaminantes de la zona.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha establecido una Red de control de Calidad del Aire, localizándose únicamente las estaciones de medida de Torrelavega en la zona próxima al ámbito de estudio, aunque sus datos no están disponibles al público.



### 03.3.2. Geología y Geomorfología

El territorio cántabro es fundamentalmente montañoso, con un marcado contraste entre su estrecha franja litoral, La Marina, y el interior, La Montaña. El término municipal de Comillas está situado en la franja de la costa, entre ésta y los relieves de las estribaciones de la Sierra del Escudo por el sur que delimitan el espacio litoral. Pese a que en dichos relieves llegan a alcanzar los 1.000 metros de altitud, Comillas se encuentra en el tramo de tierras bajas y las mayores altitudes que se registran en el término municipal rondan los 300 metros, quedando el resto del territorio en cotas cercanas a los 100 metros.

La proximidad de la cordillera a la costa hace que los desniveles tengan que salvarse en distancias muy cortas y que, en consecuencia, las pendientes sean importantes de forma generalizada. De este modo, dentro del municipio se observa un relieve heterogéneo, no significando la escasa altitud la presencia de un relieve plano con ausencia de pendientes.

Los terrenos llanos son reducidos en cuanto a su extensión y están muy localizados en el área de estudio, encajonados entre lomas con pendientes pronunciadas. Los diferentes procesos erosivos sobre las diferentes litologías que afloran en el terreno, han propiciado el desarrollo de tres grandes estructuras morfológicas que dibujan el espacio litoral del municipio, a saber, los acantilados, las playas y la ría.

La playa de Comillas rompe las corrientes litorales y por tanto, facilita el depósito de materiales finos sobre el arco, redistribuyendo los materiales arenosos de distinta procedencia en una suave plataforma de pendiente tendida, en su mayor parte bajo el efecto de la marea. No obstante, la mayor parte del tramo costero es un acantilado que presenta una heterogeneidad local significativa asociada a las variaciones en la estructura tectónica y litológica. La alternancia de materiales calizos, limos y areniscas, ha propiciado las notables diferencias de modelado del cantil. La ría, como ámbito marino litoral y como ámbito fluvial interior, representa un elemento unitario con perfil propio.

También son importantes desde un punto de vista morfológico, las lomas y depresiones litorales, destacando entre ellas la loma más septentrional, o loma de La Cardosa, configurada como un relieve de perfil disimétrico, más tendido hacia el Norte y más abrupto hacia el Sur, así como la loma más meridional o de Espinosa.

La presencia de un modelado cárstico constituye un rasgo sobresaliente del paisaje de Comillas. Los fenómenos de disolución sobre los macizos calcáreos han generado un conjunto de formas singulares, propias de este tipo de procesos, en especial depresiones cerradas, del tipo dolina.

Los materiales que predominantemente afloran en el terreno pertenecen a facies propias del Weald marino, que agrupa materiales blandos como arenas, areniscas, limonitas y arcillas, así como otros materiales de la misma naturaleza, que han sido modelados por la red hidrográfica y que dan lugar a todos los valles y crestas del interior que se expanden por espacio más meridional del término municipal.

Ocupando un área importante al sur de la Villa de Comillas, al este de La Glorieta, aflora una facies arcillosa, de margas y arcillas, asociada al afloramiento diapírico de Estrada, es una abertura de materiales del Keuper, que perforan los materiales más modernos del Jurásico y Cretácico, en una estructura casi circular, de tipo chimenea. Estas arcillas son de naturaleza muy plástica y dan lugar a zonas llanas o suavemente alomadas, ocupadas en la actualidad por pastos y terrenos de cultivo.

Una facies calcárea de extensión más localizada pero de excepcionales efectos sobre la configuración física y paisajística del término de Comillas. La presencia de materiales calcáreos que se distribuyen en dos áreas principales, al Sur del término, como una faja continua, que ocupa la mayor parte del sector Sureste, con su centro principal en Peña Castillo, representada en este sector por calizas masivas y las lomas septentrionales, en que se suceden, de forma discontinua afloramientos calizos de distinta naturaleza, con un eje predominante que se alarga entre La Rabia y el Portillo, en una franja continua ha determinado el desarrollo de procesos erosivos específicos, de carácter cárstico. Estos materiales forman por lo general relieves más abruptos. Estas calizas presentan en la mayoría de su superficie un escasísimo suelo.

Una facies elástica de materiales diversos, desde arenas y areniscas hasta arcillas y margas de distinto orden, dominante en extensión, que ha proporcionado el sustrato preferido para la explotación agraria basada en el cultivo o labranza, a lo largo de los siglos, y que constituye también el área de preferente ocupación forestal secular y actual.

Una facies elástica, de limes y arcillosas, asociada a los materiales cuaternarios, que aparecen la primera en el área de playas, la segunda en el área de marisma, y la tercera en relación con los depósitos de descalcificación producidos en las áreas calcáreas, por disolución de la caliza. Ocupa, sobre todo, el fondo de la depresión de Rubárcena y Solatorre, así como la de Veleció.

### 03.3.3. Orientaciones y pendientes

Como se recoge en los criterios de ordenación del Plan Especial y en su normativa, para la autorización del uso de terrenos para la construcción de viviendas unifamiliares se excluirán espacios en los entornos de cumbres, cordales y laderas con pendientes superiores al 20%, salvo que corresponda a situaciones de continuidad con núcleos existentes, y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta.

Para estas situaciones -continuidad con núcleos existentes, y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje- será requerido la realización de un estudio o levantamiento topográfico que analice que la finca es apta o que existen partes de la misma en donde es posible desarrollar el proyecto constructivo (volumen de vivienda, excluyendo el vial de acceso) fuera de esas zonas con altas pendientes y exposición. De la misma manera se incorporará un estudio de integración paisajística junto con el proyecto constructivo que asegure una adecuada integración o relación del nuevo uso o vivienda en el paisaje y núcleo en que se inserta.

Como primera aproximación a este estudio de pendientes se ha realizado una mapa de pendientes con el Modelo Digital del Terreno (MDT) de Cantabria con resolución de 5 m. en la cuadrícula. UN MDT que sirve a priori para determinar qué fincas son aptas topográficamente para la ubicación o cumplen con los condicionantes que impone la pendiente (en gradación de tonos verdes), y cuáles requerirán de un levantamiento topográfico de parcela a menor escala (en gradación desde el color amarillo al color rojo).

Desde una perspectiva territorial los nuevos Suelos Rústicos de Protección Ordinario (SRPO) ocupan las corolas o terrenos próximos a los núcleos rurales y/o barrios tradicionales ocupando terrenos anteriormente ocupados por labrantíos o praderías y que en la costa cántabra no ocupan tradicionalmente los espacios de fuertes pendientes. No obstante si se aprecian espacios con fuertes pendientes en parcelas determinadas de estos SRPO, si bien se han introducido en parcelas de grandes dimensiones con espacios de fuertes pendientes

pero también con espacios llanos o allanados en donde casi siempre existiría la posibilidad de ubicar las construcciones (sean viviendas o asociadas a la actividad permitida).

En un análisis por núcleos, aparecen fuertes pendientes (superiores al 20%) en los crecimientos de SRPO propuestos inmediatos a la CA-131 en el corredor Trasvía-Rubárcena si bien se cumple la premisa anterior de que catastralmente son fincas de grandes dimensiones en donde es posible evitar las fuertes pendientes para la ubicación de las construcciones y de los accesos. Nuevamente vuelve a ocurrir este hecho en las cercanías del depósito de agua de Trasvía.

En Rioturbio, apenas aparecen pendientes fuertes debido a su ubicación en cotas bajas cercanas a la marisma, no obstante existe una pequeña depresión o vallejo que recoge aguas de escorrentía que habrá que quedar fuera de cualquier alteración por pendientes y riesgos.

En Ruiseñada, barrios de Araos, El Valle, EL Palacio y La Citrera, los SRPO se localizan en espacios de pendientes bajas y medias, ocurriendo puntualmente que hay fincas en donde las pendientes se disparan pero que por su superficie pueden aprovechar los espacios de menores pendientes para que las construcciones o instalaciones las ocupen.

Por último el núcleo más interior del municipio prácticamente inserto en el Monte Corona, ocupa un espacio de pendientes medias y fuertes, y será el barrio en donde se requerirán en mayor medida levantamientos topográficos de parcela para definir su aptitud. No obstante también existen parcelas llanas sobre todo las ubicadas al norte del mismo.

#### 03.3.4. Hidrogeología y capacidad de infiltración

La comunidad autónoma de Cantabria posee numerosos acuíferos alimentados por un importante porcentaje del total precipitado, que se infiltra en el terreno dependiendo de la litología en superficie. Los más importantes están alojados en el núcleo de grandes estructuras geológicas, en las que un estrato impermeable bloquea el descenso del agua (casos del sinclinal Santander-Santillana y del gran sinclinorio que se extiende entre Lamasón y el Valle del Pas), pero grandes volúmenes de agua circulan también a través de las calizas y dolomías de toda Cantabria o a través de los depósitos permeables que rellenan el fondo de nuestros principales valles.

Estos acuíferos, que se mantienen gracias a la infiltración anual de agua procedente de la lluvia, alimentan las numerosas fuentes de la región o vierten directamente al mar, no siendo aprovechables estos últimos si no es a través de la excavación de pozos o de captaciones. Constituye un recurso que se renueva relativamente deprisa (como promedio, en menos de tres años, aunque las circunstancias son bastante dispares de unos casos a otros).

Este mismo sector agrario constituye, sin embargo, el principal peligro con el que se enfrentan nuestros acuíferos. Medianamente mineralizados y de buena calidad general, están alimentados por unas aguas de infiltración que, cada vez más frecuentemente, arrastran en disolución toda clase de compuestos de origen doméstico y urbano y, sobre todo, abonos inorgánicos y estiércol, de origen agrario .

Tal y como se ha comentado anteriormente, sobre los materiales calizos que afloran en el entorno de Comillas, los procesos de disolución del agua sobre la roca carbonatada dan pie a la formación de canales o tuberías subterráneas conectadas por las que el agua infiltra desde la superficie y discurre de forma libre. Este tipo de acuífero responde a una

tipología totalmente diferente de aquellos que puedan desarrollarse sobre los materiales elásticos más extendidos en la zona de estudio. Se trata de materiales mucho más permeables en los que el agua pasa al terreno a través de procesos de filtración y queda embebida en el mismo. Los flujos subterráneos en este tipo de unidades hidrológicas son mucho más lentos que en el caso de los acuíferos kársticos debido a la menor transmisividad de los materiales y a la forma que el agua tiene de desplazarse por estos.

### 03.3.5. Red hidrográfica y calidad de las aguas superficiales

En general, puede decirse que en el caso de Cantabria, la divisoria hidrográfica se encuentra muy cerca del mar y este hecho, junto a los elevados desniveles, explican que los cursos regionales tiendan a ser rectilíneos, cortos y de pocos afluentes drenando cuencas reducidas. Los caudales medios son relativamente altos, como corresponde a la elevada disponibilidad hídrica que disfruta la región a lo largo del año por razones climáticas, pero las aguas hacen su recorrido de forma extremadamente rápida de forma que desde el momento de la precipitación hasta la llegada del líquido al mar no median más que unas horas o como máximo, durante los estiajes, tal vez unos pocos días. Por esa razón, las cuencas hidrográficas cántabras prácticamente carecen de capacidad para almacenar de forma natural un volumen significativo de aguas.

Las aguas superficiales del municipio de Comillas acaban drenando principalmente a uno de los dos cursos de agua más importantes que recorren el territorio y que actúan como colectores antes de desembocar en el Cantábrico que son, la del arroyo Gandaria por el este y la del Rioturbio por el oeste.

La red del arroyo Gandaria es muy elemental, ya que se configura casi exclusivamente con el propio arroyo que no dispone apenas de ramificaciones laterales debido a su encajonamiento entre los relieves de Ahedo y Peñubia, a los cuales drenan pequeños arroyos que no alcanzan dada la proximidad de las laderas, un desarrollo significativo.

Discurre en dirección Sur Norte coincidiendo con el límite municipal con el término de Ruiloba, describiendo una trayectoria rectilínea con pocos meandros. En su tramo bajo discurre por el este de la villa de Comillas y halla de este modo su desembocadura al mar a la altura de El Portillo.

El Rioturbio se desarrolla aguas arriba de la Ría de la Rabia, siendo su tramo final la prolongación de la misma, y discurre por el oeste del municipio coincidiendo prácticamente con el límite con el término municipal de Valdáliga. Su red de drenaje adquiere mayor complejidad que la del arroyo Gandaria, ya que la cuenca se expande hacia el este en un conjunto de pequeños afluentes ríos y arroyos de corto caudal que drenan todo el sector meridional del término y que tributan al colector principal que es el arroyo de Pelazo, que recorre la mencionada depresión de Pelazo.

La cuenca del Rioturbio está marcada por la presencia del Monte Corona, que cierra siempre hacia el Sur el término y que constituye la cabecera de toda la red hidrográfica de Comillas marcando la divisoria de aguas entre los cursos vertientes al Norte, a través de la ría de la Rabia, y los cursos orientados hacia el Sur y hacia el Suroeste, en términos de Valdáliga, Udías y Cabezón de la Sal. Numerosos arroyos drenan dicho relieve desarrollando una red hidrográfica digitalizada tributaria del sistema Rívero - Rioturbio caracterizada por la amplitud del lecho, la planitud del mismo y el carácter meandrizante de los cauces principales.



De este modo, destacan el arroyo de Bichurichas, que recorta en dirección Sureste-Noroeste el macizo de Monte Corona, con sus dos canales paralelas, que confluyen en su sector final en una única canal, que desemboca en las marismas de Rioturbio. Hacia el Norte, es la canal del Currina la que taja el macizo del Monte Corona, en un estrecho y profundo valle, convertido en valle ciego en su tramo final, ubicado al pie del barrio de La Molina.

Como otro de los afluentes principales de la cuenca del Rioturbio-Arroyo Rivero, destaca el Arroyo de la Ríoensenada, que discurre desde el sureste del municipio hasta la Ría de la Rabia, atravesando los Relives de Cueva Maza, la base de las laderas sur de Ahedo y Pedro Mayor.

La presencia de materiales calcáreos karstificados da lugar a la presencia de numerosas dolinas, sumideros o cuevas excavados por el agua en el terreno, por los que acaban siendo absorbidas las aguas superficiales que discurren por estos materiales. De este modo, la zona kárstica carece de una red hidrográfica organizada y se comporta en general como un espacio endorreico aislado de infiltración directa de las aguas procedentes de la precipitación natural.

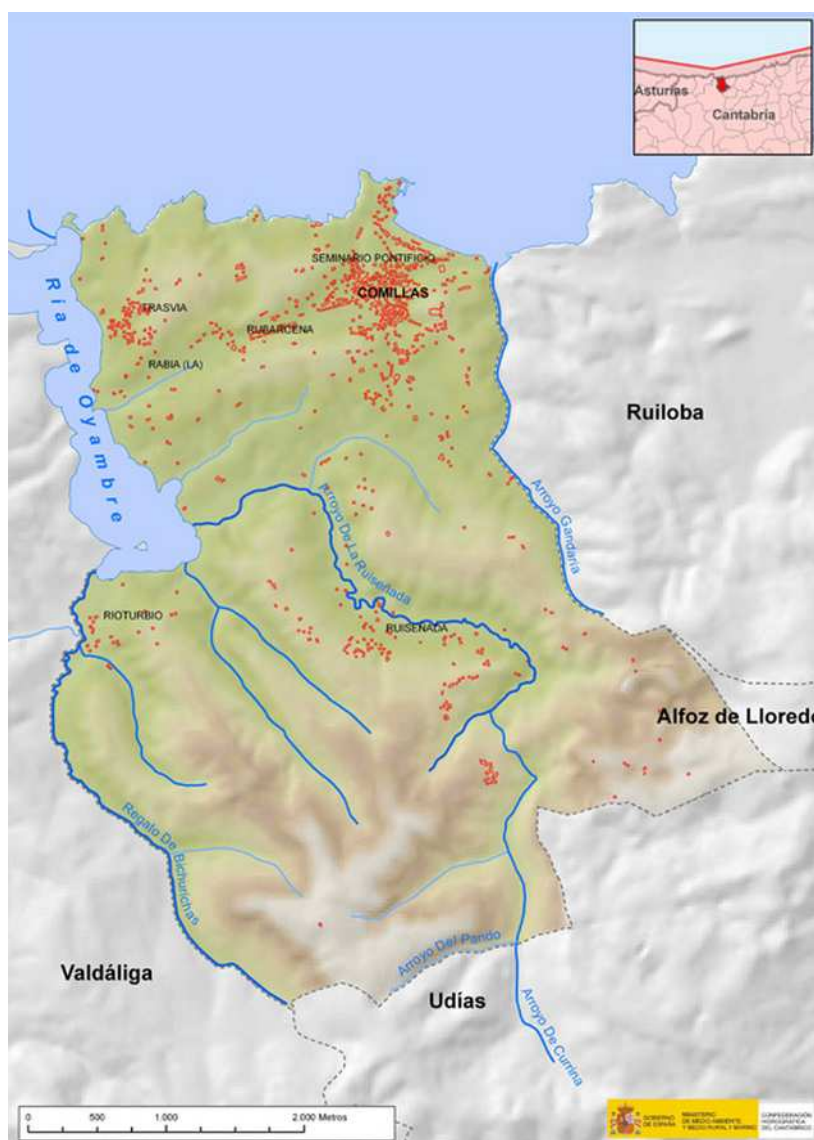


Imagen 1: **Red hidrográfica de Comillas**. Confederación Hidrográfica del Cantábrico 2012.

### 03.3.6. Edafología

De acuerdo a la naturaleza litológica de los materiales que afloran en el terreno y al desarrollo edáfico propio de Cantabria en su conjunto, se puede deducir la presencia de diferentes tipos de suelo en la zona de estudio.

Los Litosoles calizos y silíceos, con perfiles C o (A)/C ocupan grandes extensiones en Cantabria. Se desarrollan sobre los macizos cársticos, en los que la roca desnuda aflora con menor frecuencia que en los calizos, pero tienen el inconveniente de su gran acidez, heredada de las litologías silíceas (areniscas, limolitas, pizarras) a partir de las que se han desarrollado.

Algo más favorable para el desarrollo de la vegetación son los suelos de perfiles A/C, asociados íntimamente a los anteriores, aunque menos abundantes. Ocupan laderas muy pendientes bajo las cumbres y crestas rocosas y son muy susceptibles a la erosión.

Los suelos más abundantes en Cantabria son los caracterizados por el tipo de perfil A/(B)/C, es decir, Luvisoles y sobre todo Cambisoles, más conocidos como tierras pardas.

Los Cambisoles dísticos son el tipo de suelos más abundante en Cantabria y se dan sobre rocas ácidas: areniscas, arcillas, limolitas, pizarras. Son suelos pobres en sustancias nutritivas. En las zonas menos pendientes se deben reservar para prados o pastizales, mientras que en las mayores pendientes debe respetarse el bosque existente, o en su caso intentar su regeneración. Los Cambisoles húmicos son suelos muy típicos de bosque, tienen gran pobreza en sustancias nutritivas y un gran horizonte de humus. Se desarrollan en extensas áreas alrededor del Monte Corona y valles pasiegos.

Los Phaeozems o tierras pardas calizas se distinguen por su riqueza en elementos nutritivos, materia orgánica y por su gran espesor. Excelentes suelos agrícolas, no muy abundantes en Cantabria, predominan en el triángulo comprendido entre Santillana del Mar, Torrelavega Y Suances.

### 03.3.7. Vegetación

La mayor parte del término municipal de Comillas se encuentra ocupado por praderas naturales que aparecen en las lomas que marcan el relieve, entre las que se entremezclan diferentes parcelas de cultivos agrícolas. En general se tratan por tanto de sistemas muy antropizados en los que la constante presencia del hombre ha mermado los valores naturales de los ecosistemas. No obstante, la presencia de prados naturales sostenidos en el tiempo como resultado de una explotación ganadera propia de la zona, da lugar a enclaves que no hay que menospreciar por la presencia de una actividad humana permanente, puesto que son ecosistemas con una elevada biodiversidad y con una función ecológica importante. Este ecosistema pratense está formado por plantas herbáceas, siempre verdes, generalmente bajas o de mediana altura, de raíces perennes, que forman un entramado continuo, el cual genera las partes aéreas de las plantas, constituyendo un césped tupido y sin calveros.

Muchas de estas parcelas cultivadas además, todavía hoy mantienen los setos separadores de fincas y prados, que constituyen formaciones de nanofanerófitos leñosos procedentes de restos antiguos de la orla espinosa del bosque primitivo que sirven de refugio a cantidad de

aves y pequeños mamíferos, así como una reserva de leña que bien podría aprovecharse con la plantación de especies arbóreas autóctonas en torno a ellos.

Toman especial importancia por su extensión, las formaciones de cultivos forestales que han sido cultivadas sobre todo en suroeste del término municipal, cubriendo las laderas de Monte Corona principalmente. Igualmente, estas formaciones aparecen en los Montes de Abedo y Santa Ana y de ahí hacia el sureste, rompiendo la horizontalidad de la escena paisajística y sustituyendo a la vegetación potencial, en etapas muy regresivas en general en la zona.

Estos cultivos forestales son principalmente cultivos monoespecíficos de eucaliptos (*Eucalyptus globulus*) destinados a la explotación de madera. También se encuentran repoblaciones de pinos (*Pinus radiata*), que pese a ocupar una extensión menor que los anteriores, sí que toman cierta entidad en el límite sur del municipio, dominando San Esteban, la Cruz de Malías y La Colera. Son formaciones que por lo general no presentan un grado de maduración adecuado, comprenden una estructura muy simplificada debido a la explotación constante y controlada y por tanto, todos los pies presentan la misma edad, con un estrato arbustivo de comunidades fruticosas de brezal y tojal (comunidades heliófilas provenientes del primitivo bosque de robles respecto al que representan su tercer estadio degradativo). Constituyen por tanto, una formación vegetal inestable sometida al ciclo de cortas e incendiado periódicos transformando masas arbóreas en calveros, monte bajo y nuevos bosques de pinos/eucalipto en un proceso destructor para las especies autóctonas (robles y/o encinas) y el matorral natural así como para el complejo edáfico.

Comillas conserva escasos restos de vegetación potencial y primitiva debido a la intensa acción antropozoica que ha desencadenado la desaparición de un gran número de ecosistemas naturales. Sin embargo, todavía quedan en su territorio rodales y bosquetes de vegetación natural, principalmente encinas (*Quercus ilex*) y cajigas (*Quercus robur*), que componen diversas manchas sobre el mapa del término municipal entremezcladas con las formaciones de eucaliptos. Son por lo general fragmentos muy degradados de antiguas formaciones de bosque que se extendía antiguamente, por ejemplo, sobre el Monte de la Corona.

Mayor representación ha llegado a nuestros días del matorral serial de brezos y escajos que constituye una de las etapas de sustitución (tercer estadio de degradación) del cajigal. Se extiende sobre los suelos más empobrecidos en nutrientes, más lixiviados o lavados y erosionados en Monte Corona y sobre ellos se suelen plantear las "repoblaciones" de pino y/o eucalipto. En muchas zonas esta formación vegetal ha sido tratada mediante incendios para obtener pastos. Brezos *Erica vagans*, *E. cinerea*, *Daboecia cantabrica*, *Calluna vulgaris* y tojos o escajos *Ulex gr. galli*, *U. europaeus*.

En los crestones y laderas que bajan de Peña Castillo hacia la Cueva de la Meaza y lomas que descienden hacia el arroyo Gandaria se encuentran restos del encinar en forma de matorral alto muy denso, casi de carácter saxícola, ocupando fisuras de la roca caliza que le proporcionan temperatura y la sequedad necesaria y dominado por especies arbustivas esclerófilas, perennifolias y termófilas

Una de las características principales de la vegetación de ribera es su ubicación ordenada con respecto a un cauce, las distintas especies se disponen formando una serie de bandas paralelas al río entre éste y las formaciones que constituyen la vegetación climácica de la zona. De este modo, y a diferencia de las descripciones de los biotopos realizadas anteriormente, en las que las características climáticas determinaban la distribución de las especies, existiendo una estrecha relación entre zona climácica y tipo de vegetación.

En cuanto a las comunidades de ribera del ámbito de estudio existía la presencia de un estrato arbóreo constituido por sauces (*Salix atrocinerea*), alisos (*Alnus glutinosa*), fresnos (*Fraxinus excelsior*), sauce blanco (*Salix alba*) y zargatillos (*Salix caprea*), éste último de porte arbustivo. Estas especies se entremezclaban con las especies típicas del estrato arbustivo en el que dominan especies típicas de zarzal-espinal que rodean estas ripisilvas y que constituyen la orla espinosa de los bosques climáticos de territorio, como son el majuelo (*Crataegus monogyna*), zarzamora (*Rubus Ulmifolius*) o el cornejo (*Cornus sanguinea*) entre otras. Hoy en día, con frecuencia no es posible distinguir en la realidad estas franjas y se trata de una distribución más teórica que real. De este modo, los bosques ribereños han sido fuertemente castigados por la mano del hombre, siendo las alisedas, junto con los robledales a los que éstas contenían protegiendo al río, las formaciones forestales peor conservadas en Comillas, que han quedado representadas por bandas más o menos estrechas, casi monoestratas y en algunos casos monoespecíficos (tramos del arroyo Rioensenada), discontinuas y fragmentadas a lo largo de los cursos de agua del territorio.

Igualmente, los diferentes accidentes morfológicos, dan lugar a una serie de formaciones vegetales que, aunque de escasa extensión dentro del municipio, merece la pena destacar por su singularidad:

Sobre las playas y dunas se instala una biocenosis muy peculiar con especies exclusivas de estas estaciones costeras. Debido al sustrato tan característico, poseen una escasa cobertura vegetal, al mismo tiempo que las especies presentan numerosas adaptaciones a dichas condiciones. Son generalmente especies herbáceas que desaparecen al llegar el otoño y el invierno y aparecen al verano siguiente organizadas en una disposición lineal de acuerdo a una hidrosérie. La primera banda de vegetación vascular, de este modo, se establece por encima de la zona mareal y está integrada por terófitos como por ejemplo la arenaria de mar (*Honkenya peploides*), barilla pinchosa (*Salsola kalli*), oruga de mar (*Cakile marítima*) y corre güela de mar (*Polygonum maritimum*). Seguidamente, sobre los ecosistemas dunares se sucede una comunidad vegetal de estructura abierta presidida por la gramínea grama marina (*Elymus boreali-atlanticus*) acompañada de diferentes especies.

A partir de aquí la vegetación alcanza un porte mayor de gramíneas, especies halonitrófilas y caméfitos.

El grado de "urbanización" y limpieza periódica de las playas, la constante presencia humana, el pisoteo, la alteración de los depósitos aportados por la marea así como la desaparición de la primitiva duna y la extensión de las praderas de siega hasta el mismo borde de los acantilados, son la causa directa de un proceso de degradación constante de estos ecosistemas costeros.

Tal y como se ha comentado anteriormente, los materiales predominantes en el norte del municipio son las calizas, sobre las que el agua mediante su acción erosiva ha modelado un relieve abrupto y rocoso. Las comunidades vegetales que albergan este tipo de ecosistemas de acantilado están distribuidas en forma de bandas o cinturas, de acuerdo a su afección mayor o menor por el influjo del mar y respondiendo también a otros factores importantes como pueden ser los vientos, la estructura del pie del cantil o su topografía.

De este modo, la vegetación más expuesta a la acción del mar debe desarrollarse sobre zonas en las que la presencia permanente de la acción mecánica marina no permite el desarrollo de una capa edáfica continua y ésta queda relegada a grietas o fisuras que puedan existir en la roca. De este modo, se instalan en estos ecosistemas tan particulares



plantas que, a parte de estar adaptadas a desarrollarse en las grietas, pueden soportar unas altas concentraciones de salinidad, como pueden ser por ejemplo el hinojo marino (*Critium maritimum*), salvio (*Inula crithmoides*), llantén de mar (*Plantago maritima*, *Armeria depilata* y *Limonium binervosum*).

En la segunda banda, el desarrollo edáfico es algo mayor y las condiciones que han de soportar las comunidades vegetales son menos extremas. La influencia del mar, mucho más atenuada, se manifiesta por la presencia de pequeñas gotas de agua en suspensión. Esta banda está dominada por la gramínea (*Festuca pruinosa*) principalmente, a la que acompañan otras especies.

La tercera banda corresponde a un matorral de porte bajo cuyos factores limitantes son la presencia de fuertes vientos desecantes y la xericidad del sustrato en el que se desarrollan, con menor influencia del hálito marino. Esta formación corresponde a un brezal-argomal aerohalino presidido por el brezo (*Erica vagans*) y el tojo (*Ulex aglii forma humilis*)

El área de marisma soporta un elevado número de comunidades vegetales que se disponen de forma lineal atendiendo a la mayor o menor influencia de las inundaciones periódicas de las mareas. El nivel interior corresponde a la vegetación de carácter más halófilo y corresponde a las praderas submarinas de sedas de mar. Seguidamente, el nivel medio, afectado por flujo y reflujo diario de las mareas, corresponde a un espartinal marítimo caracterizado por la borraza (*Spartina maritima*) seguido de un matorral caméfito dominado por la especie *Arthorenemum perenne*, al que suceden praderas halófilas de gramíneas dominadas por *Puccinellia maritima*. Finalmente, las zonas menos inundables de la ría están colonizadas por juncas salinos (*Juncus maritimus*) u otro tipo de juncas a medida que nos acercamos al influjo de las aguas más dulces.

### 03.3.8. Árboles singulares

En el municipio de Comillas no aparece recogido ningún ejemplar en el Inventario Regional de Árboles Singulares de Cantabria, realizado por la Consejería de Desarrollo Rural, Ganadería, Pesca y Biodiversidad del Gobierno de Cantabria, a partir del Decreto 82/1985, de 29 de noviembre, por el que se aprobó el Reglamento de la Ley 6/1984, de 29 de octubre, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas, que preveía la creación del "Inventario de ejemplares que se consideren excepcionales por su belleza, porte, longevidad, especie o cualquier otra circunstancia que lo aconseje".

### 03.3.9. Fauna

Se ha dividido el territorio en una serie de biotopos más o menos diferenciados según criterios topográficos y de fisionomía vegetal, relacionando para cada uno de ellos las especies animales que los ocupan con preferencia sobre los restantes.

A continuación se describen las comunidades faunísticas asociadas a los diferentes biotopos presentes en la zona de estudio. Las comunidades faunísticas del área de estudio se pueden analizar clasificadas en cinco formaciones, cada una de las cuales cuenta con comunidades propias del hábitat que caracterizan, aunque con íntimas interrelaciones entre algunos de ellos en ciertos casos, dado el carácter de la propia población faunística en estudio:

- Playas y dunas
- Acantilados
- Los estuarios y las marismas
- Cultivos forestales
- Cultivos y praderas naturales
- Vegetación potencial primitiva
- Vegetación de ribera

### Playas y dunas

En cuanto a los aspectos faunísticos, las especies son poco numerosas, debido a la escasa cobertura vegetal del biotopo, incapaz de sostener una población grande de animales. El grupo de mayor interés lo constituyen los reptiles, cuya área de distribución es muy reducida, y la colonia de aves que nidifican en las dunas o en su entorno, cada vez más escasas debido a la presión humana sobre el territorio.

Los alimentos aportados alternativamente por las rías y el oleaje quedan depositados en las línea intermareal y son aprovechados allí por numerosas especies, ente los que destacan ostreros, andarríos, chorlitejos, vuelveiedras y gaviotas.

En las dunas, sobreviven poblaciones de insectos, escarabajos y mariposas muy interesantes, que son verdaderas reliquias allí donde aparecen, debido a la escasez y degradación de los arenales costeros del Cantábrico.

### Acantilados

Los acantilados sirven de refugio a un elevado número de especies silvestres propias de cortados rocosos, que encuentran un magnífico refugio en este biotopo. Esto se debe a la inaccesibilidad de las paredes verticales e islotes rocosos que abundan en la franja costera.

En las rocas que quedan al descubierto durante la bajamar existe gran abundancia de invertebrados, algunas especies con un alto interés comercial y gastronómico (balanos, mejillones, cangrejos, nécoras... ). Entre las especies de vertebrados que ocupan este nicho destacan algunos peces como saperos, lochas y barbadás, que aprovechan las pequeñas pozas intermareales.

La ornitofauna presente en estos ecosistemas es también importante, la mayoría utilizándolo como zona de alimento en momentos de bajamar, como son las gaviotas, los limnícolas e incluso algunas aves terrestres como el chochín, que caza insectos y otros invertebrados en las grietas y en las cuevas excavadas en las rocas. También pueden llegar a anidar en los cantiles rocosos algunas especies de aves, como son el avión roquero, la paloma bravía, la gaviota argéntea o el cormorán cornudo.

El tojal-brejal que se desarrolla en la parte alta de los acantilados sirve de refugio a una elevada comunidad de roedores, así como a las pocas especies de mesovertebrados que subsisten a lo largo de la franja litoral cantábrica.

### Los estuarios y las marismas

En los estuarios abundan los invertebrados (berberechos, almejas, navajas ... ) que aprovechan para alimentarse un gran número de peces. Durante la bajamar, las arenas y limos quedan al descubierto y por lo tanto son recorridos activamente por bandadas de

aves como son zarapitos, correlimos, abocetas, cigüeñas ... que encuentran fácil alimento en las pozas dejadas por la marea.

Son también de elevada importancia desde el punto de vista de la fauna, dada la enorme productividad de estos ecosistemas. Esta riqueza faunística es poco aparente a simple vista, por el pequeño tamaño de las especies que abundan en las aguas y arenas de las marismas.

Estos organismos son muchos de ellos planctónicos, aunque los grupos zoológicos más abundantes en los fondos arenosos de las rías son los moluscos, los crustáceos y los anélidos, que suministran gran variedad de especies. Las variaciones moderadas del nivel de la lámina de agua permiten en asentamiento continuo de aves acuáticas, como son el zampullín chico, avetorillo, ánade real, aguilucho lagunero... también son importantes especies que acuden a estos ecosistemas a invernar o que los utilizan en el paso migratorio, como son por ejemplo el somormujo lavanco, zampullín cuellinegro, tarro blanco, ánade friso, porrón común ...

### Cultivos forestales

En estos bosques artificiales la fauna es pobre, tanto en especies como en cantidad de ejemplares. Las repoblaciones de eucalipto posiblemente no poseen especies propias, quizás debido a la inexistencia de una fauna invertebrada capaz de subsistir en el eucaliptal, encontrándose únicamente dentro del misma especies de aves procedentes de los ecosistema adyacentes, que lo emplean como lugar de reposo. Los pinares puede llegar a poseer especies propias, debido a la proximidad de estas repoblaciones artificiales con los pinares autóctonos.

Destacan los córvidos, como urraca, corneja negra Y cuervo, paloma torcaz, águila ratonera, herrerillos , pico picapinos y algunas pocas especies más. Aquí suele también encontrar refugio el zorro, que aprovecha la tranquilidad de la espesura para luego salir a alimentarse y cazar a las zonas cultivadas.

### Cultivos y praderas naturales

Dentro de la fauna típica de estas zonas podemos encontrar topillos, numerosos roedores, erizos, lagartijas comunes, culebras de collar o víboras europeas. Entre la ornitofauna se encuentran por ejemplo bisbitas comunes, jilgueros o el mochuelo común. Algunas especies que en principio se vieron favorecidas por la presencia del hombre (liebre, codorniz, aguilucho pálido), se ven ahora prácticamente exterminadas por la excesiva presión, cinegética o las alteraciones introducidas en los cultivos, como herbicidas o productos químicos.

Como se ha comentado anteriormente, tienen especial importancia los restos de vegetación natural que limitan las praderías y cultivos, ya que sustituyen biológicamente a los bordes de los bosques originales y crean microclimas que actúan como importantes reservas de fauna.

Entre las especies que se pueden encontrar aquí están los erizos, musarañas, ratones, comadrejas, armiños, alcaudones, chochín, acentor, cuco, currucas, mosquiteros, papamoscas, lagarto, culebras, sapos...

### Vegetación potencial primitiva

Estas zonas han quedado muy reducidas en el área de estudio, tal y como se ha comentado anteriormente, generalmente en áreas marginales muy abruptas o de difícil accesibilidad.

Se pueden encontrar aquí especies de todos los grupos: tejones, ardillas, lirón gris, topillo bermejo, cárabos, azor gavilán, lagartijas ... concentrando una biodiversidad muy elevada y que por tanto indica la necesidad de conservar y restaurar estos enclaves como zonas con una riqueza faunística elevada.

### Vegetación de ribera

Entre la vegetación de ribera se pueden encontrar numerosas especies propias de este ecosistema. La presencia de un lámina de agua constante y la vegetación de porte arbóreo y arbustivo, permite dar refugio y alimento a multitud de animales. De este modo, se pueden encontrar por ejemplo musgaño de agua, truón, tórtolas, auillo, martín pescador, lavanderas, mirlo acuático, mito, carbonero palustre, oro, endola, tritones, ranas, truchas, anguilas, piscardos...

### **03.3.10. Hábitats de la Directiva 92/43/CEE, hábitats del Catálogo de Especies Amenazadas de Cantabria y otros hábitats protegidos**

A continuación se analizan los hábitats existentes en el municipio de Comillas o su entorno inmediato protegidos y catalogados, según tipologías:

#### Hábitats de los medios marinos e intermareales

Cuatro de ellos tienen carácter de hábitats prioritarios, es decir amenazados de desaparición en el territorio de la Unión Europea de acuerdo a los criterios contenidos en la Directiva 92/43/CEE. Dichos hábitats prioritarios son:

- Brezales secos atlánticos costeros de *Erica vagans*
- Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- Dunas costeras fijas con vegetación herbácea (dunas grises)
- Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de *Erica ciliaris* y *Erica tetralix*

#### Flora

Además, en los formularios oficiales Natura 2000 del Lugar de Importancia Comunitaria "Rías Occidentales y Duna de Oyambre" se hace referencia a dos especies de helechos de importancia comunitaria (Directiva 92/43/CEE): *Dryopteris corleyi* y *Woodwardia radicans*.

En el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, (Decreto 120/2008, de 4 de diciembre), no aparece ninguna especie de flora con presencia en el municipio.

#### Fauna invertebrada continental

Las tres especies de invertebrados terrestres de interés comunitario (Directiva 92/43/CEE) más importantes, se encuentran dentro del LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre":



Grupo	Especie
Odonatos	<i>Coenagrion mercuriale</i>
Gasterópodos	<i>Elona quimperiana</i>
Coleópteros	<i>Lucanus cervus</i>

Tabla 1: *Invertebrados de Interés comunitario existentes en el LIC Dunas de Oyambre.*

Tanto *Coenagrion mercuriale* como *Lucanus cervus*, están además incluidas en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas en la categoría “de interés especial”. En el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, (Decreto 120/2008, de 4 de diciembre), se incluye a *Coenagrion mercuriale* como especie “vulnerable”.

### Anfibios

DH: especie incluida en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE.

1: especie catalogada “En peligro de extinción” en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (RD 490/1990).

2: especie catalogada “Sensible a la alteración del hábitat” en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (RD 490/1990).

3: especie catalogada “Vulnerable” en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (RD 490/1990).

4: especie catalogada “De interés especial” en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (RD 490/1990).

Nombre científico	Nombre común	Status
<i>Alytes obstetricans</i>	Sapo partero	4
<i>Bufo bufo</i>	Sapo común	
<i>Discoglossus galganoi</i>	Sapillo pintojo ibérico	DH:4
<i>Hyla arborea</i>	Rana de San Antonio	4
<i>Rana perezi</i>	Rana común	
<i>Rana temporaria</i>	Rana bermeja	4
<i>Rana iberica</i>	Rana patilarga	4
<i>Salamandra salamandra</i>	Salamandra común	
<i>Mesotriton alpestris</i>	Tritón alpino	
<i>Lissotriton helveticus</i>	Tritón palmeado	4
<i>Triturus marmoratus</i>	Tritón jaspeado	4

Tabla 2: *Especie catalogada “De interés especial” en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (RD 490/1990).*

### Reptiles

Ninguna especie de las inventariadas en la zona objeto de estudio está incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 120/2008, de 4 de diciembre por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria).

### Aves

Existen tres especies inventariadas incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, (Decreto 120/2008, de 4 dediciembre):

- *Milvus milvus*, clasificada “en peligro de extinción”
- *Neophron percnopterus* catalogadas como “vulnerable”.
- *Phalacrocorax aristotelis*, catalogadas como “vulnerable”.

#### **03.3.11. Conectividad Ambiental y Ecológica**

Con una visión supramunicipal, el territorio de Comillas se conecta a través de las distintas unidades de paisaje que se encuentran comprendidas dentro de ecosistemas más amplios, repartidos entre varios términos municipales de la comarca occidental, como ocurre con el Parque Natural de Oyambre, el encinar cantábrico, las masas boscosas y la Ría de La Rabia.

Los núcleos de Comillas se encuentran distanciados, existiendo varios espacios libres que funcionan territorialmente como corredores ecológicos, como pueden ser: la Ría de La Rabia, de sur a norte y la Miés de Los Corralucos, de oeste a este, además de la zona costera y el Arroyo de La Ruiseñada que sirve de conexión para las zonas más altas de sur, como son: La miés de Arriba, El Cueto o el Pisco.

Desde el punto de vista municipal, a otra escala, una de las premisas fundamentales del planeamiento municipal de Comillas consistió en establecer espacios “verdes” o al menos libres y de carácter recreativo individualizados en cada núcleo, de modo que puedan servir de lugar de encuentro entre los vecinos y visitantes.

Por otro lado, la relación del municipio con el Parque Natural de Oyambre es muy significativa, ya que parte del territorio municipal se encuentra dentro de este Espacio Natural Protegido. Entre los estudios realizados en el propio Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre, se encuentra un estudio de conectividad ecológica que marca los corredores más importantes, principalmente asociados a espacios abiertos de pradería, masas forestales y cursos de agua. En este sentido la propuesta de los SRPO recogida en el PESR no interfiere o secciona los principales espacios que pueden servir como corredores ecológicos, ya que se el SRPO se ha concentrado principalmente en los espacios cercanos a los núcleos y con menor valoración ambiental por el PORN.

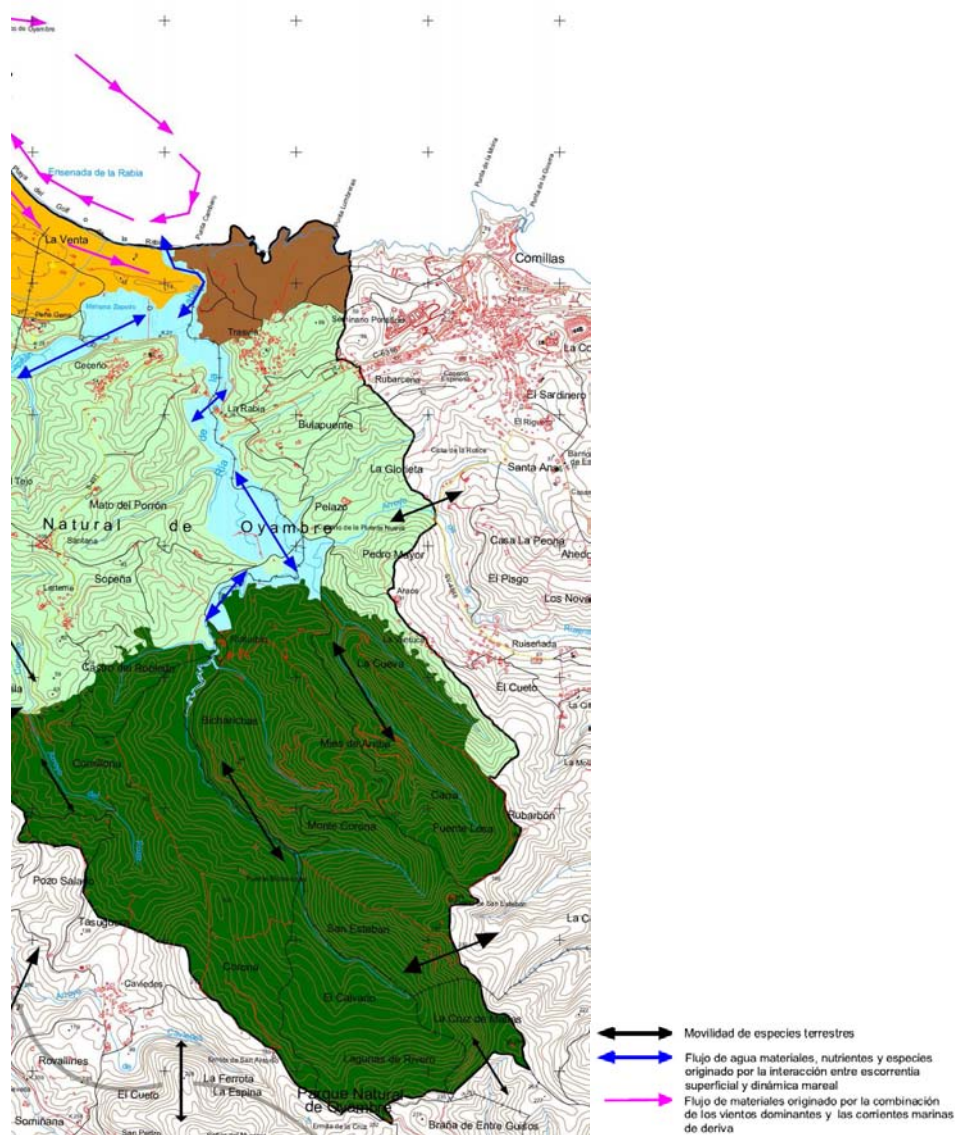


Imagen 2: Conectividad Ecológica en el municipio de Comillas. PORN Parque Natural de Oyambre.

### 03.4. Espacios Naturales Protegidos y Áreas de Interés Ambiental

#### 03.4.1. Espacios Naturales Protegidos (ENP): Parque Natural de Oyambre

Comillas forma parte del Parque Natural de Oyambre. El Parque Natural de Oyambre tiene su origen en la *Ley de Cantabria 4/1988, de 26 de octubre*, por la que se declara Oyambre Parque Natural. La *Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria*, en su Disposición Adicional Segunda, modifica esta Ley 4/1988, con objeto de adecuar y actualizar su contenido al nuevo contexto legal, incluyendo en su Anexo los límites exteriores del Parque Natural, que son idénticos a los establecidos en la Ley de creación del Espacio Protegido, y previendo que a los efectos de su ordenación, planificación y gestión, el interior del Parque se organizará de acuerdo con la zonificación que estableciera el PORN. Así, a través del *Decreto 89/2010, de 16 de diciembre*, se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales (PORN), que regula los usos y actividades dentro del ámbito del Parque Natural.

El parque ocupa parte del territorio de los municipios de Comillas, Valdáliga y San Vicente de la Barquera principalmente y ofrece dos ambientes distintos pero igualmente interesantes: las rías de La Rabia y San Vicente, con sus playas, dunas y acantilados y el Monte Corona que representa un buen ejemplo de bosque mixto caducifolio.

Se trata de un espacio natural con una extensión de 5.000 hectáreas. La pequeña ría de la Rabia forma con todas sus marismas arenales y dunas una piscina natural que se comunica con la enorme playa de Oyambre. El paisaje ofrece acantilados, playas, dunas, rías y marismas arenosas de gran belleza. Desde lo alto de Gerra se contemplan magníficas vistas panorámicas de Oyambre y Comillas por un lado, y de la playa de Merón y San Vicente por otro.

#### 03.4.2. Lugares de Interés Comunitario (LIC)

En el municipio de Comillas solo existe un LIC, el de las Rías Occidentales y Duna de Oyambre. Ubicado en el extremo occidental del litoral de Cantabria. Cuenta con 950 ha e incluye tres sistemas estuarinos, incluyendo gran parte de los hábitats litorales recogidos en la Directiva Hábitat, destacando el espartinal, los carrizales, las praderas de zoostera y los marjales salinos. Algunos de los cuales son hábitats prioritarios para su conservación, de acuerdo con esta Directiva.

- Características

Sistemas litorales compuestos por estuarios y marismas, dunas y playas, acantilados verticales y matorrales de carácter mediterráneo y atlántico situados sobre diferentes niveles de rasas marinas.

- Calidad

Espacio litoral bien conservado, con hábitats de gran interés, entre los que se cuentan 4 prioritarios y 17 de especial interés, y gran riqueza faunística. Estuario de cuenca salmonera.

- Vulnerabilidad

Espacio costero vulnerable por el crecimiento de construcciones y fuerte presión turística.

#### 03.4.3. Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA)

No existen Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA) en el municipio de Comillas.

### 03.5. Recursos naturales, aprovechamientos y usos del suelo actuales

Comillas es un municipio que se enmarca en la comarca costera. Tiene una superficie total de 1.861 Ha. aproximadamente, repartidas de la siguiente forma por tipo de uso y sobrecarga (Fuente: SIGA del MARM):

- Coníferas: 74,90 Ha.
- Coníferas asociadas con eucalipto: 18,77 Ha.
- Eucalipto: 467,28 Ha.
- Frutal asociado con frondosas: 46,30 Ha.
- Frutales en secano: 13,01 Ha.



- Improductivo: 114,80 Ha.
- Labor en seco: 13,43 Ha.
- Matorral: 91,04 Ha.
- Otras frondosas: 71,37 Ha.
- Prados naturales: 956,90 Ha.

En cuanto a los usos agrícolas, la superficie dedicada a pradera natural es la más abundante, y lo es también en el total de usos.

En cuanto a los usos forestales, la mayor parte se corresponde con especies de crecimiento rápido, principalmente *eucalyptus globulus*.

### 03.5.1. Actividad agraria

La población activa del municipio de Comillas se reparte de la siguiente forma (Fuente: INSS diciembre 2.009):

- Sector primario: 3,5 %
- Industria: 5,8 %
- Construcción: 17,97%
- Servicios: 72,73 %

Las actividades agropecuarias ocupan aproximadamente a un 3% de la población activa, desarrollándose en los pequeños núcleos rurales del municipio. La mayor parte de la población activa vive del sector servicios (turismo principalmente). Es cierto que el porcentaje es pequeño, pero esta actividad utiliza mantiene la mayor parte de territorio, contribuyendo a configurar el paisaje que hoy conocemos.

Por tipo de explotaciones, la actividad ganadera ha sido la más importante, y dentro de ésta el subsector de vacuno lechero. De hecho Comillas es sede de una de las cooperativas ganaderas más antiguas de la Provincia. (Sociedad Cooperativa Ruiseñada - Comillas) y cuenta con alguna de las explotaciones de vacuno lechero punteras.

En los últimos años, como en el resto de la Región y de España, la actividad ganadera ha sufrido una reconversión brutal que ha significado la desaparición de la mayor parte de las explotaciones, lo que ha supuesto un descenso significativo en el N° de ganaderos, la intensificación de la misma con la creación de grandes ganaderías y a la vez, la aparición de una ganadería residual de distinto tipos, que no busca la rentabilidad si no que es por afición y para mantener las fincas. Esto se pone de manifiesto en el censo de explotaciones del Ayto. de Comillas (Fuente: ICANE - Anuario Estadístico Agrario y Pesquero 2.009):

ESPECIE	Nº EXPLOTACIONES	Nº RESES
Bovino	36	771
Ovino	16	217
Caprino	5	21
Porcino	3	4
Equino/asnos	15	73

Aves	1	30
Conejos	0	0
Apicultura	0	0

Tabla 3: **Explotaciones y reses por tipo de ganado.** Fuente: ICANE - Anuario Estadístico Agrario y Pesquero 2.009

Si vamos a este mismo censo en 2.004:

ESPECIE	Nº EXPLOTACIONES	Nº RESES
Bovino	44	1.009
Ovino	6	59
Caprino	2	10
Porcino	0	0
Equino/asnos	0	0
Aves	0	0
Conejos	0	0
Apicultura	0	0

Tabla 4: **Explotaciones y reses por tipo de ganado.** Fuente: ICANE - Anuario Estadístico Agrario y Pesquero 2.004

	2.003-2.004	2.004-2.005	2.005-2.006	2.006-2.007	2.007-2.008	2.008-2.009
Explotaciones	18	19	15	10	8	7
Toneladas	2.436.652	3.111.254	3.084.859	2.315.238	2.048.450	1.011.160
Tm/explotac.	135.369,56	163.750,21	205.657,27	231.523,80	256.056,25	273.022,86

Tabla 5: **Datos explotaciones vacuno lechero.** (Fuente: Anuario Estadística Agraria Pesquera 2.008)

A la vista de los datos y por conocimiento del sector sobre el terreno se pueden establecer las siguientes conclusiones:

- Las explotaciones agrarias son numerosas y pequeñas abundando las de “mantenimiento”. Respecto a las explotaciones de vacuno lechero, las más importantes desde el punto de vista económico, vemos que han disminuido significativamente pero las que quedan han incrementado su tamaño y por lo tanto, se supone que su rentabilidad.
- No se han llevado a cabo en ningún núcleo procesos de concentración parcelaria que hubiesen sido necesarios para la mejora estructural de las explotaciones.
- La existencia de la Cooperativa Ruiseñada - Comillas que actualmente funciona como prestadora de servicios, fábrica de piensos y primer comprador, es importante para la sostenibilidad de la actividad agropecuaria.
- Como en el resto de la Región, el sector ganadero, y concretamente el subsector vacuno lechero se enfrenta a las consecuencias de una mala organización y a los efectos de la globalización, con una bajada continua de precios en origen que hace que sea dudosa la viabilidad a corto/ medio plazo del subsector. Esta situación se ve agravada por la elevada edad media del titular de las

explotaciones y la falta de relevo generacional en la mayoría de ellas. Esta situación, en tiempos de crisis se ve frenada levemente por el efecto “colchón” que tiene la actividad agropecuaria en general.

### 03.5.2. Aprovechamiento forestal

Como se ha dicho en este punto, el municipio de Comillas cuenta con 560,95 Has. ocupadas por especies forestales de crecimiento rápido, principalmente eucaliptos. Esta masa forestal está en su mayor parte incluida en el M. U. P. nº 324 “Dehesa de Rubarbón”.

Estos cultivos suponen una fuente de ingresos importante para el municipio y Juntas Vecinales en su caso.

Según datos del Anuario de Estadística Agraria Pesquera 2.009, el aprovechamiento forestal de los montes maderables en M.U.P. fueron los siguientes:

- 5.342 m3 eucalipto blanco que supuso un importe de 151.269 €
- Otros aprovechamientos no maderables (leñas): 20 estéreos con un valor de 80€.

### 03.5.3. Gestión de la caza

Todos los terrenos del municipio de Comillas, excepto los incluidos en los M.U.P. Nº 324 y 325 y los afectados por el Refugio Regional de Fauna Cinegética de La Rabia y Zapedo, lo que supone una superficie total de 1.237 Ha., que incluyen las parcelas de los polígonos del catastro de rústica del 1 al 18, están incluidos en el coto de caza S-10.110 cuyo titular es el Club Deportivo Básico San Esteban de Comillas, por adaptación a la Ley de Cantabria 12/2.006.

## 03.6. Riesgos ambientales

Por las características naturales de Comillas, existen riesgos naturales asociados, fundamentalmente, a la costa, a los cursos fluviales y a las formaciones kársticas.

En el PGOU de Comillas, recogidos en su Memoria de Ordenación, se establecen varios criterios y orientaciones sobre las precauciones establecidas en la delimitación de las diferentes clasificaciones de suelo. En el PESR de Comillas se respetan estas prescripciones y no se alteran ni modifican las consideraciones establecidas por el PGOU en su Memoria de Ordenación, adaptándose únicamente al estudio ambiental y territorial actualizado del PORN del Parque Natural de Oyambre.

Así, en la Memoria de Ordenación del PGOU de Comillas se encuentran referencias a la consideración de riesgos en los siguientes aspectos:

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

## 7.2. MEDIO FISICO Y PAISAJE

### 7.2.1. Criterios y Objetivos

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 previsibles 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.

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.

- 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.

De este modo, no se incluyen en la revisión de categorías entre los SREP y el SRPO los suelos que el PGOU considera con riesgos, como las áreas de Protección de Riberas, Costera, Ecológica, Marítimo – Litoral, etc.

Además, en el PGOU se recogen los siguientes aspectos:

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

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.



#### 7.4.6. SUELO RÚSTICO

*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.*

#### 7.4.8. LOS BARRIOS

*Se ha considerado asimismo la necesidad de mejorar la escurrentía 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 escurrentía 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.*

### 03.7. Paisaje

En un espacio relativamente reducido el término de Comillas incluye un variado conjunto de paisajes valiosos por distintos motivos. En primer lugar destacan los paisajes de gran valor objetivo por mostrar mecanismos y elementos de la naturaleza, de base geológica y ecológica, y de la cultura popular y oligárquica, de gran valor por ser elementos estructurales en los complejos procesos que han conformado el territorio. En Comillas, la presentación de estos valores paisajísticos adopta una escenografía de gran espectacularidad y poderoso efecto visual que se debe en gran medida a su relieve alomado e irregular, proclive a miradores, vistas sorprendentes y perspectivas forzadas.

Entre los valores perceptuales y estéticos destaca el fuerte carácter identitario de su conjunto monumental que marca profundamente el aprecio del paisaje de la villa, muy mediatizado por la función de ciudad balneario y la impronta de un periodo histórico de la villa determinado. El carácter turístico confiere a los paisajes de Comillas, un especial valor de aprecio identitario asociado a la actividad de ocio y al visitante, los convierte en un importante recurso social y económico.

En términos de valores objetivos del paisaje destaca la variedad de escenarios de la costa que una corta franja del litoral reúne un heterogéneo conjunto de acantilados vivos de gran variedad morfológica y litológica, un prolongado arco de playa (muy mediatizado por el uso intensivo) y el interesante espacio interior de la ría de La Rabia, en el lado occidental del término. El valor científico de estos paisajes radica tanto en los procesos morfológicos que presenta como en las comunidades de seres vivos que albergan con gran interés por su rareza y singularidad.

Al mismo tiempo, la escenografía de la costa en los acantilados, es espectacular pues aunque carece de dimensiones verdaderamente monumentales la sucesión de puntas y penínsulas que se adentran en el mar entre entrantes que retroceden. Esta costa posee así vistas muy ricas frente al mar con algunas localización donde se consiguen casi 300° completos de vista marina. También son muy apreciadas las vistas laterales de las paredes rocosas, los perfiles a sus pies, batidos por el oleaje y tapados por las mareas. Las claves escénicas dirigen la interpretación hacia temas marinos de la mano de la visión romántica

de lo sublime y la incommensurabilidad del mar. Estas connotaciones se facilitan en aquellos espacios donde la intervención humana reciente no es perceptible.

Sin embargo y pese a la riqueza natural de su litoral y su interior, Comillas es conocida por el paisaje que proporciona su conjunto monumental asociado al desarrollo de la villa como ciudad balneario en el siglo XIX. Sobre una estructura de parque aristocrático un conjunto de edificios señalados ordenan el crecimiento de la villa hacia el oeste con gran efectismo.

Las dos lomas lineales que discurren paralelas a la costa y abrazan la villa de Comillas por el oeste son la base escenográfica del conjunto burgués que da fama al lugar. El imponente edificio del Seminario se levanta sobre una loma mostrándose en un amplio espacio a su alrededor. Sobre la loma vecina se extiende el antiguo parque de palacio y más al este la expansión de la villa antigua muestra los edificios señoriales que se agrupan organizando la trama. La vistosidad de la arquitectura burguesa señorial, discordante en tantos sentidos, acaba por conferir una cierta identidad al lugar que se ve pintoresco ante el visitante foráneo, en atraído en parte por la oferta de ocio en parte por esta singularidad legendaria del sitio. Enpequeñecida por la monumentalidad de los rastros de finales del XIX, la villa antigua de calles estrechas presentan interesantes muestras de arquitectura tradicional y espacios urbanos.

Tampoco es despreciable el valioso paisaje construido por los aprovechamientos tradicionales del medio que se ha podido conservar, al menos, en sus pautas estructurales básicas en el interior. Los paisajes rurales en el entorno de los núcleos de Travía, La Ventuca, Ruisenada, Rioturbio, La Citrera y La Molina conservan algunos elementos que delatan la estructura tradicional del paisaje campesino de barrios y mieses de Cantabria.

Las extensas y siempre presentes manchas de eucaliptos, el desarrollo moderno de las edificaciones y los núcleos y un conjunto diverso de elementos de la vida cotidiana moderna (infraestructuras, tendidos eléctricos, etc.) afectan a la capacidad de estos contenidos.

Como contrapartida quedan rodales e incluso manchas de cagijas, manchas de encinas cantábricas, masas mixtas, buenos tramos de cordones de riberas, amplios parcelarios de mieses, agrupaciones y edificaciones tradicionales (molinos, barrios, etc.) que mantienen algo de la sensación de conjunto original que se pierde.

La morfología de estos espacios alomada e irregular proporciona itinerarios de gran vistosidad y efectismo que hacen que las escenas surjan y desaparezcan con gran amenidad. Su valor escenográfico es también esencial para explicar su fragilidad pues el heterogéneo relieve determina puntos de especial sensibilidad que se destacan en su elevación ganando visibilidad. Es así que, por ejemplo, parcelas relativamente pequeñas de eucaliptos se imponen con gran fuerza por localizarse en altozanos o cerros. La disposición de infraestructuras a través de estos espacios rurales sufre estos efectos. Para el observador urbano y foráneo, sin embargo, estos paisajes rurales siguen proporcionándole claves contrastadas de ese mundo rural tan idealizado por las clases medias urbanas que reflejan en él sus aspiraciones de calidad de vida. El relieve entretenido y esforzado confiere un mayor aprecio a las claves de la vida rural hoy día desvirtuadas por la capacidad de las comunicaciones y el transporte y las nuevas pautas y actitudes de vida.

### 03.8. Capacidad agrológica de los suelos

Para el estudio de la capacidad agrológica de los suelos que pudieran verse afectados por la ordenación del PESR de Comillas, se ha utilizado la zonificación del proyecto de investigación *"ZONIFICACIÓN AGROECOLÓGICA DE CANTABRIA: UN ESTUDIO DEL POTENCIAL REGIONAL PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES AGROGANADERAS"*, dentro del marco del Convenio de colaboración (2.003 – 2.005) entre el Departamento de Ciencias de la Tierra y Física de la Materia Condensada de la Universidad de Cantabria y la Dirección General de Desarrollo Rural de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca.

En este estudio se clasifican las capacidades de los diferentes tipos de suelos siguiendo los siguientes parámetros:

CAPACIDAD DE USO		FACTOR LIMITANTE	
Código	Clase	Código	Limitación
A	Muy alta	e	Erosión
B	Alta	p	Profundidad limitada
C	Moderada	q	Fácies química ácida
E	Baja	h	Exceso de agua
E*	Meseta en cresterías	s	Posibilidades de enraizamiento

De este modo, se comprueba que el lugar en donde aparecen los suelos con mayor capacidad agrológica en el municipio de Comillas es en Rioturbio, de grado A.- Muy alta y al este, en una gran mancha que se extiende entre el Río Ensenada y el Arroyo Gandaría, de grado B.- Alta. El resto del municipio presenta suelos con capacidad agrológica media o baja, con diferentes componentes limitadores asociados a erosión, exceso de agua, profundidades limitadas, fácies química, etc.

La propuesta que se recoge en el PESR de Comillas no afecta al uso, ni a la disminución de la capacidad agro-ganadera de los suelos de mayor valor, ni contradicen los objetivos que para estos suelos de alta capacidad se han marcado en el PGOU.

### 03.9. Áreas acústicas

Previamente a analizar el mapa del ruido ambiental, cabe apuntar que los nuevos usos se introducen en áreas eminentemente rurales alejados del principal núcleo urbano del municipio pero con presencia por ejemplo de multitud de vivienda unifamiliar, el conjunto de Comillas y de grandes vías de comunicación o áreas productivas (polígonos industriales, parques tecnológicos, eólicos, etc.), en lo que se pueden considerar áreas de nivel bajo de ruido.

De esta manera analizando la cartografía generada se puede apreciar como los principales nodos en donde se produce mayor nivel de decibelios y por tanto de contaminación acústica se localizan en torno a las principales vías comunicación del municipio (circulación de vehículos a motor), sobre todo longitudinalmente a la CA-135 desde su entrada en el municipio prácticamente hasta la rotonda de Estrada, un espacio en donde se ubica otra fuente generadora de ruido diurno como es la presencia de la gran cantera de áridos de Peñacastillo. Ocurre en menor medida esto con la CA-131 y la CA362 con mucho menor volumen de tráfico y por tanto menos generación de ruido ambiental.

No obstante son áreas que a pesar de clasificarse como áreas de nivel alto de ruido ambiental, lo sufren de manera intermitente y diurnamente. No sucediendo estos niveles de ruido durante la noche al cesar la actividad de la cantera y el tráfico de vehículos reducirse muy considerablemente.

Del análisis del ruido ambiental se desprende que las localizaciones de los nuevos Suelos Rústicos de Protección Ordinaria, donde pudieran tener cabida y autorización de construcciones de viviendas unifamiliares, son en la actualidad áreas tipo I o tipo II, según la Directiva europea 2002/49/CE y Recomendación 2003/613/CE, es decir áreas silenciosas o levemente ruidosas y como tal, áreas que admiten esta nueva demanda que requiere de unos parámetros de bienestar en este caso asociados a la escasa presencia de contaminación acústica y por tanto perfectamente habitables en términos acústicos.

Desde un punto de vista diametralmente opuesto la introducción de los nuevos usos y en concreto de nuevas viviendas unifamiliares dispersas no va a suponer un cambio en la clasificación de las áreas de ruido, puesto que son usos que ya existen en el territorio y si bien puede incrementarse la presencia de vehículos, personas y la contaminación acústica asociada a una vivienda, son variables mínimas a escala territorial o de ordenación.

En un análisis por núcleos el mapa ratifica que todos los crecimientos propuestos se localizan en áreas de baja o media contaminación acústica y que ésta viene causada por la presencia de las infraestructuras lineales de comunicación, así en Trávia por ejemplo la interpolación de nodos de observación (puntos de muestreo y recogida de datos) hace que sobre todo los crecimientos de SRPO más cercanos a la carretera se den mediciones con aprox. 55 dB de media, algo que ocurre en Rubárcena nuevamente por la cercanía a la CA-131 y por la cercanía al núcleo urbano. No obstante se quiere reiterar que estos parámetros significan un área levemente ruidosa que admiten el nuevo uso puesto que no es generador de intensidades de contaminación acústica que vayan a impactar negativamente en el territorio.

En Ruiseñada ocurre procesos similares si bien con menor intensidad, ya que en la zona de EL Valle la ubicación de los SRPO cercana a la CA-362, repite mediciones con valores de 51 dB, mientras que en Araos, La Citrera o EL Palacio aparecen dataciones de 47 dB e inferiores. Por último en Rioturbio y en La Molina nuevamente los valores se reducen aún más con valores que se reducen hasta los 35-40 dB dada su ubicación próxima a áreas de gran valor ambiental como Monte Corona o el Parque de Oyambre y su posición alejada de las principales vías de comunicación del municipio.

### 03.10. Elementos del patrimonio cultural y bienes catalogados

El patrimonio cultural del término reúne un heterogéneo conjunto de recursos. A continuación se detallan aquellos lugares o puntos que albergan un elevado interés cultural y arqueológico en la zona de estudio, con el fin de poder contar con un inventario lo más exhaustivo posible de aquellos enclaves que por su riqueza y las características que albergan, han de ser debidamente conservados y tenidos en cuenta en todo momento durante el desarrollo de todas aquellas actuaciones que pudieran poner en peligro su adecuada conservación.

Este inventario se ha extraído del documento del Plan general de Ordenación Urbana del Municipio de Comillas, con la intención de respetar la información allí recogida. Lo componen elementos de diferente naturaleza e interés que van desde yacimientos arqueológicos a elementos de interés etnográfico y arquitectura popular, pasando por rutas históricas y caminos.



## 03.10.1. Yacimientos arqueológicos subterráneos

NOMBRE	COORD X	COORD. Y	CARACTERÍSTICAS
Cueva de La Meaza (Ruiseñada)	0396.873	4.801.572	Cavidad con niveles de ocupaciones Magdaleniense, Aziliense, Asturiense, de la Prehistoria Reciente y Medieval.
Cueva de La Meaza II (Ruiseñada)	396.740	4.801.640	Cavidad que documentó evidencias materiales correspondientes al Mesolítico postaziliense, a la Prehistoria reciente y a la época medieval.
Cueva de Peñacastillo	397.500	4.801.945	Momento mesolítico postaziliense.
Abrigo de Peñacastillo	397.500	4.801.950	Conserva restos de un conchero Asturiense (Eneolítico?) donde fueron hallados <i>Mytilus edulis</i> y <i>Ostrea edulis</i> .
Cueva de la Universidad Pontificia	391.430	4.804.550	Se hallaron dos fragmentos de cerámica y esquirlas ósea de huesos de mamífero, que fueron atribuidos a la Prehistoria reciente
Mina o Cueva Numa o Numá, La Molina, Ruiseñada (Comillas)	396.929	4.801.269	Restos paleontológicos de <i>Diclerorhinus Merckii</i> sp., que evidencia la existencia de depósitos de fauna cuaternaria.
Cueva Luma	397.470	4.801.900	Cavidad situada a media ladera del cueto sobre el que se sitúa el castillo altomedieval de Peñacastillo. Contiene un yacimiento Altomedieval en posible relación con el castillo.

## 03.10.2. Las fortalezas altomedievales

Castillo Altomedieval (Peñacastillo)	397.200	4.801.850	Característico castillos altomedieval.
--------------------------------------	---------	-----------	--

## 03.10.3. Los puertos y hallazgos asociados

NOMBRE	COORD X	COORD Y
Puerto de Ruiseñada y/o Rioturbio		
Pecio de La Rabia		
Escorial y Ferrería de Rioturbio		
Hallazgo de La Rabia		
Molino de marea de La Rabia	393.403	4.804.060
Ribero de La Rabia	393.250	4.804.875
Ruinas del criadero de langostas	393.237	4.805.180
Puerto de Comillas	395.700	4.805.450
Fortificación del puerto de Comillas	395.656	4.805.446
Pecio de la playa de Comillas	395.800	4.805.125
Fábrica de conservas "La Comillana" (Casa-Cuartel de la Guardia Civil)		
Fábrica de jarcia		
Roca de las ballenas		
Posible horno junto al puente de Por	396.330	4.804.830

## 03.10.4. Los lugares de culto como puntos de potencial interés arqueológico

NOMBRE	COORD X	COORD Y
Cementerio de Comillas (antigua iglesia parroquial de San Cristóbal) y "despoblado" de Las Cabañas	395.325	4.805.150
Iglesia parroquial de Ruiseñada	395.850	4.801.125
Ermita de Santa Apolonia de La Molina	396.350	4.801.225
Ermita de San Andrés de Tra	393.726	4.804.380
Ermita del Carmen de Araos	394.975	4.802.275
Ermita de San Esteban (Monte Corona)	395.190	4.800.330
Ermita de Rioturbio	0393.450	4.802.308

## 03.10.5. Los caminos históricos

NOMBRE	ITINERARIO
Vía de Agrippa	Formula un trazado por la costa norte de Cantabria de la controvertida vía romana de Agrippa.
Final de la Vía de la Cambera de los Moros (Vía del Collado de Somahoz)	Debió de erigirse para soportar el peso de los carruajes o animales de carga con sistemas constructivos romanos.
El Camino de Santiago a su paso por Comillas	La reconstrucción historiográfica del Camino le hace discurrir al norte de la actual carretera, por Rubárcena y Trasvía, para bajar a la barca de la Rabia
El Camino Real del Valle de Ruiseñada	Atravesaba el valle de Ruiseñada, desde donde incurvaba hasta el Arco, para continuar en dirección al barrio de La Molina, para finalmente ascender hasta Peña Castillo.

## 03.10.6. La arquitectura civil medieval

NOMBRE	COORD X	COORD Y
Casa de Los Arcos del Barrio de Solapeña (Bracho)	395.996	4.802.216
Ruinas del Palacio del Torno o de Bracho (La Aldea)	396.459	4.801.938
Torre de la Vega		

## 03.10.7. La arquitectura religiosa popular de la edad moderna

NOMBRE	COORD X	COORD Y
Santuco sobre la carretera de Trasvía a Rioturbio	394.016	4.803.345
Humilladero de La Molina	396.350	4.801.350
Humilladero de Peña Castillo	396.730	4.801.591
Humilladero de las Cadenas (Comillas)	398.010	4.803.575
Sarcófago en los antiguos Jardines de Sobrellano	395.200	4.804.400
Dístilo en los Antiguos Jardines de Sobrellano	395.106	4.804.409
Ermita Modernista de Santa Ana en Pirgo	395.425	4.803.100

### 03.10.8. Los restos museográficos relacionados con "el museo cantábrico" y el patrocinio del marqués de Comillas

NOMBRE	COORD X	COORD Y
Sarcófago en los antiguos Jardines de Sobrellano	395.200	4.804.400
Dístilo en los Antiguos Jardines de Sobrellano	395.106	4.804.409
Ermita Modernista de Santa Ana en Pirgo	395.425	4.803.100

### 03.10.9. Los ingenios hidráulicos fluviales

NOMBRE	COORD X	COORD Y
Molino Nuevo (Rioturbio)	0.394.195	4.803.043
Molino Peñuco (Ruiseñada)	396.625	4.802.040
Molino de la Peñuca o Cubón (La Molina)	396.075	4.800.525
Molino de los Molinones (Monte Corona)	395.600	4.799.600

### 03.10.10. Otras observaciones y hallazgos

NOMBRE	COORD X	COORD Y
Maizal junto a la carretera de Rioturbio (Valdáliga)	0393.828	4.802.938
Hallazgo de una cabeza en el barrio de Campios		

Cabe hacer especial mención, debido a su reconocido valor arquitectónico y cultural, diversos lugares de los elementos monumentales con declaración de B.I.C. dentro del casco urbano de Comillas, que hacen además de este municipio, uno de los atractivos turísticos más importantes en Cantabria.

- Villa de Comillas conjunto uniforme y representativo de las artes de finales del siglo XIX en España.
- Edificio «El Capricho» de Gaudí, Obra del arquitecto catalán, el Capricho se integra perfectamente con el parque circundante de Sobrellano, lugar donde también se encuentran el espectacular Palacio de los Marqueses y la capilla familiar.
- Fachada Principal del Cementerio Comillas, Situado en un altozano que mira al mar, obra de fines del siglo XV o comienzos del XVI. el cementerio el más original de Cantabria. Incluye excelentes mausoleos con esculturas de interés.
- Edificio y Jardines de la Universidad Pontificia Comillas Originalmente un seminario es un edificio de Juan Martorell sobre una planta rectangular de tres alturas, con dos patios interiores divididos por un cuerpo central más elevado, en el que se encuentra la iglesia y la entrada principal.
- Palacio del Sobrellano. Edificio de estilo ecléctico neogótico (inspirado en el gótico civil inglés del siglo XIV). El Palacio, al igual que la capilla-panteón y el amplio parque que rodea ambos edificios, es propiedad del Gobierno de Cantabria.

## 03.11. Estructura territorial

La estructura del poblamiento y de los usos del suelo responde a la superposición de las distintas dinámicas de ocupación del espacio que se han ido sucediendo. Estas ha tenido una gran inercia de manera que cada nueva pauta territorial ha partido de las consecuencias de la anterior superponiéndose los procesos de manera en parte se conservaba la pauta anterior gracias a una cierta inercia espacial.



Así, resumidamente, se puede hablar de una estructura del poblamiento organizada en pequeñas agrupaciones nucleares distribuidas regularmente según la organización de la explotación del recurso suelo. La villa antigua de Comillas destaca pronto como primer centro de servicios locales sufriendo una gran transformación con el desarrollo en el siglo XIX como lugar de ocio. En realidad la villa surge originalmente como núcleo como agrupación de sus actuales barrios interiores Sobrellano, La Campa, Belecío y La Norina que aún hoy conservan su estructura de agrupación con heterogéneos espacios intersticiales.

La expansión del siglo XIX viene determinada por las actuaciones del Marqués de Comillas.

La disposición de las actuaciones planificadas por este rico comerciante en su gran propiedad condicionan luego la extensión de la villa hacia el oeste configurando así la actual organización del espacio.

Los ámbitos contiguos del centro urbano de Comillas han asumido su progresiva expansión hacia el sur y oeste, abarcando en esta dirección el barrio de Rubárcena, componiendo así las piezas exteriores. Recientemente a lo largo del arroyo Gandaria se ha planteado una gran actuación urbanística en Robadas.

El despegue de la movilidad en la segunda mitad del siglo XX ha favorecido territorialmente a la red de carreteras que ha estimulado a su vez el desarrollo del núcleo sobre ella con la expansión sobre sus accesos (como en Rubárcena y Ruiseñada por ejemplo) así como la dinámica de unos núcleos del poblamiento original frente a otros.

Las pautas de la movilidad y su intensidad se ven fuertemente mediatizadas por la estación de veraneo como ocurre con la propia actividad de la costa. Es entonces cuando se incrementan los volúmenes demográficos netos y los desplazamientos. Por la estructura de la red viaria, la villa de Comillas se encuentra como lugar de paso en el recorrido a lo largo del litoral cántabro, confluyendo en ella estos flujos con los que desde el interior de la región y el este acceden a la costa. Al no existir variante en la actualidad, el casco ya de por sí origen y destino de numerosos desplazamientos, se ve obligado a articular estos tráficos de paso asumiéndolos en su exiguo viario urbano.

Las pautas de ocupación y usos han concedido a los terrenos más fértiles (fértiles fondos de valle a resguardo) la especialización en el aprovechamiento agrícola de la mies y el cultivo, abandonando los suelos menos favorecidos y pobres de laderas y cabeceras de cerros a aprovechamientos marginalizados como las plantaciones forestales o en los suelos calizos la vegetación espontánea (encinares cántabros).

La extracción a cielo abierto ha encontrado en el macizo calizo cárstico del sureste un notable recurso conviviendo con los retazos de vegetación submediterránea y el relieve cárstico.

La estructura territorial se completa con los usos forestales establecidos en el Monte Corona y la conservación de los espacios húmedos de fondo de la ría en sus condiciones naturales.



### 03.12. Valoración y diagnóstico global del inventario

Existen cuatro aspectos fundamentales que deben regir todo proceso de valoración ambiental de un territorio dado: su calidad ambiental, la vulnerabilidad o fragilidad de los componentes que intervienen en su configuración actual, la singularidad de los elementos que lo integran, y la rareza de los mismos. Para contextualizar del proceso de valoración del Inventario Ambiental elaborado para el presente Estudio de Sostenibilidad Ambiental, a continuación se explicarán las definiciones de cada uno de estos aspectos, al objeto de garantizar un correcto entendimiento de los rangos y niveles que han sido barajados para cada uno de ellos.

CALIDAD AMBIENTAL: De forma genérica, la calidad ambiental se define como el estado relativo y puntual de las variables que identifican el estado (en un momento concreto) del sistema socioeconómico y biofísico que identifica o caracteriza un ámbito territorial concreto.

Tradicionalmente se diferencian dos enfoques:

- El primero, de base antropocéntrica y perspectiva socioeconómica, que considera que un ecosistema tiene calidad ambiental cuando satisface las expectativas que genera sobre habitantes o visitantes (usuarios), por lo que la calidad ambiental es entendida desde el punto de vista de la demanda.
- El segundo, de base ecológica, que entiende que un ecosistema tiene calidad ambiental cuando muestra una coincidencia entre la calidad que presenta y la que es propia del sistema de forma natural. De manera que un ecosistema ostentará mayor nivel de calidad cuando más próximo se encuentra a su estado climácico, constituyendo éste su referencia de calidad ambiental máxima para un medio dado.

Si se aúnan ambas perspectivas, se puede definir la calidad ambiental a través de las características cualitativas y/o cuantitativas inherentes al ambiente en general o medio particular, y su relación con la capacidad relativa de éste para satisfacer las necesidades del hombre y/o de los ecosistemas.

En cualquier caso se trata de una cualidad intrínseca del medio, cuantificable o no, que se traduce en una amplia gama de posibilidades donde un extremo correspondería a un ecosistema completamente degradado o con poca integridad biótica, y el contrario, se correspondería con los ecosistemas que gozan de la ausencia o mínima intervención humana.

FRAGILIDAD/VULNERABILIDAD AMBIENTAL: La fragilidad o vulnerabilidad ambiental se define como una cualidad intrínseca del medio o los elementos que lo integran, y que se define como la resistencia o susceptibilidad de una variable expuesta a ser afectada por un fenómeno perturbador.

De tal manera que solamente existe impacto cuando aparece un “efecto” medible de cambio definitivo a lo largo del tiempo como respuesta a una acción alteradora.

Si la acción alteradora no encuentra respuesta en forma de cambio (o efecto) definitivo, el elemento ambiental afectado se muestra poco frágil a dicha acción. Un ecosistema o sistema ambiental será menos frágil cuanto más propiedades le permitan resistir una actividad y experimentar la mínima alteración por la misma.

Un concepto en el que entran a participar otros aspectos como la capacidad de los elementos ambientales para anticipar, sobrevivir, resistir y recuperarse del impacto de una amenaza. De manera que, la resistencia se define como el grado con el cual un sistema se recupera o retorna a su estado anterior ante la acción de un estímulo. Capacidad de respuesta que los ecosistemas naturales pueden tener frente a determinados cambios producidos por factores o agentes externos. Es decir, se refiere a los complejos procesos físicos y ciclos biogeoquímicos regenerativos que los componentes bióticos y abióticos de un ecosistema operan -en un tiempo determinado- como respuesta para recuperar su estado anterior al efecto producido por el factor externo, y en esa medida tender al equilibrio (siempre en constante cambio).

RAREZA: El término rareza se emplea para identificar aquellos elementos del medio, especies o hábitats cuya distribución es muy concreta y cuya presencia o ausencia se encuentra determinada por aspectos ambientales propios y particulares de ámbitos territoriales poco generalizados o endémicos. Aunque se trata de un criterio de raíz económica es frecuente su empleo en la elaboración de inventarios de fauna (listas rojas) o relación de especies en peligro.

Las condiciones de rareza aplicable a una unidad se magnifican con la abundancia relativa dentro del área, en la idea de valorar más aquello que siendo raro fuera del área de estudio, es abundante dentro de ella. A mayor rareza, mayor valor, y dentro de la condición de raro, a mayor abundancia relativa, mayor valor también.

Por lo tanto el concepto de rareza se encuentra directamente relacionado con el de vulnerabilidad, al entenderse que las especies y hábitats raros son más vulnerables que aquellos a los que se les presume una distribución más general o común.

SINGULARIDAD: La singularidad se define como la presencia de elementos tanto bióticos como abióticos que confieren a los ecosistemas unas características peculiares que los revalorizan.

Es un criterio que expresa la rareza en grado sumo, y se aplica a las unidades con características diferenciales con respecto al medio representativo o típico.

Los espacios singulares se suelen ubicar en la frontera entre unidades biogeográficas o en áreas con condiciones ambientales (climáticas, geológicas, edáficas, etc.) muy particulares, cuyas peculiaridades les hacen dignos de integrar los espacios protegidos con vocación de representatividad sobre la biodiversidad en un país o región.

Se trata en definitiva de emplear los criterios necesarios para identificar el conjunto de propiedades, elementos o variables del medio receptor de la actuación, que puedan resultar susceptibles de ser impactos o alterados por el desarrollo del Plan General, y cuyas cualidades intrínsecas o relativas aconsejen medidas orientadas a su conservación o protección.

No obstante, hay que tener en cuenta que no todos los aspectos ambientales que intervienen o participan en la toma de decisiones dentro del proceso de planificación urbanística o territorial pueden ser valorados atendiendo a los criterios anteriormente descritos, así por ejemplo, los riesgos ambientales, determinantes en la adopción de medidas correctoras que permitan mitigar sus efectos sobre la población, o en la propia ubicación de ámbitos de desarrollo y en el establecimiento de regímenes de usos particulares, sólo pueden ser valorados teniendo en cuenta otros aspectos como la susceptibilidad, frecuencia o probabilidad de ocurrencia, ya que evaluar su rareza,

singularidad o calidad carece de sentido, al tratarse de procesos y no de elementos o componentes del medio propiamente dichos. En cierto modo, el único criterio que puede ser valorado es su fragilidad o vulnerabilidad ambiental, entendida como el incremento del índice de susceptibilidad de ocurrencia de un proceso con motivo de una alteración antrópica del sistema natural, cuestión que en términos generales ya es valorada en los propios mapas de riesgos incluidos en el punto correspondiente del Inventario Ambiental, por lo que más que un factor ambiental a valorar, los riesgos ambientales entran a participar en el proceso de diagnóstico global del territorio del término municipal.

A tenor de las explicaciones realizadas anteriormente y a los estudios de los capítulos precedentes sobre los diferentes aspectos ambientales del municipio de Comillas, se realiza una valoración global de los mismos a través de un sistema de puntuación cualitativo que determina el grado de calidad ambiental que presenta estos espacios en relación con el conjunto del municipio.

La puntuación varía de 0 a 10 y se divide en tres rangos de valoración: BAJA - MEDIA - ALTA.

PUNTUACION	RANGO DE VALORACIÓN
0,0 – 3,5	BAJA
3,6 – 7,5	MEDIA
7,6 - 10	ALTA

	CALIDAD	VULNERABILI. /FRAGILIDAD	SINGULARI.	RAREZA	$\Sigma=A$	VALORAC. FINAL $B=A/4$
CLIMA Y AIRE	8,00	1,00	1,00	1,00	11,00	2,75
GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y RELIEVE	8,00	4,00	5,00	4,00	21,00	5,25
HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA	6,00	4,00	2,00	1,00	13,00	3,25
EDAFOLOGÍA	8,00	7,00	5,00	2,00	22,00	5,50
VEGETACIÓN	7,00	6,00	2,00	2,00	17,00	4,25
FAUNA	8,00	6,00	6,00	4,00	24,00	6,00
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	4,00	3,00	5,00	2,00	14,00	3,50
RECURSOS NATURALES	7,00	6,00	3,00	2,00	18,00	4,50
RIESGOS	3,00	2,00	2,00	2,00	9,00	2,25
PAISAJE	7,00	6,00	4,00	2,00	19,00	4,75
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, HISTÓRICO	2,00	1,00	1,00	2,00	6,00	1,50

Y ETNOGRÁFICO						
POBLAMIENTO Y USOS DEL SUELO	5,00	6,00	5,00	2,00	18,00	4,50
SUMA TOTAL						48,00
VALORACIÓN GLOBAL						4,00

### 03.13. Descripción de las deficiencias y dificultades técnicas afrontadas

Las mayores carencias que presenta un diagnóstico ambiental municipal de estas características en Cantabria son las relacionadas con la falta de datos oficiales o actualizados, o las escalas inadecuadas. Por otro lado, existen varios trabajos realizados por entidades y administraciones públicas, que servirían para una mejor redacción, más detallada y más precisa de los Estudios de Impacto Ambiental, y que debiera poderse en conocimiento y fácil acceso público para su utilización, no entendiéndose muy bien el celo existente por parte de estos organismos, ni la disponibilidad de todo tipo de estudios e información a través de un soporte o plataforma centralizada.

Otra carencia es la falta de información cartográfica ambiental a escala adecuada, ya que en temas de ordenación territorial o urbanismo, se diseña prácticamente a detalle de parcela, mientras que algunas de las fuentes de información ambiental como: suelos, riesgos, geología, etc, se confeccionan a escalas de menor detalle y precisión.



## 04 ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DEL PESR

### 04.1. Análisis de la situación de partida y antecedentes del PESR de Comillas

#### 04.1.1. PGOU

La implementación de las políticas urbanísticas emanadas del nuevo marco social requiere contar con los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial adecuados y compatibles con los valores culturales y medioambientales de cada municipio.

El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 30 de junio de 2.008 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 3 de septiembre de 2.008, entró en vigor ese mismo año.

Afortunadamente este documento de ordenación urbana que rige el planeamiento urbanístico municipal, y que se tramitó junto al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa, está vigente, lo que ayuda al desarrollo sostenible de Comillas.

Sin embargo es importante aprovechar la circunstancia y posibilidades que la Ley 9/2009 contempla de cara a la puesta en valor de los suelos rústicos municipales, máxime aprovechando la oportunidad de la coincidencia en el tiempo de elaboración del otro instrumento de planificación que se deriva de la aplicación de dicha Ley, el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de Comillas; así la elaboración de otros planes de ámbito supramunicipal, que afectan al territorio de Comillas en un alto porcentaje de suelo.

Por tanto, Los importantes valores intrínsecos al municipio de Comillas requieren de un adecuado análisis territorial, acorde con las nuevas premisas que actualmente rigen los nuevos instrumentos de planificación urbanística y ordenación territorial. De ahí que, aprovechando la revisión de otros instrumentos de planeamiento, se tramite paralelamente un Plan Especial que venga a dar solución a los Suelos Rústicos del municipio, y que, junto a los análisis y estudios que realice el equipo redactor, tenga también en cuenta los fuertes condicionamientos que suponen tanto la afección del PORN de Oyambre, como las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral.

#### 04.1.2. Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico 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 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 están los de:

1. Ampliar los límites del Plan respecto del declarado, 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 tráfico 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.

Como criterios específicos, dentro del apartado de la 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 acorde con el carácter del conjunto.
4. Propuesta de adecuación e integración progresiva de aquellos edificios con impacto negativo relevante, por su ubicación singular.

Como criterios específicos, dentro del apartado de 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.

Y finalmente, dentro de los criterios específicos de protección y conservación, están:

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 Veleció, 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.

## 04.2. Planeamiento y normativa aplicable de ámbito supramunicipal

### 04.2.1. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de Oyambre

La Ley 4/1988 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 Plan de Ordenación del Litoral y por la Ley de Cantabria 4/2006, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria. Según se establece en la Ley Estatal 4/1989, 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 4/1988 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 el Plan General no modifica la clasificación de suelo existente (en las anteriores NN.SS) 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 Trásvia, Rioturbio, Rubárcena y Araos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas entró en vigor en el año 2008, respetando los límites de suelo urbano establecidos en la Normas Subsidiarias de 1992 para esos núcleos rurales (incluidos dentro de los límites del Parque Natural de Oyambre).

Una vez redactado y ya aprobado el PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre) -Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre- y el PRUG, si se cambia o permite soluciones diferentes a las actualmente vigentes, podría modificarse el PGOU si fuera posible y deseable modificar la clasificación del suelo urbano en estos núcleos rurales. Así mismo, el propio PGOU recoge la posibilidad de redelimitar el SRPO una vez se haya aprobado el PORN del Parque Natural de Oyambre.

#### **SECCIÓN 3ª SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA**

##### **Artículo 5.5.21. CONDICIONES GENERALES**

*De acuerdo con la resolución de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza de fecha 23 de junio de 2006, para la parte del término municipal incluida dentro del Parque Natural de Oyambre, la delimitación y tipo de zonificación propuesta en este Plan General, quedará en su día sometida a lo que disponga el documento del PORN, así como la normativa correspondiente que lo desarrolle y los usos autorizables. Todo ello de acuerdo con los criterios de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza del Gobierno de Cantabria*

### 04.2.2. Plan de Ordenación del Litoral (POL)

El Plan de Ordenación del Litoral (POL) está regulado por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre del Plan de Ordenación del Litoral y tiene como objetivo fundamental la ordenación territorial de la zona costera para armonizar el desarrollo económico y urbanístico con la protección de la naturaleza en el ámbito litoral de Cantabria.



El término municipal de Comillas está afectado por el POL de forma general, a excepción de los terrenos incluidos en el PORN de Oyambre y el suelo clasificado como urbano.

Las categorías de Protección están destinadas a los terrenos con mayor valor para la conservación y por tanto están más limitadas para el desarrollo urbanístico. Con carácter general se podrán autorizar edificaciones vinculadas a servicios públicos, obras o infraestructuras que sea necesario instalar en esta zona, obras de rehabilitación o instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculados con la categoría de protección. En términos generales en el municipio de Comillas se corresponden con la parte más litoral del municipio, más al norte, en franjas o manchas que se prolongan este-oeste paralelas a la costa.

Las categorías de Protección existentes en el municipio de Arnauero son:

- Protección Costera
- Protección Litoral
- Área de Interés Paisajístico
- Protección Ecológica

De otro lado están las categorías de Ordenación, que se corresponden con los terrenos de menor calidad ambiental y se destinan al desarrollo urbano y/o de actividades económicas (aunque están sujetas a limitaciones). En el municipio de Comillas se corresponden, en general, con el entorno de los barrios y las zonas pobladas (sobre todo en el norte, alrededor del núcleo de la capital) y con las explotaciones forestales.

Las categorías de Ordenación que afectan al municipio son:

- Modelo Tradicional
- Ordenación Ecológico-Forestal

<i>Categorías de Protección:</i>	
Protección Costera (PC)	<p>Comprende aquellas unidades que por su naturaleza física están asociadas a la acción directa de la dinámica marina incluyendo acantilados, playas, dunas y orla litoral, cuyas características físicas le convierten en una unidad geográfica de protección necesaria. Recoge el específico modelado provocado por la acción marina sobre el roquedo, con entrantes o calas y significados, elementos físicos aislados, mogotes o islotes, inmediatos al acantilado, conocidos como “urros”. La asociación entre urros, bajíos, acantilados, arenas, dunas y orla, combinan elementos diferentes como la litología, la erosión o la acción del mar, confiriendo al área un carácter excepcional por sus valores ambientales, en este caso físico-naturales.</p> <p>En Comillas estas áreas de encuentran, con toda lógica, en la franja costera del municipio, a ambos lados este y oeste del núcleo de la capital.</p>
Protección Litoral (PI)	<p>Engloba las rasas marinas y el territorio rural más directamente asociado con la presencia al mar con el objetivo de conformar un área costera referencia de lo que se conoce como territorio litoral. La naturaleza de la rasa litoral, espacio llano predominantemente horizontal situado sobre la plataforma litoral y elevado como consecuencia de los movimientos verticales experimentados por la costa, presentando un alto grado de exposición respecto del mar y las rías. Esta categoría de protección pretende preservar la identidad de un territorio, tradicionalmente dedicado a espacios de cultivo y espacios asociados al mismo, como áreas productoras de matorral, conocidas como jerras o sierras.</p>

	Este tipo de ocupación histórica ha configurado un modelo y representa una seña de identidad del territorio costero de Cantabria, y en Comillas aparece en manchas algo mayores que las anteriores, junto a éstas, obviamente también en la zona más costera del municipio.
Áreas de Interés Paisajístico (AIP)	Son sectores del litoral que poseen rasgos sobresalientes por su excepcionalidad o singularidad física, o por su interés científico y cultural, o por sus caracteres geomorfológicos o incidencia como escenario o telón de fondo de espacios o elementos de valor cultural destacados en relación con la Universidad Pontificia, como ocurre en la loma de Rubárcena en Comillas. También en el municipio cuenta con esta categoría el Monte Corona.
Protección Ecológica (PE)	Corresponde a la totalidad de las unidades territoriales donde el carácter físico dominante es la vegetación autóctona tales como montes de encinares y rodales de frondosas atlánticas, bosques en galería y vegetación de ribera. De igual manera incluye áreas de vegetación relicta como los encinares costeros, casi siempre mostrando un porte arbóreo o arbustivo. En otras ocasiones comprende áreas de vegetación herbácea o de monte bajo influenciado por su fuerte exposición a fenómenos litorales como los vientos o la salinidad.  En Comillas aparece en el sureste del municipio.
<b>Categorías de Ordenación</b>	
Modelo Tradicional	Este área engloba la totalidad de las unidades territoriales de terrazgo de monte que no estén incluidas en la categoría de protección litoral y los espacios de organización rural tradicional en forma de mieses, preservados de la edificación, solo ocupados por cultivos y diversos elementos de vegetación natural, además de elementos como muros de piedra o las orlas vegetales delimitadoras de las mieses siempre que no estén afectados por la presencia de fenómenos cársticos o sean áreas de máxima exposición visual.  Una buena parte del territorio de Comillas cuenta con esta categorización, en un desarrollo norte-sur alrededor de núcleos y barrios, básicamente en espacios de mieses.
Ordenación Ecológico-Forestal	Comprende sistemas forestales o espacios ocupados por vegetación arbustiva de matorral o arbórea diferente a la señalada anteriormente en la categoría de protección ecológica, y en la cual los usos de producción pueden compatibilizarse con la protección.  En Comillas aparece en varias manchas al sureste del municipio.
<b>Actuaciones Integrales Estratégicas</b>	
AIE de Reordenación	Ámbito de la Universidad Pontificia

Tabla 6: Categorías de Protección, Ordenación y más, del POL, existentes en Comillas.

Fuente: Plan de Ordenación del Litoral, 2004.

### 04.3. Alternativas

#### 04.3.1. Alternativa 0

La alternativa 0 supondría la no realización del Plan especial de Suelo Rústico de Comillas. En este caso no se cumplirían las prescripciones recogidas en el PGOU de revisión o actualización de los Suelos Rústicos en general y los Suelos Rústicos de Protección ordinaria (SRPO) en particular, una vez aprobado el PORN del Parque Natural de Oyambre.

#### 04.3.2. Alternativa 1

En la propuesta inicial de ordenación del Plan Especial del Suelo Rústico de Comillas, se han mantenido, utilizado y aplicado los criterios recogidos en el PGOU. A estas consideraciones de base se han aplicado otros conceptos importantes de normativas como el POL, las NUR o el PORN del Parque Natural de Oyambre.

Así, se mantienen íntegramente los espacios calificados en el PGOU como:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria
- Área de Protección Costera (PC) / SREP Costera (SREPC)
- Área de Protección de Riberas (PR) / SREP de Riberas (SREPRb)
- Área de Protección Ecológica (PE) / SREP Ecológica (SREPE)
- Área de Protección Marítimo - Litoral (ML) / SREP Marítima (SREPM) y SREP Litoral (SREPL)
- Área de Interés Paisajístico Monte Corona
- Área de Protección de Sistemas Generales
- Área de Protección Arqueológico - Histórica

Las modificaciones en la calificación de algunos espacios han afectado a las categorías de:

- Área de Interés Paisajístico (AIP) / SREP Protección Paisajística, Entorno Visual (SREPPEV)
- Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses / SREP Paisajística, Agraria y Mieses (SREPPAM)
- Área de Protección Agraria, Caserío – Forestal / SREP Paisajística, Caseríos y Forestal (SREPPCF)

En estas categorías se han recalificado algunos espacios de SREP a Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Teniendo en cuenta los nuevos usos que la modificación de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria pretende, se han seguido unos criterios objetivos para esta recalificación, que responden a pautas reflejadas en la normativa y a valoraciones técnicas basadas en la experiencia del equipo redactor.

De este modo se recalificaban los siguientes espacios de SREP a SRPO:

### **SRPO 1 Trasvía – Rubárcena**

El sector más pequeño, al norte de Rubárcena, comprende dos fincas anteriormente calificadas como Área de Interés Paisajístico, una ya edificada y otra sin edificar.

El sector de mayor tamaño, entre Rubárcena y las inmediaciones de La Rabia, enmarca un espacio calificado en el PGOU como Área de Interés Paisajístico. Se trata de fincas parcialmente edificadas con vivienda unifamiliar aislada apoyada en la red de caminos y la carretera Rubárcena – La Rabia.

Este Área de Interés Paisajístico del PGOU no se encuentra zonificado en el POL como tal, ya que se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de Oyambre. En el PORN de este Parque Natural, este espacio queda definido como Uso Compatible:

*Artículo 13. Zona de Uso Compatible.*

*1. La Zona de Uso Compatible está integrada por los terrenos incluidos en las Unidades Ambientales “Campiñas” y “Zonas forestales” que albergan valores de carácter ecológico, científico y paisajístico por situarse fuera de las áreas de influencia de los núcleos de población incluidos íntegramente en dichas Unidades, y en donde la conservación y recuperación de dichos valores son compatibles con usos y actividades que no supongan la alteración significativa de las características de dichos terrenos, de los ecosistemas presentes o de los procesos ecológicos.*

*2. Se excluyen de esta Zona, incluyéndose en la Zona de Uso Limitado o de Uso General respectivamente, los terrenos que cumplen las condiciones establecidas en los artículos 11 y 15 del presente PORN.*

*Artículo 14. Objetivos de la Zona de Uso Compatible.*

*Constituyen los objetivos de la Zona de Uso Compatible los siguientes:*

*1. Contribuir a la conservación y recuperación de la integridad de los valores naturales y paisajísticos del espacio protegido, salvaguardando los mosaicos de praderías, setos y bosques autóctonos y el poblamiento disperso, evitando la extensión de modelos territoriales propios de entornos urbanos.*

*2. Facilitar el desarrollo de las actividades y aprovechamientos tradicionales y de aquellas otras que sean compatibles con los principios y objetivos del PORN, bajo criterios de integración paisajística y mejora de la calidad ambiental.*

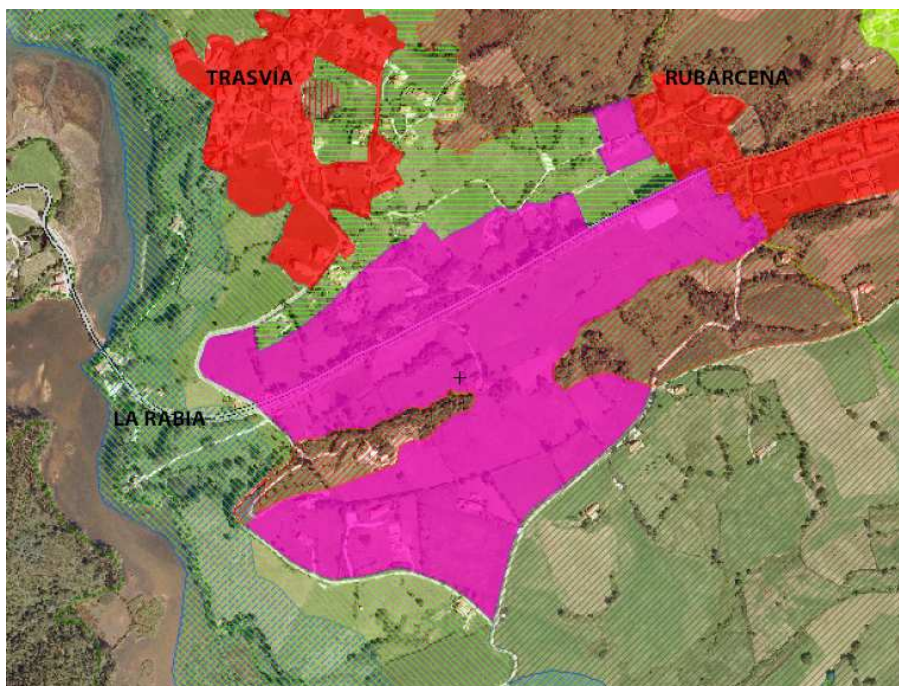


Imagen 3: Ordenación Trasvía – Rubárcena en la Alternativa 1. Ingenia Gestión del Territorio 2012.



## SRPO 2 Rioturbio

Se califica como SRPO un espacio al norte de Rioturbio antes calificado como Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses. El espacio recalificado se encuentra parcialmente edificado con Vivienda unifamiliar aislada y servirá como transición entre el Suelo Urbano y el Suelo Rústico de Especial Protección Área de Protección Agraria, Caserío - Forestal y Área de Protección Paisajística Monte Corona.

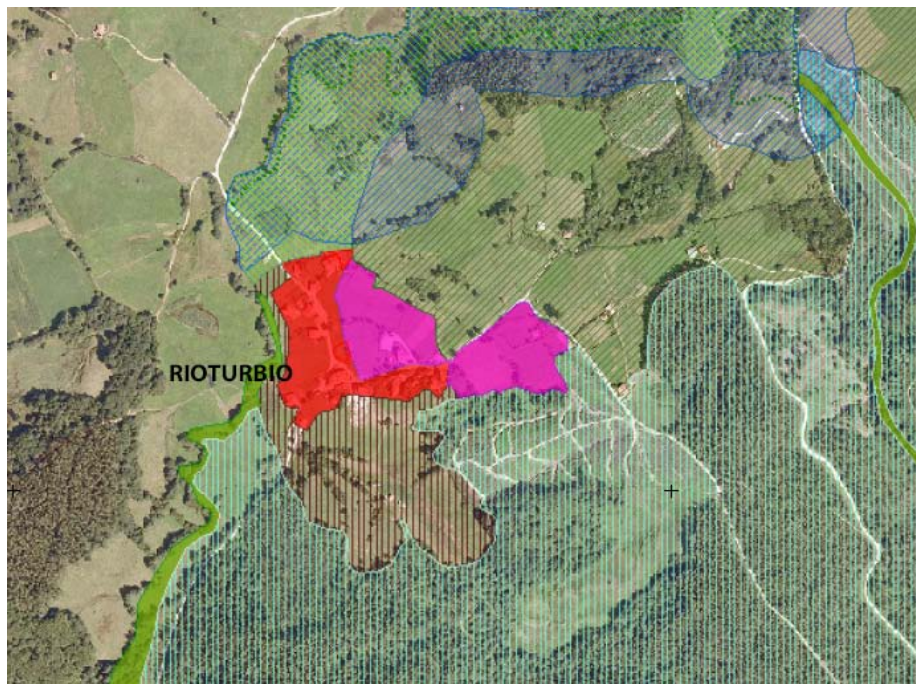


Imagen 4: Ordenación Rioturbio en la Alternativa 1. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

## SRPO 3 Araos Norte

Se recalifica un espacio antes calificado como Suelo Rústico de Especial Protección Área de Protección Agraria, Caserío – Forestal. Se trata de una franja colindante al Suelo Urbano del núcleo de Araos por el norte, perfectamente comunicada por carretera y con redes de servicios cercanas. No siendo objeto ni competencia de este PESR la reclasificación del suelo municipal, se debe señalar que la franja aquí señalada presenta condiciones similares a las del Suelo Urbano colindante, aunque la especialidad rural del entorno puede generar dudas o debate entre la condición urbana o rústica de este espacio. Lo que se cree excesivo, desde este equipo redactor, es la especial protección que se aplica desde el PGOU, por lo que en este PESR se rebaja a protección ordinaria. Se encuentra dentro del Parque Natural como Zona de Uso Compatible.

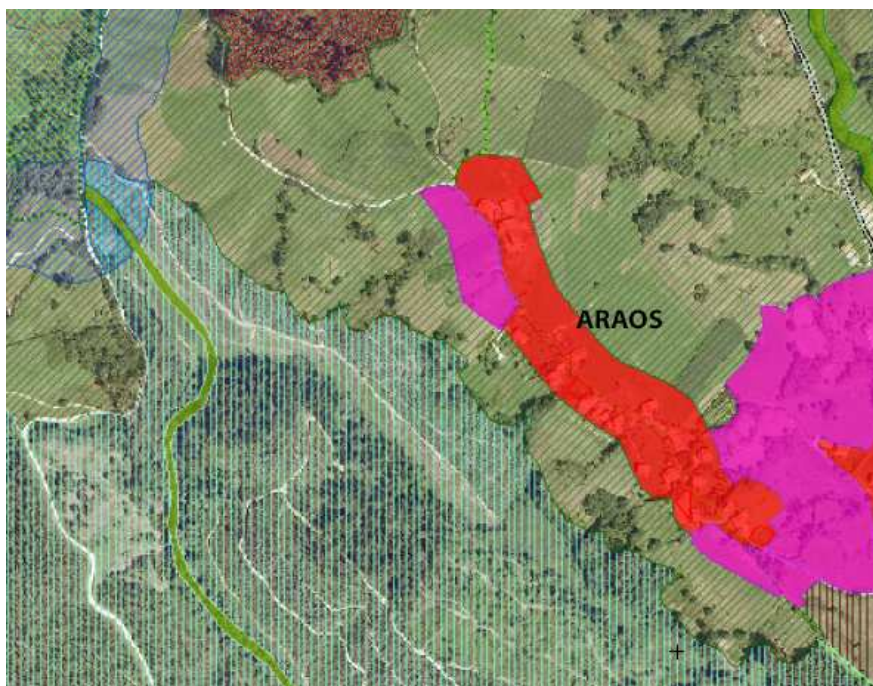


Imagen 5: **Ordenación Araos en la Alternativa 1.** Ingenia Gestión del Territorio 2012.

#### **SRPO 4\_Araos Sur – Ruiseñada**

Se recalifican cuatro zonas de Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses a SRPO:

1.- Una primer zona comprendida entre el núcleo de Ruiseñada y el sur de Araos. Se encuentra al 90% fuera del Parque Natural de Oyambre, excepto un pequeño “pico”, que comprende unas fincas de pequeño tamaño, limítrofe con el sur de Araos.

En general, es un espacio de prados con abundante arbolado en el que también existe alguna edificación unifamiliar aislada. Se encuentra entre los Suelos Urbanos de Araos y Ruiseñada y supondría la transición del SU de hacia el SREP Área de Protección Agraria, Caserío – Forestal.

2.- Una segunda zona al norte de Ruiseñada, entre el Suelo Urbano y el arroyo Rioensenada, cuyas márgenes se clasifican como Área de Protección de Riberas.

3.- Una pequeña zona al sur de Ruiseñada que comprende un espacio limítrofe al SU.

4.- Una zona al este de Ruiseñada que serviría como cierre y transición entre el SU y el SREP.



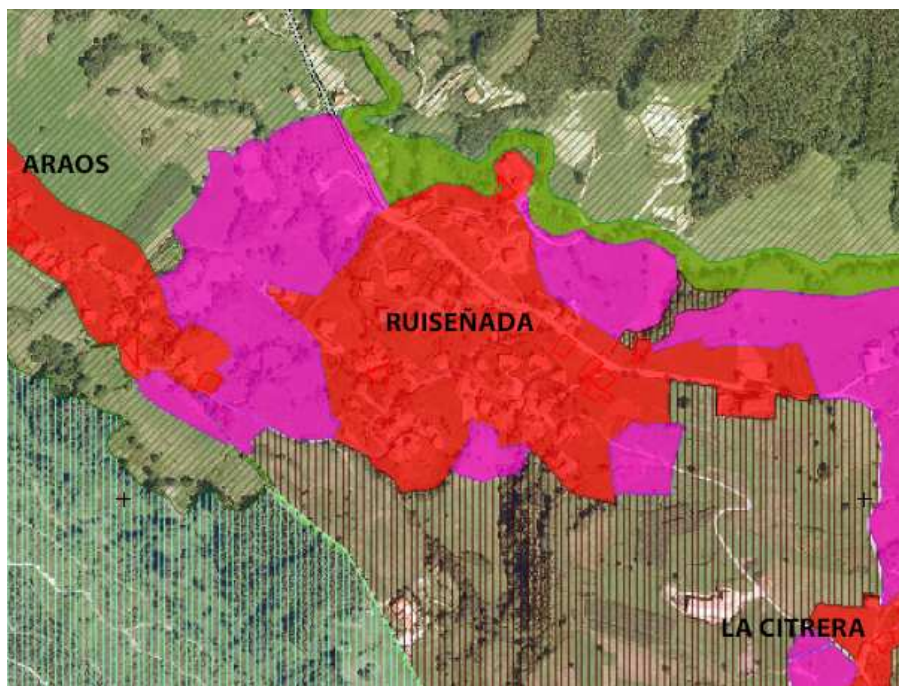


Imagen 6: *Ordenación Ruiseñada en la Alternativa 1. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

### SRPO 5 El Palacio

El caso del barrio del El Palacio es singular, ya que se trata de un amplio espacio parcialmente edificado, con viviendas unifamiliares aisladas que responden a la idea y filosofía, tanto del SRPO del PGOU, como de la Modificación de la Ley 2/2001.

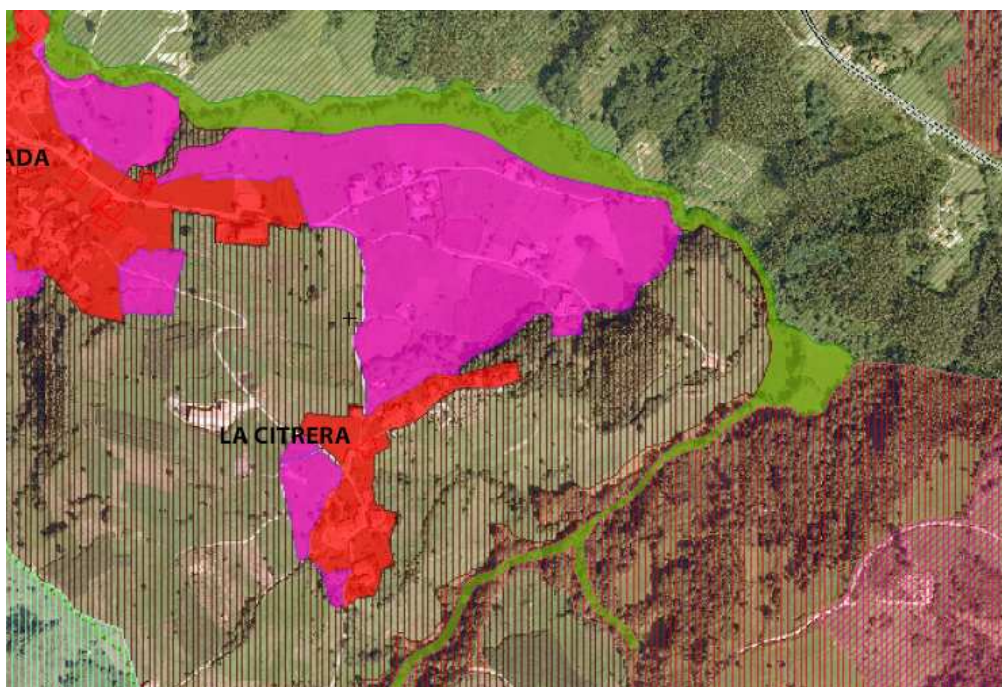


Imagen 7: *Ordenación El Palacio en la Alternativa 1. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

### SRPO 6\_La Citrera

Se recalifican dos zonas de de Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses a SRPO:

- 1.- Al oeste de La Citrera, una primera zona de prados bien comunicada y con excelente topografía para su desarrollo como SRPO.
- 2.- Una segunda zona, al sur del SU de La Citrera, bien comunicado por carretera y con las redes de abastecimiento, agua y electricidad cercanas, cierra el núcleo por el sur .

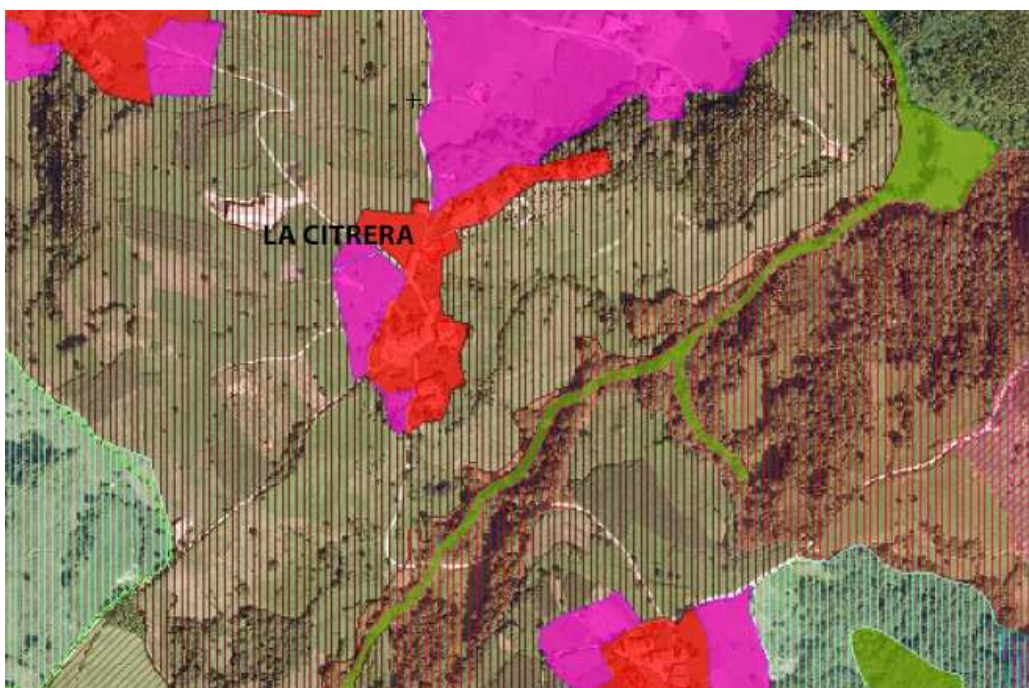


Imagen 8: *Ordenación La Citrera en la Alternativa 1. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

### SRPO 7\_La Molina

Se recalifican dos zonas del Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses a SRPO:

- 1.- Una primera zona al noroeste del SU.
- 2.- Una segunda zona al este y sur del núcleo que comprende un espacio de prados entre caminos, en los que aparece alguna edificación aislada, limítrofe con el SU y en el que las redes generales se encuentran cercanas.



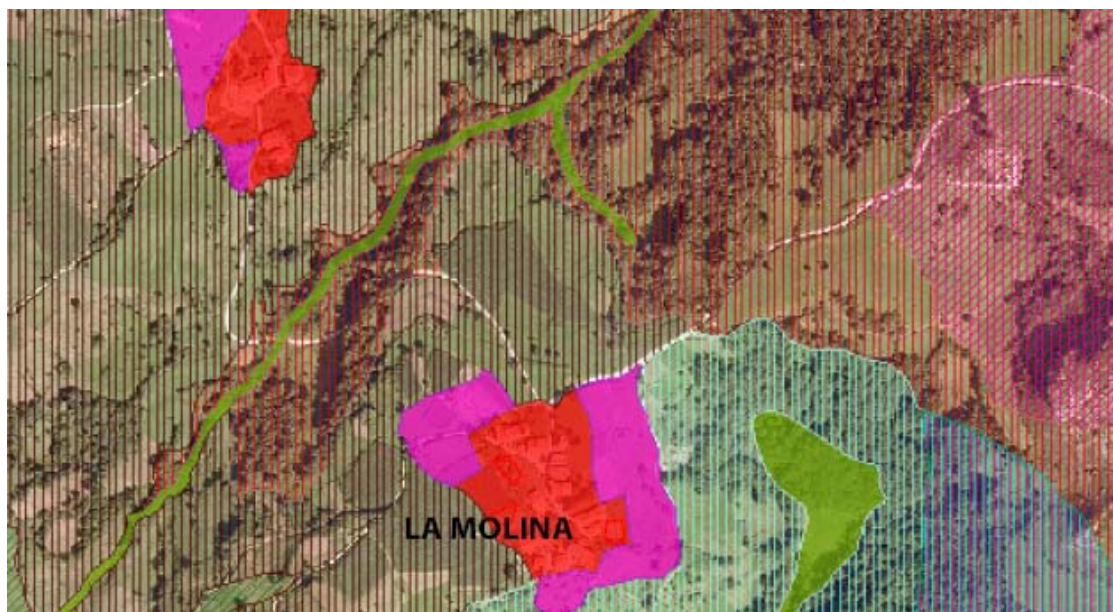


Imagen 9: Ordenación La Molina en la Alternativa 1. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

#### 04.3.3. Alternativa seleccionada

Tras un minucioso trabajo de campo y gabinete, las zonificaciones iniciales para los SRPO se han modificado, ya que se han detectado problemas de pendientes, morfología, desconexión a núcleo o incompatibilidad con el PORN.

Así se mantienen inicialmente íntegros los espacios calificados en el PGOU como:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria
- Área de Protección Costera (PC) / SREP Costera (SREPC)
- Área de Protección de Riberas (PR) / SREP de Riberas (SREPRb)
- Área de Protección Ecológica (PE) / SREP Ecológica (SREPE)
- Área de Protección Marítimo - Litoral (ML) / SREP Marítima (SREPM) y SREP Litoral (SREPL)
- Área de Interés Paisajístico Monte Corona
- Área de Protección de Sistemas Generales
- Área de Protección Arqueológico - Histórica

Y las modificaciones en la calificación de algunos espacios como SRPO afectan a las categorías de:

- Área de Interés Paisajístico (AIP) / SREP Protección Paisajística, Entorno Visual (SREPPEV)
- Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses / SREP Paisajística, Agraria y Mieses (SREPPAM)
- Área de Protección Agraria, Caserío – Forestal / SREP Paisajística, Caseríos y Forestal (SREPPCF)

#### RUBÁRCENA - TRASVÍA

Entre los núcleos de Trasvía y Rubárcena existen dos ámbitos diferenciados y separados por la CA-131: un primer ámbito al norte de esta carretera, que enmarca terrenos cercanos y ligados a Trasvía y un segundo ámbito al sur de la CA-131 que engloba una franja paralela a esta vía desde Rubárcena y en dirección La Rabia.

En Trásvia, el PGOU dispone el único SRPO que se identifica en este planeamiento. Este mismo PGOU califica como Área de Interés Paisajístico, espacios colindantes a este SRPO que presentan las mismas características que este SRPO, con parcelas que presentan acceso rodado formalizado o parcialmente formalizado y redes de servicios a pié de parcela o en las cercanías, incluso con parcelas ya edificadas. Los espacios incluidos en el PORN del Parque Natural de Oyambre en este ámbito se encuentran zonificados como Uso General. Por todo ello se procede a la categorización de varios espacios como SRPO.

En el segundo ámbito, al sur de la CA-131, en una franja de terreno más vinculado al núcleo de Rubárcena y tras la primera propuesta de ordenación, se ha optado por disminuir el ámbito inicial de SRPO, que en un principio ocupaba toda la franja paralela a la CA-131 desde Rubárcena hasta casi La Rábía, a un entorno mucho más reducido lindante a Rubárcena, ya que la existencia de un arroyo infiere una protección especial al espacio influenciado por su curso y sus franjas de protección sectorial, no así al resto del espacio más cercano a Rubárcena en donde no se observan elementos que requieran una especial protección. Hay que señalar que el espacio categorizado como SRPO en Rubárcena ha sido zonificado en el PORN del Parque Natural de Oyambre como Zona de Uso Compatible, posiblemente porque en el PGOU, anterior al PORN, se marcó esta zona como Área de Interés Paisajístico, aunque, en un análisis más fino es posible establecer una diferencia de carácter entre ambas zonas, tal y como se recoge en este PESR.

Así se identifican ocho sectores de SRPO, con el identificativo R/TV referente a Rubárcena – Trásvia:

R/TV-1: Fincas junto al Suelo Urbano de Rubárcena, una libre y otra ya edificada. Estas fincas cuentan con acceso rodado y todos los servicios en sus cercanías. Por ello se han incluido en la Modificación Puntual nº3 del PGOU de Comillas, solicitando su clasificación como Suelo Urbano, actualmente en trámite y pendiente de resolución

R/TV-2: Franja entre Rubárcena y Trásvia al norte de la carretera CA-131, parcialmente edificada y que completa el SRPO recogido en el PGOU.

R/TV3: Es el sector más al norte de Trásvia, también parcialmente edificado con viviendas unifamiliares en parcela de gran tamaño.

R/TV4: Pequeña finca residual no incluida en el SRPO del PGOU.

R/TV5: Finca que se prolonga de norte a sur del núcleo de Trásvia y cuya parte más alta coincide con una línea de edificaciones existentes.

R/TV6: Parte de finca en Trásvia con acceso rodado y servicios cercanos. El propietario realizó una cesión para poder construir un camino de acceso al nuevo depósito.

R/TV7: Se trata de dos parcelas que quedan enclavadas entre el Suelo Urbano de Rubárcena y el PSIR de la Universidad Pontificia.

R/TV8: Este sector abarca el espacio clasificado como SRPO vinculado al núcleo de Rubárcena y que se diferencia del resto del SREP por no encontrarse dentro de la influencia física y sectorial del arroyo existente. No obstante, hay que señalar que este espacio se zonifica en el PORN del Parque Natural de Oyambre como Zona de Uso Compatible, en la que no se permiten las edificaciones destinadas a vivienda, según marca el art. 36 de dicho PORN.

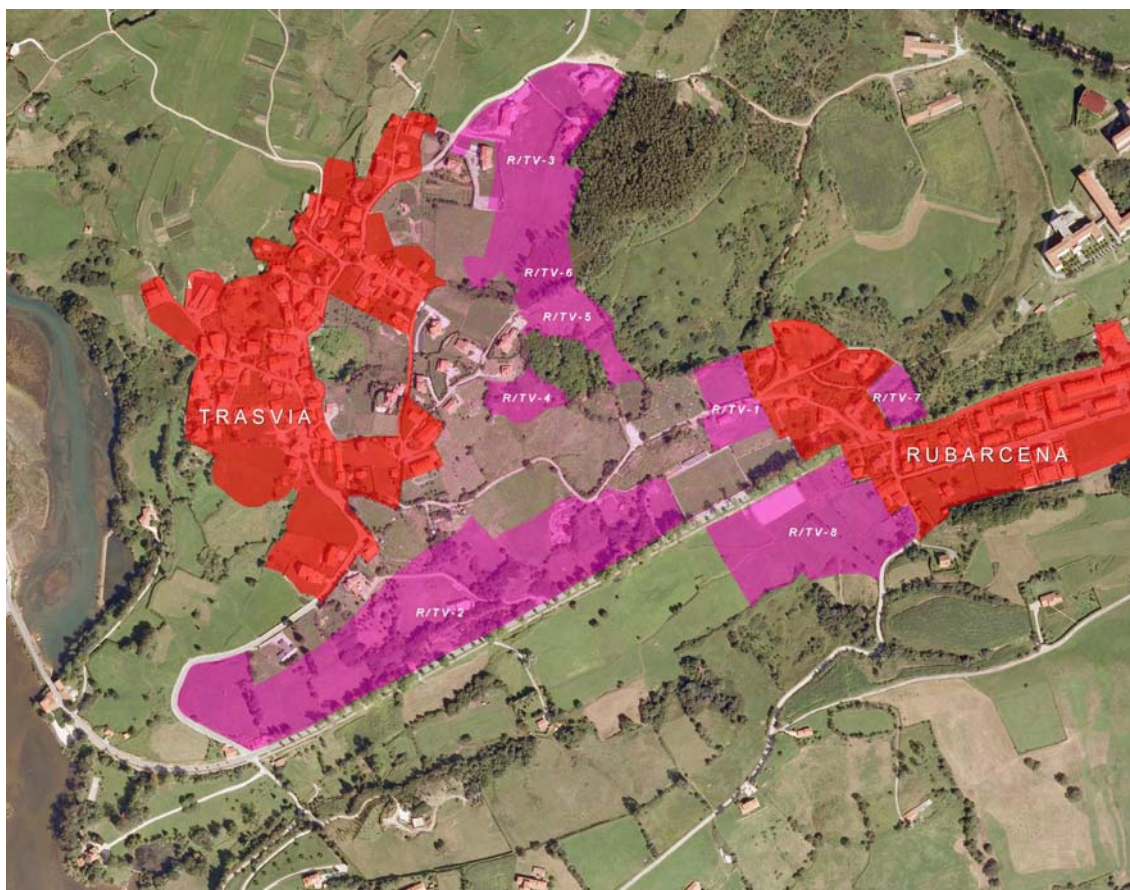


Imagen 10. *Propuesta del PESR de SRPO en Trásvia. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

### RIOTURBIO

Se ha eliminado finalmente el espacio calificado como SRPO dispuesto al sur de la carretera Rioturbio – Araos, ya que el PORN del Parque Natural de Oyambre establece este espacio como de Uso Compatible. Durante el trabajo de campo se ha podido comprobar que, efectivamente, se trata de un espacio que por su morfología y composición poseen especiales valores ambientales.

Por otro lado, se ha ampliado el espacio de SRPO al norte del Suelo Urbano, coincidiendo con la “mancha” de Uso General que marca el PONR en este núcleo. Hay que señalar que dentro de esta mancha, pegando con el borde del Suelo Urbano, aparece, según el ZAE (zonificación Agro-ecológica de España) una pequeña franja de suelo de Alto Valor agrológico, aunque no se ha tenido en cuenta por razones técnicas de la propia ordenación, ya que crear una discontinuidad diferenciando esta franja no quedaría muy coherente y por razones técnicas de la propia fuente de información, el ZAE, cuya escala y elemento de trabajo puede ocasionar ciertas inexactitudes o errores en la delimitación de los bordes de los diferentes tipos de suelo.

Hay que señalar, que parte del ámbito colindante con el núcleo urbano de Rioturbio por el este, ordenado como SRPO en este PESR, se encuentra en tramitación de reclasificación como Suelo Urbano en la Modificación Puntual nº3 del PGOU de Comillas, pendiente de resolución, dado que posee los servicios y accesos necesarios para ser clasificado como tal.



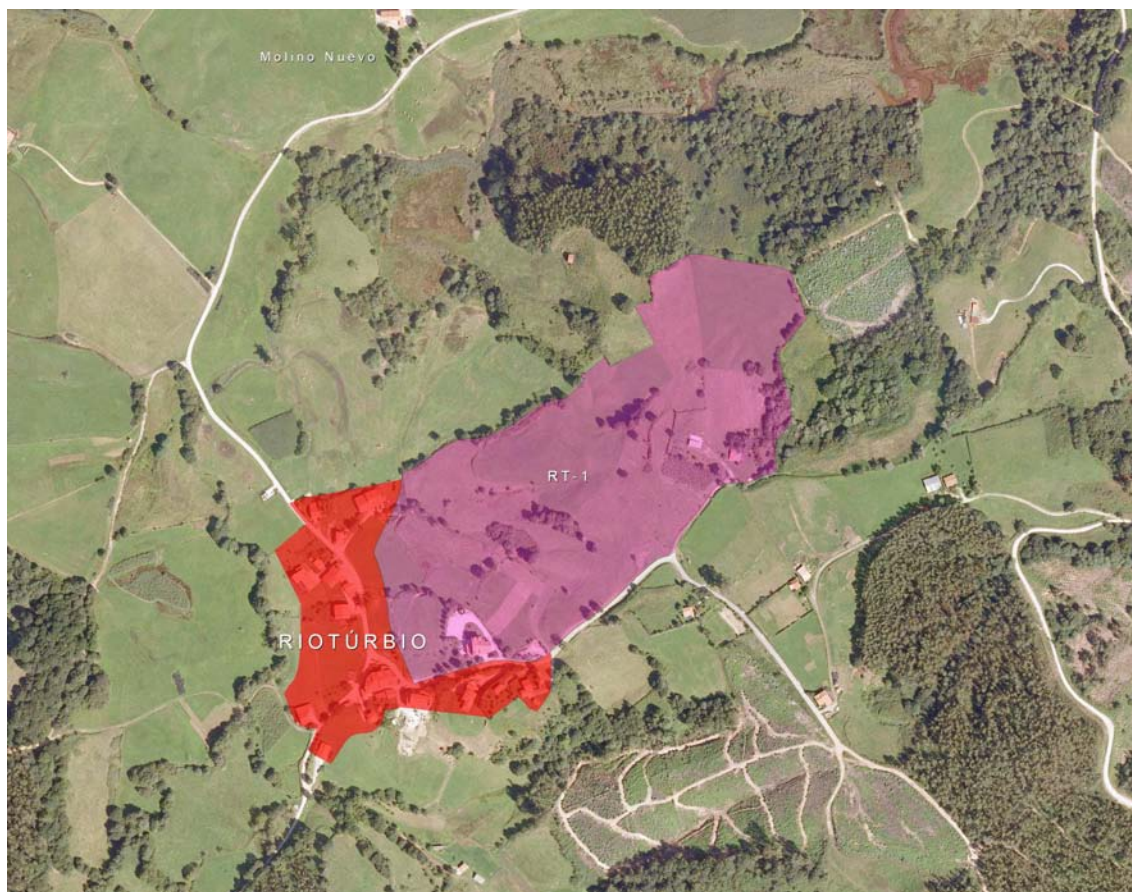


Imagen 11. *Propuesta del PESR de SRPO en Riotúrbio. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

### RUISEÑADA - ARAOS

Entre Araos y Ruiseñada se incluyen cuatro sectores de SRPO. Dos de ellos, V-7 y V-2, también se encuentran recogidos en la Modificación Puntual nº3 del PGOU de Comillas, para ser reclasificados como SU, ya que presentan buen acceso por carretera y los servicios necesarios para ser clasificados como tal. Así, estos sectores V-7 y V-2 también se han incluido el espacio calificado como SRPO, ya que se entiende que, aunque se trata de dos espacios que cumple las condiciones del Suelo Urbano y deben ser considerados como tal en la correspondiente Modificación Puntual del PGOU de Comillas, es deber de este PESR incluirles como SRPO ya que se trata de espacios que no presentan ninguna característica considerable de especial protección.

Los otros dos sectores de SRPO son antiguos espacios agropecuarios, hoy en desuso, bien comunicados por viales existentes y que no presentan valores de especial protección en cuanto a la calidad de sus suelos, pendientes, vegetación, fauna, elementos etnográficos o tradicionales, así como afecciones de cauces u otros riesgos naturales.

Así, entre Araos y Ruiseñada se establecen cuatro sectores referenciados como V- (El Valle), 1, 2, 3 y 7.

V-1: Se trata de un amplio espacio de prados colindantes al SU de Ruiseñada por el oeste y al SU de Araos por el sur. Se trata de fincas muy cercanas al SU, bien comunicadas por caminos, en las que aparece alguna vivienda unifamiliar.



V-2: Se trata de un pequeño sector al sur de la carretera Araos – Ruiseñada que se encuentra cerrando el SU de Araos por el sur. Se trata de un espacio bien comunicado y en el que existen redes generales de servicio en las cercanías de la parcela.

V-3: Es un espacio muy similar al V-2, colindante con este y también bien comunicado y en una posición intermedia entre el SU de Araos y Ruiseñada.

V-7: Franja que marca el frente de las fincas contiguas al Suelo Urbano de Araos hacia el norte, con acceso por carretera y con las redes de servicios en el frente de parcela, que comparten con el resto de parcelas colindantes ya edificadas.

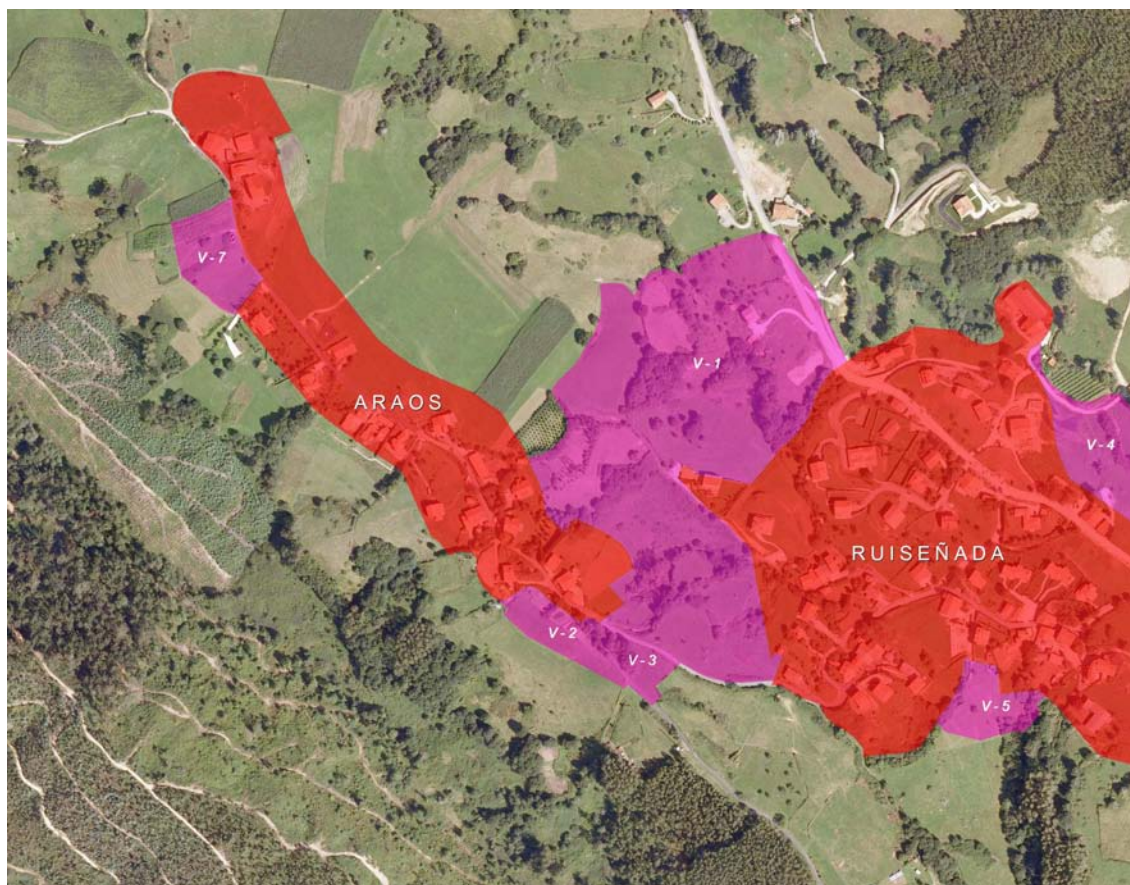


Imagen 12. Propuesta del PESR de SRPO en Ruiseñada - Araos. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

### RUISEÑADA

V-4: Se ha reducido este sector, ya que se ha eliminado de la propuesta inicial como SRPO, el espacio existente entre el arroyo y la trasera del SU coincidente con la pista deportiva y el aparcamiento frente a la Iglesia. Este espacio presenta una pendiente excesiva y un acceso deficiente, por lo que se cree que no cumple los requisitos o criterios manejados en este PESR para el SRPO. Por tanto, se ha dejado la zona con mejor accesibilidad y topografía. Aunque se trata de un espacio relativamente cercano a río Rioenseneda, en el PGOU el Área de Protección de Riberas no afecta al espacio señalado en este PESR.

V-5: Este sector está formado por unas pequeñas fincas encajadas entre el SU de Ruiseñada, con acceso rodado y cercanía de servicios, por lo que se cree conveniente que sea calificada como SRPO.

V-6: Se trata de un sector que cierra el SU de Ruiseñada por el este. Las fincas comprendidas en el mismo se encuentran accesibles y la cercanía del casco urbano de Ruiseñada hace que las redes generales de servicios sean fácilmente ampliables, en caso de ser necesario.

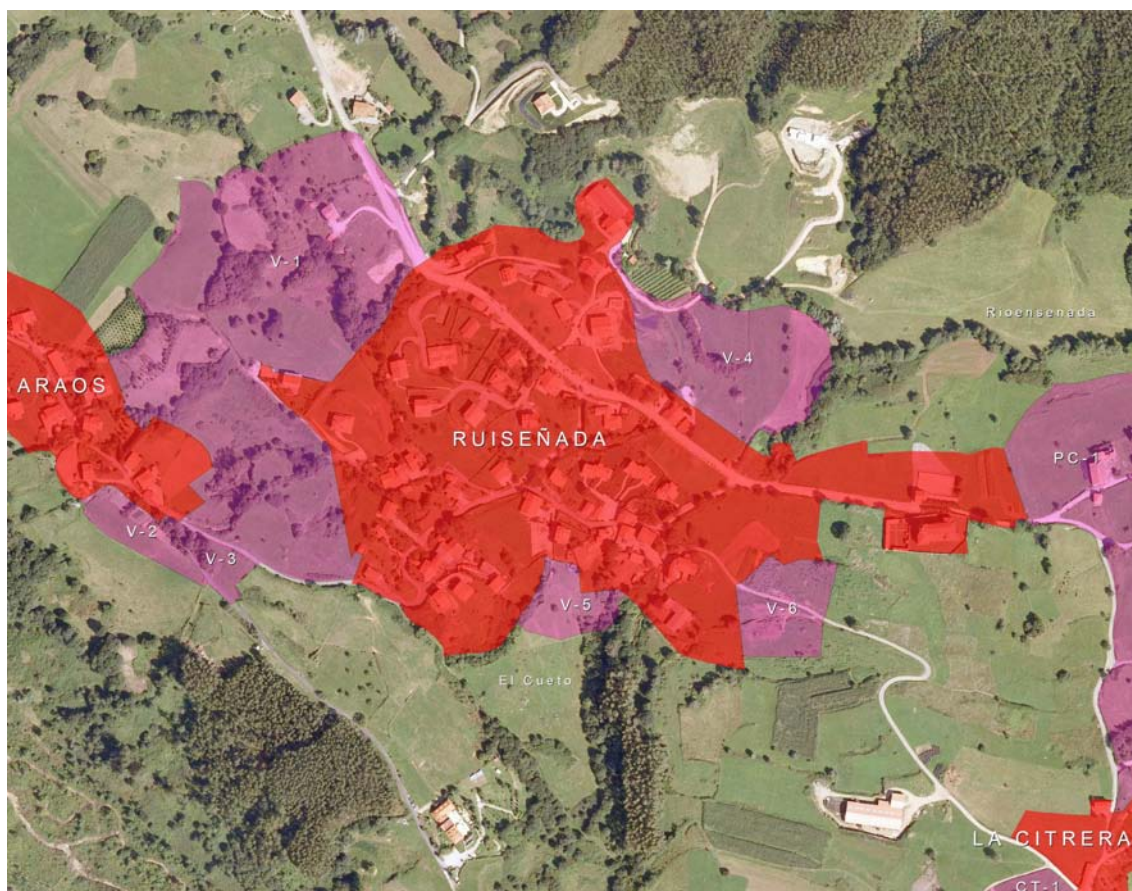


Imagen 13. Propuesta del PESR de SRPO en Ruiseñada. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

### LA CITRERA – EL PALACIO

Se trata de un espacio de SRPO de gran tamaño comprendido entre la zona de El Palacio de Ruiseñada por el oeste, la zona de La Peñaica por el este y La Citrera por el sur e identificado como PC- (El Palacio). De la propuesta inicial también se han realizado cambios provocados por la comprobación y trabajo en campo, ya que las fincas de la zona de La Peñaica hacia El Molino se han eliminado por presentar unas pendientes excesivas. Por otro lado, se ha incluido una finca denominada como PC-2, que presenta un buen acceso y topografía.

Así, este espacio se divide en tres sectores:

PC-1: Es el sector más grande. En la zona de El Palacio, existen varias edificaciones, viviendas, ganaderías y el propio Palacio, siempre junto al camino, en la parte más alta, ya que a partir de éste la pendiente aumenta hasta el Arroyo. En la zona central aparecen una serie de praderías, también parcialmente edificadas, con vivienda unifamiliar aislada o ganaderías y sus edificaciones anejas, formando un conjunto. Finalmente se han incluido las praderías al norte de La Citrera y que se desarrollan hasta El Palacio que se encuentran bien comunicadas y colindantes al SU.



PC-2: Se trata de unas pequeñas fincas junto al camino, con buenas condiciones topográficas y sin uso agrícola, ganadero o similar.

PC-3: Forman este sector las edificaciones existentes al final de La Peñica y parte de su finca.

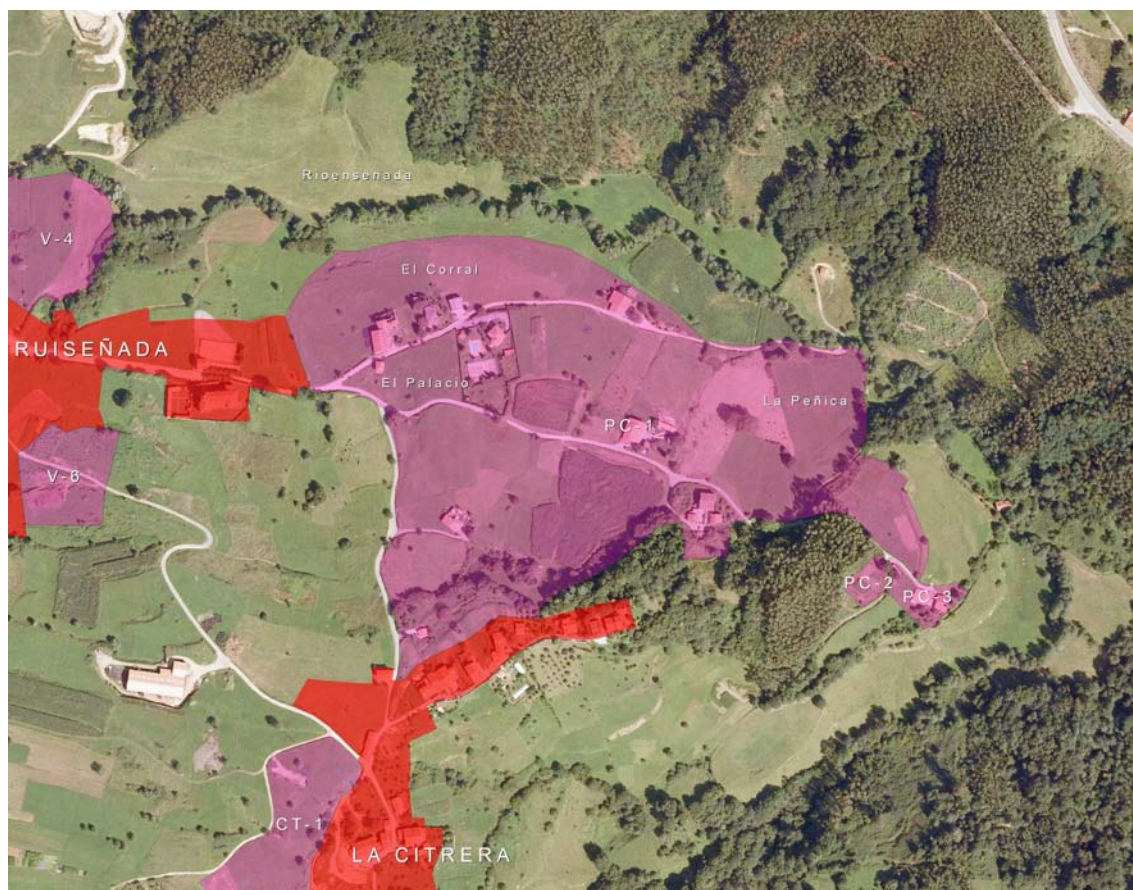


Imagen 14. *Propuesta del PESR de SRPO en La Cítrera – El Palacio. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

### LA CÍTRERA

La propuesta recogida finalmente en La Cítrera, difiere de la propuesta inicial ya que el sector de SRPO ordenado es de mayor tamaño y forma una unidad continua. Así, entorno a La Cítrera se ha definido un sector de SRPO referenciado como CT-1 que enmarca un espacio de prados adyacentes al SU de La Cítrera, accesibles por caminos formalizados, hasta una cota prudencial que evite la exposición excesiva de las posibles edificaciones. Los propios caminos existentes y los límites de fincas han servido como remate del sector.

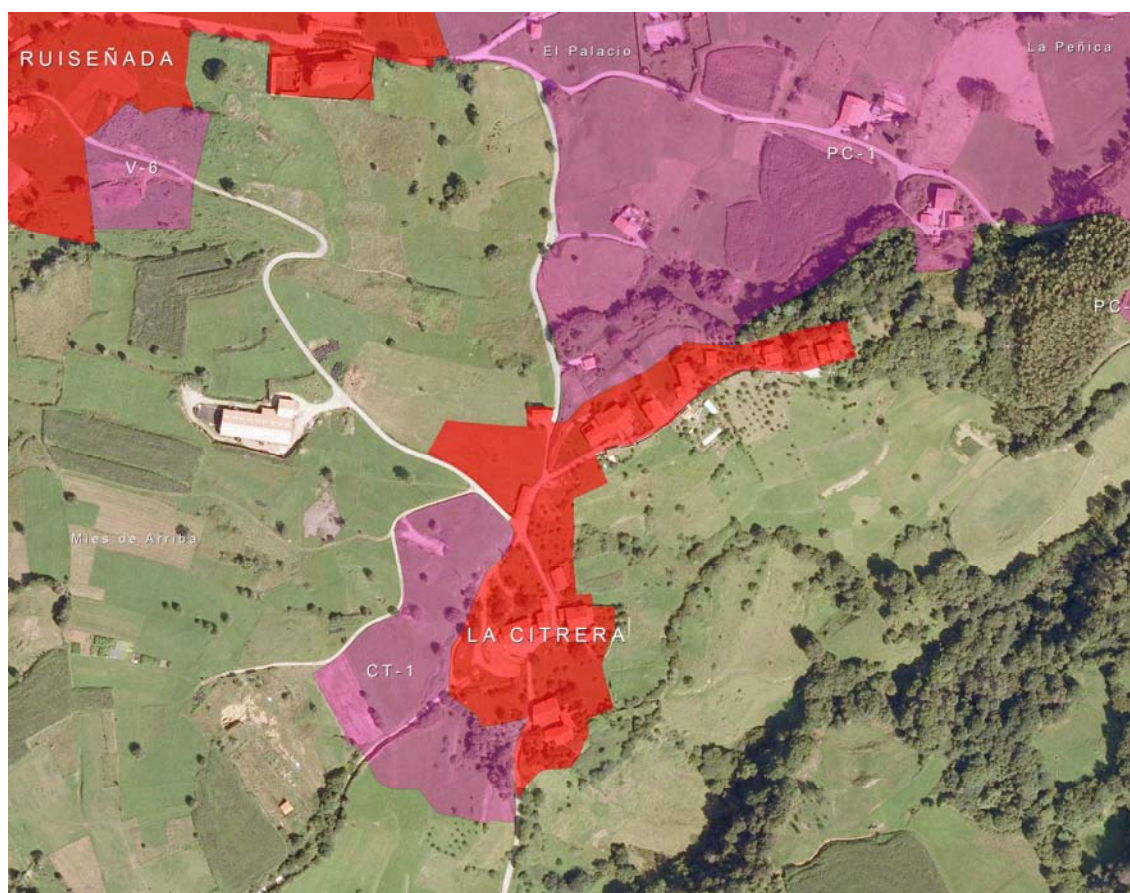


Imagen 15. Propuesta del PESR de SRPO en La Citrera. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

### LA MOLINA

Tras la comprobación en campo, la propuesta entorno al núcleo de La Molina es la que más modificaciones ha sufrido desde la propuesta inicial. Así, de 2 sectores iniciales se ha pasado a 5. Esta compartimentación ha sido provocada por la topografía tan compleja que rodea este núcleo, con espacios de fuertes pendientes junto al SU y fincas alargadas e irregulares que presentan zonas llanas con otras más escarpadas.

De este modo se han eliminado dos espacios, uno al este y otro al sur, debido a las excesivas pendientes e irregularidad del terreno.

Así, se presentan 5 sectores de SRPO:

M-1: Se trata de una serie de prados en ladera al norte de La Molina contiguos al SU.

M-2: A la derecha de la carretera de acceso a La Molina este sector enmarca unas pequeñas fincas cercanas al núcleo.

M-3: Este sector enmarca las fincas contiguas al SU de La Molina por el este, con una topografía admisible y que se encuentran a la izquierda de la carretera de acceso.

M-4: Al sur del SU de La Molina este sector engloba algunas fincas que pueden localizar la edificación en la zona más cercana al camino de acceso, hacia el este.



M-5: Es un espacio casi intersticial del SU de La Molina, bien comunicado y con las redes generales de servicios muy cerca.



Imagen 16. Propuesta del PESR de SRPO en La Molina. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

#### 04.3.3.1. Modelo de crecimiento propuesto

El Modelo Territorial (MT) propuesto en este Plan Especial del Suelo Rústico en el municipio de Comillas es el mismo que se recoge en su Plan General de Ordenación Urbana y que responde a las prescripciones establecidas en la Ley del Suelo de Cantabria (Ley 2/2001), con algunas consideraciones recogidas en otras normativas territoriales como las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), el Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria (POL) o el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Oyambre (PORN).

La filosofía del MT para el municipio de Comillas se recoge en el capítulo 7.4.1. de la Memoria del PGOU y entre los argumentos que se han considerado especialmente en este PESR están:

*“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-.”*

*“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.”*

*“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.”*

*“ En general se han 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. 45”.*

*“ 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.”*

Así, el MT aplicado en el PESR de Comillas respeta los argumentos utilizados en el modelo defendido y aprobado en el PGOU para todo el territorio municipal, además de incluir otros aspectos recogidos en los criterios de delimitación de los Suelos Rústicos.

#### 04.3.3.2. Cambios de uso con respecto al PGOU vigente

Este PESR de Comillas pretende redefinir los límites de Suelo Rústico de los núcleos de Trasmiera, Rubárcena, Rioturbio, Araos, La Citrera y La Molina, con el fin de adaptarlos a la ordenación definitiva del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Oyambre y a los nuevos usos contemplados en la *Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio* y *Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio*, por las que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

#### 04.3.2.3. Adecuación al PORN de Oyambre

El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas ha entrado en vigor en el año 2.008, respetando los límites del Parque Natural de Oyambre.

Una vez aprobado el PORN de este espacio natural, se realiza, a través del PESR, una adaptación y redefinición de los Suelos Rústicos. En el ámbito del PORN, se respetará la zonificación y usos reglamentados por éste, de forma que tan solo se establecerán sectores de SRPO en zonas clasificadas en el PORN como Uso General, ya que en estas zonas se permiten usos compatibles y similares a los establecidos por las modificaciones de la Ley 2/2001 en cuanto al Suelo Rústico.

### 04.4. Modelo Territorial planteado desde el punto de vista medioambiental. Ideas rectoras

La ordenación del PESR de Comillas que se propone no cambia el sentido ni la filosofía del modelo territorial que se recoge en el PGOU de Comillas, ya que lo único que se plantea es la aplicación de una calificación urbanística a algunos suelos que, por razones legales de oportunidad, dada la aprobación del PORN de Oyambre y de las modificaciones de la Ley 2/2001 sobre el Suelo Rústico, antes no podían aplicarse y que tras su aprobación sí se puede, adaptando la realidad de algunos suelos a una calificación más adecuada.

La consecuencia más inmediata de la aplicación de la nueva clasificación va a ser el aumento del número de viviendas que se explica a continuación:

Según las ordenanzas del PESR, los parámetros reguladores más significativos para la edificación de viviendas serán los siguientes:

#### **Localización de la edificación**

1. Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.
2. No se localizarán edificaciones en áreas con características geomorfológicas, topográficas o ecológicas adversas, entendiendo por tales la existencia de riesgos por deslizamiento, hundimiento o cuya pendiente media natural supere el 20%.
3. Las edificaciones de nueva construcción se localizarán en el lugar menos expuesto de la parcela, a las redes de servicio si las hubiera y al núcleo urbano de referencia.
4. Las edificaciones agrarias, ganaderas o industriales se situarán en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de pendientes de terrenos.

#### **Parcela mínima**

1. Por la propia naturaleza del Suelo Rústico, en su ámbito se prohíben las Parcelaciones Urbanísticas de acuerdo con lo determinado en la normativa del PGOU de Comillas y la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2. A los efectos de estas Normas para el Suelo Rústico de Protección Ordinaria y para los usos que expresamente se autorizan, se determinan las siguientes Parcelas Mínimas:

- De 1.500 metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre colindante al Suelo Urbano y a una distancia de hasta 50 metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.
- De 2.000 metros cuadrados en el resto de los casos.

3. A los efectos de estas Normas para el Suelo Rústico de Especial Protección y para los usos que expresamente se autorizan, se determina la siguiente Parcela Mínima:

- A los efectos edificatorios: 2.500 m<sup>2</sup>.

A los efectos de segregación: No podrán efectuarse segregaciones que den como resultado parcelas inferiores a la mínima agrícola establecida para el municipio de Comillas.

Se permitirá la agrupación de parcelas hasta alcanzar la parcela mínima.

#### **Parámetros reguladores**

a) Tipo de Edificación: Las autorizadas en esta normativa.

b) Alineaciones y Rasantes: Serán las definidas en el correspondiente Proyecto de Ejecución.

c) Separación a linderos:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria: Se establece una separación mínima de la edificación a las fincas colindantes de 5 m.
- Suelo Rústico de Especial Protección: Se establece una separación mínima de la edificación a las fincas colindantes de 10 m.

d) Separación entre edificaciones:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria: Se establece una separación mínima entre edificaciones de 10 m.
- Suelo Rústico de Especial Protección: Se establece una separación mínima entre edificaciones de 20 m.

e) Número de plantas: Para edificaciones destinadas a vivienda se establece un n° de plantas de B+1.

f) *Altura Máxima:*

- La altura máxima de las edificaciones destinadas a vivienda no será superior a 8 metros medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre.

g) *Ocupación de la parcela:*

- En parcelas de más de 2.000 metros cuadrados, el 10 % de su superficie bruta.
- En parcelas de entre 1.500 y 2.000 metros cuadrados, un máximo de 200 metros cuadrados por planta.
- Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el 15% de su superficie bruta.


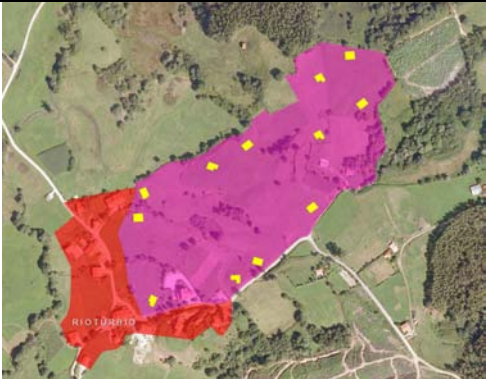
h) *Edificabilidad:* La edificabilidad máxima autorizable sobre parcela bruta será de:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria: 0,125 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Suelo Rústico de Especial Protección: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

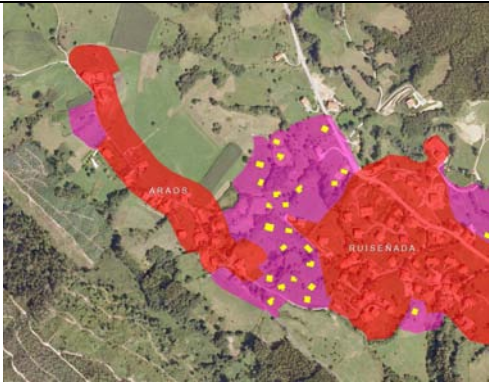

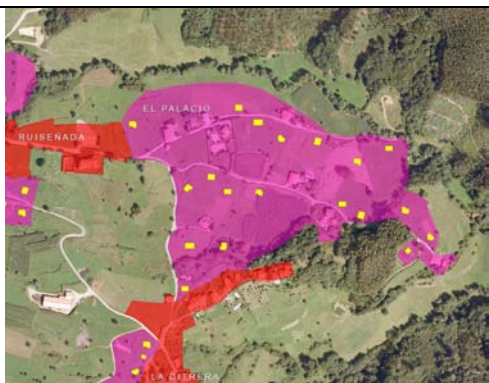
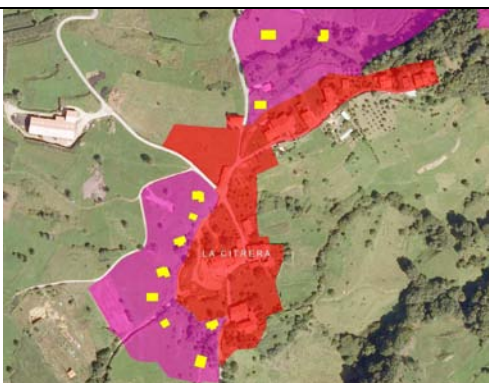
i) *Vuelos:* Se autorizan en todos sus tipos con un vuelo máximo de 1,00 m.

En los Suelos Rústicos de Especial Protección se atenderá a lo establecido en cada una de las categorías para la edificación.

De este modo, se ha realizado una estimación del número de viviendas que podrían construirse teniendo en cuenta las condiciones de las parcelas en cuanto a su tamaño, topografía, acceso, cercanía a núcleo urbano y redes generales (abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, etc).

NUCLEO /SECTOR	Nº VIVIENDAS	LOCALIZACIÓN
Trasvía	24	
Riotúrvio	12	



Ruiseñada - Araos	22	
Ruiseñada	7	
La Citrera – El Palacio	19	
La Citrera	8	


La Molina	18	
<b>TOTAL</b>	<b>110</b>	
<b>Nº Habitantes (110x3)</b>	<b>330</b>	

Tabla 7: *Viviendas resultantes de la ordenación en SRPO. Ingeniería Gestión del Territorio 2012.*

Por lo tanto, se estima un aumento de la vivienda unifamiliar aislada en SRPO de 110, que conllevaría un aumento aproximado de población de 330 habitantes más. También se prevé un aumento estimativo, en los 16 años de duración de desarrollo del PESR, de 4 viviendas en SREP, asociadas a explotaciones agroganaderas, on un aumento de población de 12 habitantes, lo que haría un total de 342 hab.

## 04.5. Propuesta de Ordenación

### 04.5.1. Comparación entre la clasificación existente y la propuesta

La categorización del Suelo Rústico de Comillas recogida en el PGOU es confusa. El plano N°4 de Calificación de Suelo Rústico del PGOU no se corresponde con las categorías especificadas en la Normativa. Este plano N°4 se basa en el plano anterior (N°3), denominado Zonificación del Territorio y Tipos de Suelo y transcribe de la misma forma las categorías identificadas en su leyenda.

Así, el plano de Calificación de Suelo Rústico aparece dividido en áreas de protección, las cuales se sobreentiende que hacen referencia a las categorías de SREP, mientras que el Suelo Rústico de Protección Ordinaria si se menciona de forma explícita. Por tanto, en el plano de Calificación de Suelo Rústico aparecen las siguientes categorías o calificaciones:

- Área de Protección Gaseoducto
- Área de Protección Costera (PC)
- Área de Protección de Riberas (PR)
- Área de Protección Ecológica (PE)
- Área de Protección Paisajística Entorno Visual (AIP)
- Área de Protección Paisajística Monte Corona (AIP)
- Área de Protección Marítimo Litoral (ML)
- Área de Protección Paisajística, Agraria Mieses
- Área de Protección Paisajística, Caseríos y Forestal
- Área de Protección Arqueológica Histórica
- Suelo Rústico de Protección Ordinaria

Sin embargo, en la normativa estas categorías se reducen y, aunque en la descripción de cada una de ellas se explican las características del área o áreas que las comprenden, no existe un plano identificativo de las áreas normalizadas y ajustadas a la nomenclatura que para el Suelo Rústico se propone en la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001:

*Artículo 92. Clases de suelo.*

1. A los efectos de esta Ley el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y rústico.
2. El suelo urbano puede ser consolidado y no consolidado.
3. El suelo urbanizable podrá ser delimitado o residual.
4. El suelo rústico puede ser suelo rústico de especial protección o suelo rústico de protección ordinaria.

*Artículo 44. Determinaciones mínimas del Plan General.*

1. El Plan General de Ordenación Urbana contendrá, como mínimo, 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 superficie.

*Artículo 50. Determinaciones en suelo rústico.*

1. En el suelo rústico, además de las determinaciones genéricas contempladas en los artículos 44 y 45, el Plan General de Ordenación podrá:
  - a) Identificar con precisión los distintos tipos de suelo rústico para su ordenación y protección singularizada.
  - b) Prever un régimen de protección diferenciada con indicación precisa de las actividades absolutamente prohibidas y de las zonas donde debe quedar totalmente garantizada la conservación e incluso mejora de los recursos naturales, valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos vinculados al uso agrícola, forestal o ganadero.

*Artículo 108. Suelo rústico de especial protección.*

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 de suelo en los artículos siguientes.

Y en el Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

*Artículo 36.*

En el suelo no urbanizable, el Plan general establecerá las siguientes determinaciones:

- a. Delimitación de las áreas que deban ser objeto de especial protección, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir y señalando las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección:
  - o Del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua y demás elementos naturales, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir.
  - o Del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación.
  - o De los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural situados en este tipo de suelo.
  - o De los que deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

- b. *Definición, a efectos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.*
- c. *Características de edificios y construcciones que puedan levantarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley de suelo, en función de los usos a que se destinen. A tal efecto se establecerán:*
  1. *Medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garanticen en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, como mínimo, las siguientes condiciones:*
    - *Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma.*
    - *Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.*
  2. *Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.*

De este modo, las categorías que para el Suelo Rústico de Especial Protección se recogen en el PGOU son las siguientes:

*Artículo 5.5.11. ÁREAS EN SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN*

*1.- A los efectos de las presentes Normas y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley de Cantabria 2/2001, del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento y del Plan de Ordenación del Litoral, se establecen las siguientes áreas o zonas en Suelo Rústico de Especial Protección:*

- 1. Área de Protección Costera (PC)*
- 2. Área de Protección de Riberas (PR)*
- 3. Área de Protección Ecológica (PE)*
- 4. Área de Interés Paisajístico (AIP)*
- 5. Área de Protección Marítimo-Litoral (ML)*
- 6. Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses*
- 7. Área de Protección Agraria, caserío-forestal*
- 8. Área de Protección de Sistemas Generales*
- 9. Área de Protección Arqueológico-Histórica*

Por tanto, el primer ejercicio de este PESR será normalizar y elaborar un plano de calificaciones en Suelo Rústico adaptado a las categorías recogidas en la normativa del PGOU y de este PESR, siguiendo la nomenclatura común indicada en la legislación urbanística y territorial aplicable.

Por otro lado, el PESR de Comillas pretende realizar un ejercicio de revisión de los aspectos indicativos de las diferentes categorías de Suelo Rústico recogidas en el PGOU y adaptarlas a los cambios físicos y normativos que desde la aprobación del PGOU se han producido.

De esta forma se realizará una recalificación de los espacios que así lo requieran, siguiendo los criterios de categorización marcados en los capítulos de la Memoria de Ordenación.

En este sentido, hay que señalar que en la propuesta de ordenación del Plan Especial del Suelo Rústico de Comillas, se han mantenido, utilizado y aplicado los criterios recogidos en el PGOU. A estas consideraciones de base se han aplicado otros conceptos importantes de normativas como el POL, las NUR o el PORN del Parque Natural de Oyambre.

Así, se mantienen íntegramente los espacios calificados en el PGOU como:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria
- Área de Protección Costera (PC)
- Área de Protección de Riberas (PR)
- Área de Protección Ecológica (PE)
- Área de Protección Marítimo - Litoral (ML)
- Área de Interés Paisajística Monte Corona



- Área de Protección de Sistemas Generales
- Área de Protección Arqueológico - Histórica

Las modificaciones en la calificación de algunos espacios han afectado a las categorías de:

- Área de Interés Paisajístico (AIP)
- Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses
- Área de Protección Agraria, Caserío – Forestal

En estas categorías se han recalificado algunos espacios de Suelo Rústico de Especial Protección a Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Teniendo en cuenta los nuevos usos que la modificación de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria pretende, se han seguido unos criterios objetivos para esta recalificación, que responden a pautas reflejadas en la normativa y a valoraciones técnicas basadas en la experiencia del equipo redactor. Esto supone una disminución de la superficie de SREP recogida en el PGOU y un aumento del SRPO en los siguientes términos:

TIPO DE SUELO	SUPERFICIE ORDENACIÓN PGOU COMILLAS 2006 (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	SUPERFICIE ORDENACIÓN PESR COMILLAS 2012 (m <sup>2</sup> )
Suelo Urbano	<b>1.815.817</b>	-
Suelo Urbanizable	<b>555.451</b>	-
Suelo Rústico	<b>16.228.732</b>	<b>16.228.732</b>
- Suelo Rústico de Protección Ordinaria	130.500	700.710 (570.210 m <sup>2</sup> de nueva creación más los 130.500 m <sup>2</sup> de Trasvía incluidos en el PGOU)
- Suelo Rústico de Especial Protección	16.098.232	15.397.522
TOTAL MUNICIPAL	<b>18.600</b>	

Tabla 8: *Superficies resultantes de la aplicación del PESR en Comillas. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

Actualmente solo existe un Sector de Suelo Rústico de Protección Ordinaria en el PGOU de Comillas. Se trata de un único espacio de 130.500 m<sup>2</sup> en el núcleo de Trasvía caracterizado principalmente por:

- Se encuentra alrededor del núcleo urbano de Trasvía.
- Engloba algunas fincas ya edificadas con vivienda unifamiliar aislada.
- Se trata de un espacio bien comunicado, con viales formalizados o parcialmente formalizados.
- Presencia de redes generales de saneamiento, agua y electricidad en las cercanías.

<sup>2</sup> Datos recogidos en el Cuadro de Resumen de Superficies del PGOU de Comillas.



Imagen 17. SRPO de Trasvía recogido en el PGOU de Comillas. PGOU de Comillas.

En la propuesta del PESR, se reduce la superficie del SREP de 16.228.732 m<sup>2</sup> a 15.778.363 m<sup>2</sup> (una reducción del 2,79%), en beneficio de un aumento del SRPO de 130.500 m<sup>2</sup> a 580.869 m<sup>2</sup>, un aumento de 450.369 m<sup>2</sup> distribuidos, principalmente, alrededor de los núcleos urbanos de Trasvía, Riotúrbio, Araos, Ruiseñada, La Citrera y La molina de la siguiente manera:

NÚCLEO	REFERENCIA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
El Palacio	PC-1	143.544
El Palacio	PC-2	1.350
El Palacio	PC-3	2.470
El Valle	V-1	74.951
El Valle	V-4	20.101
El Valle	V-2	4.419
El Valle	V-3	3.099
El Valle	V-5	4.772
El Valle	V-6	7.751
El Valle	V-7	5.785
La Citrera	CT-1	21.756
La Molina	M-1	12.445
La Molina	M-2	3.378
La Molina	M-3	7.703
La Molina	M-4	6.040
La Molina	M-5	1.758
Rioturbio	RT-1	88.644
Rubárcena - Trasvía	R/TV-1	7.508
Rubárcena - Trasvía	R/TV-2	71.099
Rubárcena - Trasvía	R/TV-3	31.614
Rubárcena - Trasvía	R/TV-4	4.701

Rubárcena - Trásvía	R/TV-5	7.881
Rubárcena - Trásvía	R/TV-6	5.091
Rubárcena - Trásvía	R/TV-8	28.735
Rubárcena - Trásvía	R/TV-7	3.615

Tabla 9: *Superficies por sectores de SRPO. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

#### 04.5.2. Régimen de usos y edificación

Para el Suelo Rústico de Especial Protección se establecen unos usos acordes con la naturaleza de cada categoría, recogidos en la normativa correspondiente: POL, PORN y PGOU:

##### **SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN COSTERA (SREPC).**

1.- Su regulación normativa en lo referente a usos autorizables se atiene a lo establecido en los artículo 28 y 29 del POL.

2.- Se aplicará lo establecido en el Artículo 5.5.12. del PGOU de Comillas referente a ÁREA DE PROTECCIÓN COSTERA.

##### **SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIVERAS (SRErb)**

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.13. del PGOU de Comillas ÁREA DE PROTECCIÓN DE RIVERAS.

##### **SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA (SREPE)**

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.14. del PGOU de Comillas ÁREA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

##### **SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, ENTORNO VISUAL (SREPVE)**

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.15. del PGOU de Comillas ÁREA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO.

##### **SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN MARÍTIMO - LITORAL (SREPL)**

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.16. del PGOU de Comillas ÁREA PROTECCIÓN MARÍTIMO - LITORAL.

##### **SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, AGRARIA Y MIESES (SREPPAM)**

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.17. del PGOU de Comillas ÁREA PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, AGRARIA MIESES.

##### **SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, CASERÍOS Y FORESTAL (SREPPCF)**

1.- De acuerdo con el art. 15.3. de la Ley de Cantabria 2/2004, no se podrán implantar explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de 50 metros de los núcleos de población, y las explotaciones existentes deben retirarse 50 metros. Del mismo modo, en los nuevos crecimientos urbanísticos en Suelos Urbanos o Urbanizables no podrán implantarse edificaciones a menos de 50 metros de dichas explotaciones.

2.- Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.18. del PGOU de Comillas ÁREA PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, CASERÍOS Y FORESTAL.

##### **SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE SISTEMAS GENERALES (SREPSG)**

En la zona de Protección de Sistemas Generales, se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección y las disposiciones legales vigentes.

A todos los efectos, queda prohibida la construcción en esta Zona cualquiera que sea su uso, con las siguientes excepciones:

a) Las construcciones de servicio de carreteras, tales como estaciones de servicio, parques de autoescuelas, ambulatorio de auxilio en carretera, etc. y en general las instalaciones complementarias y de servicio vinculadas a la carretera, en las que atraviesan el término municipal de Comillas en el Suelo Rústico en una franja de 50 metros de profundidad máxima, con las limitaciones impuestas por la Ley de Carreteras y su Reglamento, con las siguientes condiciones:

- Volumen: 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- Altura: 6 m al alero

b) Obras propias, acondicionamiento y mejora de las instalaciones propias de los equipamientos existentes identificados en el Plano correspondiente.

### **SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA - HISTÓRICA (SREPAH)**

Las que establece la legislación vigente.

### **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (SRPO)**

#### Usos Permitidos.

En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.

b) Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el apartado a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.

c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

d) Las que sean consideradas de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente.

e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser éste su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.

f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.

g) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

#### Usos Autorizables

a) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.

b) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.

c) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible.

d) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.

e) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Podrán autorizarse instalaciones vinculadas a actividades de ocio y turismo rural, así como viviendas aisladas de carácter unifamiliar cuando así se contemple expresamente en el planeamiento territorial, en los términos previstos en el artículo 113.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.



### Usos Prohibidos

- Todos los demás.
- Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas u otras propias del entorno urbano.

En cuanto a la edificación, las condiciones para la misma en Suelo Rústico se establecen en la Sección 2 del Título V de la normativa del PESR de Comillas en los siguientes términos:

## **SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.**

### **Art. 60. Tipología e integración**

1. Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas o propias del entorno urbano, entendiendo por tales aquéllas con acceso o servicios comunes para más de una vivienda.
2. Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, el respeto a la presencia de hitos paisajísticos de interés, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada atendiendo los invariantes del núcleo preexistente, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno más próximo.

### **Art. 61. Protección del medio ambiente, entorno cultural y paisaje.**

Será de aplicación lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, sus modificaciones y normativa sectorial relacionada.

### **Art. 62. Localización de la edificación**

1. Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.
2. No se localizarán edificaciones en áreas con características geomorfológicas, topográficas o ecológicas adversas, entendiendo por tales la existencia de riesgos por deslizamiento, hundimiento o cuya pendiente media natural supere el 20%.
3. Las edificaciones de nueva construcción se localizarán en el lugar menos expuesto de la parcela, a las redes de servicio si las hubiera y al núcleo urbano de referencia.
4. Las edificaciones agrarias, ganaderas o industriales se situarán en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de pendientes de terrenos.

### **Art. 63. Parcela mínima**

1. Por la propia naturaleza del Suelo Rústico, en su ámbito se prohíben las Parcelaciones Urbanísticas de acuerdo con lo determinado en la normativa del PGOU de Comillas y la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2. A los efectos de estas Normas para el Suelo Rústico de Protección Ordinaria y para los usos que expresamente se autorizan, se determinan las siguientes Parcelas Mínimas:

- De 1.500 metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre colindante al Suelo Urbano y a una distancia de hasta 50 metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.
- De 2.000 metros cuadrados en el resto de los casos.

3. A los efectos de estas Normas para el Suelo Rústico de Especial Protección y para los usos que expresamente se autorizan, se determina la siguiente Parcela Mínima:

- A los efectos edificatorios: 2.500 m<sup>2</sup>.

A los efectos de segregación: No podrán efectuarse segregaciones que den como resultado parcelas inferiores a la mínima agrícola establecida para el municipio de Comillas.

*Se permitirá la agrupación de parcelas hasta alcanzar la parcela mínima.*

#### **Art. 64. Parámetros reguladores**

*a) Tipo de Edificación: Las autorizadas en esta normativa.*

*b) Alineaciones y Rasantes: Serán las definidas en el correspondiente Proyecto de Ejecución.*

*c) Separación a linderos:*

- *Suelo Rústico de Protección Ordinaria: Se establece una separación mínima de la edificación a las fincas colindantes de 5 m.*
- *Suelo Rústico de Especial Protección: Se establece una separación mínima de la edificación a las fincas colindantes de 10 m.*

*d) Separación entre edificaciones:*

- *Suelo Rústico de Protección Ordinaria: Se establece una separación mínima entre edificaciones de 10 m.*
- *Suelo Rústico de Especial Protección: Se establece una separación mínima entre edificaciones de 20 m.*

*e) Número de plantas: Para edificaciones destinadas a vivienda se establece un nº de plantas de B+1.*

*f) Altura Máxima:*

- *La altura máxima de las edificaciones destinadas a vivienda no será superior a 8 metros medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre.*

*g) Ocupación de la parcela:*

- *En parcelas de más de 2.000 metros cuadrados, el 10 % de su superficie bruta.*
- *En parcelas de entre 1.500 y 2.000 metros cuadrados, un máximo de 200 metros cuadrados por planta.*
- *Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el 15% de su superficie bruta.*

*h) Edificabilidad: La edificabilidad máxima autorizable sobre parcela bruta será de:*

- *Suelo Rústico de Protección Ordinaria: 0,125 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- *Suelo Rústico de Especial Protección: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

*i) Vuelos: Se autorizan en todos sus tipos con un vuelo máximo de 1,00 m.*

*En los Suelos Rústicos de Especial Protección se atenderá a lo establecido en cada una de las categorías para la edificación.*

#### **Art. 65. Condiciones específicas para edificaciones agrarias, ganaderas o industriales.**

*1.- Las edificaciones agrarias y ganaderas e industriales, que se sitúen en el medio rural, se adecuarán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás normativa sectorial que regule este tipo de edificaciones o de instalaciones, manteniendo los siguientes criterios:*

- *Se situarán en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de pendientes de terrenos.*
- *La altura máxima para este tipo de edificaciones no podrá ser superior a 6,50 metros, admitiéndose alturas superiores en instalaciones tales como silos u otras similares ligadas a la explotación.*
- *Salvo en el caso de uso ganadero y agrícola intensivo, se evitarán las alineaciones rectas que produzcan longitudes de fachadas superiores a 20,00 metros, debiendo quebrar las mismas, mediante el fraccionamiento compositivo, de forma que sin perder la unidad de actuación ni impedir la normal utilización o desarrollo de la actividad a la que se destine el edificio, éste refleje una escala de conjunto asimilable a la de la edificación tradicional.*
- *La cubrición de los edificios se realizará mediante el trazado de dos o más faldones inclinados, debiendo emplear los materiales previstos para las cubiertas en esta Normativa, permitiéndose asimismo como material de cubrición la chapa lacada o placas de cobre. Las carpinterías se realizarán en materiales pintados o lacados, prohibiendo el uso de la chapa galvanizada vista.*
- *Los cierres de parcela se ajustarán a las condiciones anteriormente señaladas con carácter general.*

- A los efectos de aplicación de esta normativa se considera preceptiva la completa ejecución de la edificación para la obtención de licencia municipal de uso.

2.- En las parcelas, con instalaciones técnicas o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agropecuario, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al tresbolillo y en las zonas de mayor impacto visual.

#### *Art. 66. Normas especiales del PORN del Parque Natural de Oyambre*

Además de las medidas expuestas en esta normativa, en los espacios incluidos en el ámbito del PORN del Parque Natural de Oyambre, se deberán cumplir los requisitos recogidos para la construcción en Suelo Rústico.

## 04.6. Estructuras territoriales, recursos y población

### 04.6.1. Recursos hídricos y abastecimiento

#### 04.6.1.1. Situación actual del abastecimiento

Actualmente, el abastecimiento a la población de Comillas se realiza desde el Plan Valdáliga. El caudal de tratamiento de la Estación de Tratamiento de Agua Potable que constituye el Plan Valdáliga, se estima en 75 l/seg. El agua captada bruta para el abastecimiento procede de la captación en el río Escudo.

El Plan Valdáliga, se encuentra en la actualidad conectado a la autovía del agua. Los municipios abastecidos por el Plan Valdáliga, con los que debe compartir el agua el municipio de Comillas son: San Vicente de la Barquera, Valdáliga y Ruiloba. Comillas cuenta con una población censal de 2.425 habitantes (referidos 2011) aunque en época estival la población aumenta considerablemente.

Según datos del propio PGOU, con la 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**. Además, 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.

#### 04.6.1.2. Futuro del abastecimiento

La entrada en vigor de la Directiva Marco del Agua impone el establecimiento de unos caudales ecológicos que supondrán una salvaguarda de agua en el río cuya captación quedara limitada. Aun se desconoce el caudal ecológico que será propuesto dentro del Plan Hidrológico de Cuenca.

En concreto los tramos de la Autovía del Agua de los que se verá beneficiado el municipio de Comillas, son:

"Autovía del Agua: tramo San Vicente de la Barquera-Valdáliga".

"Autovía del Agua: tramo Valdáliga-Cabezón de la Sal".

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se debe hacer especial hincapié en que la citada estrategia de abastecimiento se ha realizado contemplando el crecimiento histórico del consumo de Cantabria por zonas, no por municipios, extrapolado al año horizonte de la infraestructura (2032). Por lo tanto se trata de garantizar un crecimiento similar al histórico, proyectado al futuro, basado en la incorporación paulatina de nuevas fuentes de

abastecimiento al sistema. Así, no cabe hablar de asignación de un caudal concreto para cada municipio dentro de la Autovía del Agua, si bien es cierto que para su dimensionamiento se ha modelado una evolución teórica de la demanda por zonas.

Según los datos de consumo registrados por Dirección General de Obras Públicas, el caudal correspondiente al valor medio de los máximos consumidos en el verano del 2009 aportado por los planes a este municipio asciende a 3.585 m<sup>3</sup>/día, sin contar con las captaciones propias que pueda poseer el municipio, lo cual requerirá para su cuantificación informe de la Confederación Hidrográfica del Norte.

Este volumen diario supone un caudal medio diario de 41,49 l/seg, y teniendo en cuenta las nuevas infraestructuras y nuevos recursos ***se puede asumir un caudal de suministro de 82,99 l/seg para el año horizonte 2032***, lo que representa duplicar el caudal actual, en un horizonte de 25 años.

La aportación de este caudal queda supeditada a la ejecución de las infraestructuras necesarias para su distribución, algunas de ellas ya ejecutadas como ha quedado reflejado en los párrafos anteriores, y otras requerirán de planificación para su ejecución.

En la siguiente tabla se puede ver los caudales previstos para los años horizonte 2016 y 2032, calculados a partir de los datos de consumo registrados en el año 2009 y teniendo en cuenta un crecimiento del consumo del 2,81 % anual.

AÑO 2009			AÑO 2016			AÑO 2032		
M <sup>3</sup> /AÑO	Volumen	Caudal	M <sup>3</sup> /AÑO	Volumen	Caudal	M <sup>3</sup> /AÑO	Volumen	Caudal
	Medio	Medio		Medio	Medio		Medio	Medio
	(m <sup>3</sup> /d)	(l/s)		(m <sup>3</sup> /d)	(l/s)		(m <sup>3</sup> /d)	(l/s)
1.308.525	3.585	41,49	1.633.039	4.474,08	51,78	2.617.050	7.170	82,99

Tabla 10: **Calculos de consumo previstos.** Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria. 2009.

#### 04.6.2. Saneamiento y depuración

##### 04.6.2.1. Situación actual del saneamiento

En junio de 2012 se terminará y pondrá en funcionamiento la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Comillas, la primera subterránea de España. Hasta ahora el municipio carecía de instalaciones para la depuración de aguas residuales, vertiendo directamente al oeste del puerto pesquero.

Las soluciones planteadas por el Ayuntamiento en el PGOU, ante la falta de un sistema de saneamiento eran las siguientes:

- Proyectos de urbanización en el núcleo de Comillas que subsanen el problema de falta de capacidad de las canalizaciones actuales.
- Saneamiento de Rioturbio y Ruiseñada dentro del Plan de Actuaciones de Infraestructura Hidráulica.
- La depuración de las aguas residuales del municipio mediante la ejecución del proyecto de saneamiento y estación depuradora promovida por la Consejería de Medio Ambiente del



Gobierno de Cantabria, que conducirá los vertidos a una EDAR, y de ahí, el vertido tratado irá al mar.

Así, la construcción de esta EDAR supone un gran avance para la zona occidental de Cantabria, ya que dará servicio a los núcleos de Comillas, La Rabia, Trasvía, Rubárcena, Ruiloba y varios enclaves de Valdáliga y San Vicente de la Barquera.

De este modo culmina la primera fase de las obras de un proyecto de la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Comillas, que implica el saneamiento de Comillas y Ruiloba, con un presupuesto de 14,8 millones de euros., cuya segunda fase, con 4,7 millones de presupuesto, consiste en la puesta en marcha de diversos colectores que erradicarán los vertidos al mar y conectarán la red de saneamiento de Ruiloba con la nueva red de saneamiento de Comillas.

CARACTERÍSTICAS DE LA EDAR DE COMILLAS	
<b>Capacidad</b>	8.790 m <sup>3</sup> /día
<b>Población equivalente</b>	35.200 habitantes
<b>Tipo de tratamiento</b>	Biológico mediante biofiltración doble etapa + Estabilización aerobia de fango. También contará con la capacidad de reutilizar el agua depurada a través de un proceso de ultrafiltración, que permitirá alcanzar los límites de calidad exigidos en la legislación vigente para el uso de riego.

Tabla 11: **Características EDAR Comillas.** Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria. 2011.

No obstante, la red general de saneamiento en los núcleos es aún, bastante deficiente.

#### 04.6.2.2. Futuro del saneamiento y depuración

Según la ORDEN MED/5/2006, de 7 de marzo, por la que se hace pública la relación de aglomeraciones urbanas cuyos usos domésticos del agua se encuentran sujetos a la aplicación del Canon de Saneamiento de Cantabria, Comillas, se encuentra entre los núcleos incorporados o que se incorporarán al sistema Comillas-Ruiloba.

Los núcleos que se incorporarían al sistema Comillas-Ruiloba serían los siguientes:

- Término Municipal de COMILLAS: RUBÁRCENA, COMILLAS, LA RABIA, TRASVÍA RIOTURBIO, RUISEÑADA.
- Término Municipal de RUILOBA: CASAS OLA, CONCHA, LA IGLESIA, PANDO, RUILOBUCA, SIERRA, TRASIERRA.

No obstante, no se descarta la conexión de otros núcleos no incluidos en la relación anterior ó que alguno de los previstos, no sea objeto de incorporación a la EDAR.

De igual modo, no se enumeran en este listado las actuaciones que los Ayuntamientos ejecuten ó tengan previstas para la incorporación de aguas residuales de sus núcleos a la EDAR.

Las infraestructuras de saneamiento en alta de próxima ejecución por el Gobierno de Cantabria, que afectan al término municipal de Comillas, se encuentran recogidas en las siguientes actuaciones:

- SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE COMILLAS Y RUILOBA: FASE COLECTORES.
- SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE COMILLAS Y RUILOBA: FASE EDAR.

#### SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE COMILLAS Y RUILOBA: FASE COLECTORES

En este proyecto se define la red de saneamiento del entorno de Comillas, conduciendo las aguas residuales hasta una EDAR de futura ejecución que viene contemplada en el proyecto "Saneamiento y Depuración de Comillas y Ruiloba: Fase EDAR".

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

#### SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE COMILLAS Y RUILOBA: FASE EDAR.

La EDAR de Comillas se ha dimensionado para 7.600 habitantes equivalentes de población permanente y 35.200 habitantes equivalentes de población estacional para el año horizonte 2.033, En el año 2008 esos parámetros se corresponden con 3.400 habitantes equivalentes de población permanente y 21.200 habitantes equivalentes de población estacional.

Para los cálculos de la población a incorporar a la EDAR se han utilizado los datos de la tabla adjunta,

LOCALIDAD	POBLACIÓN RESIDENTE (2002)	POBLACIÓN ESTACIONAL (2002)	POBLACIÓN OCASIONAL (2002)
Comillas	1.972	9.350	5.368
La Rabia	23	-	-
Rubárcena	42	110	29
Trasvía	176	485	127
Ruiloba	731	2.020	-
Los Llaos	166	-	-
El Tejo	312	-	-
Suma	3.422	11.965	5.524
<b>TOTAL</b>	20.911		

Tabla 12: *Previsión aumento de habitantes en Comillas.* Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria. 2011.

LOCALIDAD	POBLACIÓN RESIDENTE (2029)	POBLACIÓN ESTACIONAL (2029)	PLAZAS HOTELERAS (2029)	RESTAURANTES CAFETERÍAS (2029)	PLAZAS CAMPING (2029)
Comillas	2.901	18.670	2.435	2.534	790
Rubárcena	50	160	42	-	42
Trasvía	205	690	180	-	180
Ruiloba	3.928	5.880	-	-	-
Los Llaos	166	196	64	114	610
El Tejo	373	440	-	-	-

Tabla 13: **Previsión población total en Comillas.** Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria. 2011.

Para el diseño de la E.D.A.R. es necesario establecer los habitantes equivalentes. Para ello se aplica a las instalaciones unos coeficientes de equivalencia. Los habitantes equivalentes a los que va a dar servicio la E.D.A.R. se recogen en la siguiente tabla.

	AÑO ACTUAL		AÑO HORIZONTE	
	PERMANENTE	ESTACIONAL	PERMANENTE	ESTACIONAL
Viviendas (C=1,0)	3.422	15.387	7.623	26.036
Hoteles (c=1,2)	-	2024	-	3.265
Camping (C=0,4)	-	560	-	560
Cafeterías y Restaurantes (C=2,0)	-	3.266	-	5.296
TOTAL	3422	21.237	7.623	35.157

Tabla 14: **Previsión habitantes equivalentes en Comillas.** Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria. 2011.

Los datos de partida y resultados a obtener se muestran en el siguiente cuadro extraído del proyecto:

TA: TEMPORADA ALTA  
TB: TEMPORADA BAJA

## 1. DATOS DE PARTIDA

	TA Futuro	TA Actual	TB Futuro	TB Actual	
<b><u>Habitantes equivalentes</u></b>					
Número de habitantes equivalentes	35.157	21.237	7.623	3.422	Hab-equi
Dotación por habitante	250	250	250	250	l/hab/dia
<b><u>Caudales de diseño</u></b>					
Caudal medio diario	8.790	5.310	1.906	856	m3/dia
Caudal medio horario	366	221	79	36	m3/h
Caudal máximo horario en pretratamiento	640	402	162	82	m3/h
Coeficiente punta de caudal en pretratamiento	1,75	1,82	2,04	2,30	
Caudal máximo horario en tratamiento biológico	640	402	162	82	m3/h
Coeficiente punta de caudal en Trat. biológico	1,75	1,82	2,04	2,30	
<b><u>Contaminación de entrada</u></b>					
S.S. de entrada	300	300	300	300	mg/l
	2.637	1.593	572	257	Kg SS/dia
DBO5 de entrada	300	300	300	300	mg/l
					kg
	2.637	1.593	572	257	DQO/dia
DQO de entrada	600	600	600	600	mg/l
					kg
	5.274	3.286	1.114	514	DQO/dia
	45	45	45	45	mg/l
N-TK de entrada					kg
	396	239	86	39	TK/dia
	12	12	12	12	mg/l
P de entrada					Kg N-
	105	64	23	10	TK/dia

Tabla 15: **Datos de partida para el cálculo de la capacidad de la EDAR de Comillas.** Proyecto de construcción de la EDAR de Comillas. Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria. 2009.



## 2. RESULTADOS A OBTENER

<b>Características del agua tratada</b>		
S.S. en agua depurada	15	mg/l
Rendimiento en S.S.	90	%
DB05 en agua depurada	10	mg/l
Rendimiento en OB05	70 – 90	%
DQO en agua depurada	125	mg/l
Rendimiento en DQO	75	%
		UFC/100
Escherichia Coli	100	ml
Huevo de nematodo	1	Huevo/l
<b>Características del fango deshidratado</b>		% de MV (sobre materia seca)
Estabilidad (porcentaje de materia volátil)	55	
Sequedad (porcentaje de materia seca)	30 % (sobre el peso final de fangos)	
Porcentaje de materia orgánica en arenas	5 %	

Tabla 15: **Resultados a obtener de la EDAR de Comillas.** Proyecto de construcción de la EDAR de Comillas. Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria. 2009.

## 04.6.3. Gestión de sobrantes. RCD y RSU

El incremento de residuos sólidos urbanos proveniente del desarrollo urbanístico de la zona propuesta supondrá un incremento de los residuos generados, pero no se puede considerar significativo en el conjunto del P.G.O.U. Actualmente existe un convenio con MARE para su recogida.

## 04.6.4. Red 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.

En el propio PGOU se prevé la construcción de una nueva subestación en Comillas, ya que los crecimientos propuestos requieren un incremento de la capacidad de la infraestructura eléctrica.

#### 04.6.5. Red viaria

La red viaria del municipio de Comillas se soporta en dos viales principales. Un primer vial que discurre por el este, Carretera Autonómica CA-135, y que articula el municipio de norte a sur, conectando con la Autovía del Cantábrico A-8 y un segundo vial que atraviesa el municipio por el norte, de este a oeste, Carretera Autonómica CA-131. A partir de estos viales principales surgen otros secundarios que tejen una red de unión entre núcleos y barrios, entre los que destaca la CA-361 de acceso a Ruiseñada. El resto son carreteras locales asfaltadas y en buen estado.

Según el estudio llevado a cabo por GIST (Grupo de Investigación en Sistemas de Transporte) de la Universidad de Cantabria respecto a la movilidad en el municipio de Comillas, se considera lo siguiente: *“se aprecia un estado aceptable tanto del pavimento como del estado de las aceras, aunque existan carencias en determinadas zonas, en las que la estrechez de las calles impiden la colocación de aceras ya que están destinadas a la circulación de tráfico rodado. En el caso del pavimento en general el estado es bueno pero existen zonas que necesitan una nueva pavimentación, por otro lado las pendientes de muchas calles y la estrechez de estas son las que influyen de manera determinante a la hora de la existencia o no de aceras y el tamaño de estas, por lo que la movilidad en muchos casos viene determinada por las características de la trama urbana y de las pendientes del municipio. En otras ocasiones se trata de fallos puntuales originados por la falta de rebordes en el comienzo de las aceras o junto a los pasos de peatones o la falta de señalización horizontal para evitar que esos espacios se ocupen por vehículos o por mobiliario urbano. Otras son carreteras de carácter rural que no poseen aceras y en las que el tránsito peatonal es de muy escasa intensidad.”*

La propuesta del PESR se apoya en la red viaria existente, sin generar nuevos viales de tránsito general, excepto los accesos a las nuevas edificaciones. Esto no supone un incremento de vehículos considerable, ni una carga añadida no soportable para la red actual.

Así mismo se respetará lo dispuesto en el PGOU sobre caminos y viales tradicionales e históricos.

#### 04.6.6. Afección a las infraestructuras

El PESR no supondrá ninguna infraestructura nueva ni un impacto significativo sobre las existentes.

#### 04.6.7. Afección al medio socioeconómico

La propuesta del PESR supone un impacto positivo sobre la economía por la aportación de recursos al Ayuntamiento y por el incremento de empleo local, principalmente en el sector terciario y en la construcción, así como una solución a la vivienda de muchos pequeños propietarios.

#### 04.7. Resumen financiero justificativo de la viabilidad económica del Plan

El objetivo fundamental de la Memoria de Sostenibilidad Económica es avalar la sostenibilidad económica de la propuesta de actuación recogida en el PESR. Para ello, considerando la estimación de ingresos y gastos, se elabora la siguiente tabla que representa, gráficamente, la viabilidad económica de la propuesta.

En este caso y para garantizar la sostenibilidad en el peor de los escenarios, se incluyen dos escenarios:

- Sostenibilidad 1 es el cálculo de los gastos e ingresos directos por las obras y edificación, sin tener en cuenta los ingresos indirectos por el aumento de habitantes.
- Sostenibilidad 2 es el cálculo total de ingresos y gastos de las obras, de la edificación, así como del resto de retribuciones que el municipio recibirá derivadas del aumento de habitantes y su actividad.

En base a estos datos, el PESR es sostenible y tiene capacidad y margen para afrontar la ejecución según el programa de desarrollo previsto.

AÑO	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020
Nº DE VIVIENDAS	4	4	5	6	7	8	8	8
Nº HABITANTES AÑO	12	12	15	18	21	24	24	24
Nº HABITANTES ACUMULADO	0	12	24	39	57	78	102	126
<b>PREVISIÓN DE GASTOS</b>								
Gasto obras del Ayto.	2.420,64	2.420,64	3.025,80	3.630,96	4.236,12	4.841,28	4.841,28	4.841,28
Gasto Mantenimiento	0	1.210,28	2.420,56	3.933,41	5.748,83	7.866,82	10.287,38	12.707,94
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>2.420,64</b>	<b>3.630,92</b>	<b>5.446,36</b>	<b>7.564,37</b>	<b>9.984,95</b>	<b>12.708,10</b>	<b>15.128,66</b>	<b>17.549,22</b>
<b>PREVISIÓN DE INGRESOS</b>								
Imp. IBI	0	1.333,24	1.484,36	2.044,35	2.679,96	3.391,08	4.177,76	4.480
Imp. obras y otras actuaciones	5.656	5.656	7.070	8.484	9.898	11.312	11.312	11.312
Agua y saneamiento								
- Enganche	892	892	1.115	1.338	1.561	1.784	1.784	1.784
- Consumo	0	3.213,72	6.427,44	10.444,59	15.265,17	20.889,18	27.316,62	33.744,06
<b>TOTAL INGRESOS DIRECTOS</b>	<b>6.548,00</b>	<b>11.094,96</b>	<b>16.096,80</b>	<b>22.310,94</b>	<b>29.404,13</b>	<b>37.376,26</b>	<b>44.590,38</b>	<b>51.320,06</b>
Tasas y otros ingresos	0	1.683,60	3.367,20	5.471,70	7.997,10	10.943,40	14.310,60	17.677,80
Transfer. de la CCAA y del Estado	0	41.163,36	82.326,72	133.780,92	195.525,96	267.561,84	349.888,56	432.215,28
<b>TOTAL INGRESOS INDIRECTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>42.846,96</b>	<b>85.693,92</b>	<b>139.252,62</b>	<b>203.523,06</b>	<b>278.505,24</b>	<b>364.199,16</b>	<b>449.893,08</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>6.548,00</b>	<b>53.941,92</b>	<b>101.790,72</b>	<b>161.563,56</b>	<b>232.927,19</b>	<b>315.881,50</b>	<b>408.789,54</b>	<b>501.213,14</b>
<b>SOSTENIBILIDAD 1</b>	<b>4.127,36</b>	<b>7.464,04</b>	<b>10.650,44</b>	<b>14.746,57</b>	<b>19.419,18</b>	<b>24.668,16</b>	<b>29.461,72</b>	<b>33.770,84</b>
<b>SOSTENIBILIDAD 2</b>	<b>4.127,36</b>	<b>50.311,00</b>	<b>96.344,36</b>	<b>153.999,19</b>	<b>222.942,24</b>	<b>303.173,40</b>	<b>393.660,88</b>	<b>483.663,92</b>



AÑO	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029
Nº DE VIVIENDAS	8	8	8	8	8	8	8	8	0
Nº HABITANTES AÑO	24	24	24	24	24	24	24	24	0
Nº HABITANTES ACUMULADO	150	174	198	222	246	270	318	318	342
PREVISIÓN DE GASTOS									
Gasto obras del Ayto.	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	
Gasto Mantenimiento	15.128,50	17.549,06	19.969,62	22.390,18	24.810,74	27.231,30	29.651,86	32.072,42	34.492,98
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>19.969,78</b>	<b>22.390,34</b>	<b>24.810,90</b>	<b>27.231,46</b>	<b>29.652,02</b>	<b>32.072,58</b>	<b>34.493,14</b>	<b>36.913,70</b>	<b>34.492,98</b>
PREVISIÓN DE INGRESOS									
Imp. IBI	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56
Imp. obras y otras actuaciones	11.312	11.312	11.312	11.312	11.312	11.312	11.312	11.312	
Agua y saneamiento									
- Enganche	1.784	1.784	1.784	1.784	1.784	1.784	1.784	1.784	
- Consumo	40.171,50	46.598,94	53.026,38	59.453,82	65.881,26	72.308,70	85.163,58	85.163,58	91.591,02
<b>TOTAL INGRESOS DIRECTOS</b>	<b>58.352,06</b>	<b>64.779,50</b>	<b>71.206,94</b>	<b>77.634,38</b>	<b>84.061,82</b>	<b>90.489,26</b>	<b>103.344,14</b>	<b>103.344,14</b>	<b>96.675,58</b>
Tasas y otros ingresos	21.045,00	24.412,20	27.779,40	31.146,60	34.513,80	37.881,00	44.615,40	44.615,40	47.982,60
Transfer. de la CCAA y del Estado	514.542,00	596.868,72	679.195,44	761.522,16	843.848,88	926.175,60	1.090.829,04	1.090.829,04	1.173.155,76
<b>TOTAL INGRESOS INDIRECTOS</b>	<b>535.587,00</b>	<b>621.280,92</b>	<b>706.974,84</b>	<b>792.668,76</b>	<b>878.362,68</b>	<b>964.056,60</b>	<b>1.135.444,44</b>	<b>1.135.444,44</b>	<b>1.221.138,36</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>593.939,06</b>	<b>686.060,42</b>	<b>778.181,78</b>	<b>870.303,14</b>	<b>962.424,50</b>	<b>1.054.545,86</b>	<b>1.238.788,58</b>	<b>1.238.788,58</b>	<b>1.317.813,94</b>
<b>SOSTENIBILIDAD 1</b>	<b>38.382,28</b>	<b>42.389,16</b>	<b>46.396,04</b>	<b>50.402,92</b>	<b>54.409,80</b>	<b>58.416,68</b>	<b>68.851,00</b>	<b>66.430,44</b>	<b>62.182,60</b>
<b>SOSTENIBILIDAD 2</b>	<b>573.969,28</b>	<b>663.670,08</b>	<b>753.370,88</b>	<b>843.071,68</b>	<b>932.772,48</b>	<b>1.022.473,28</b>	<b>1.204.295,44</b>	<b>1.201.874,88</b>	<b>1.283.320,96</b>

## 04.8. Cumplimiento de los criterios ambientales básicos

Tipo: Riesgos naturales y antrópicos		
CRITERIO AMBIENTAL	INDICADOR	COMENTARIO
Localizar los nuevos desarrollos fuera de los suelos expuestos a riesgos, tanto naturales como antrópicos.	Superficie y población afectadas por riesgos naturales y tecnológicos.	Las superficies afectadas por riesgos no se han cambiado de calificación en el PESR.
Tipo: Ocupación del suelo		
CRITERIO AMBIENTAL	INDICADOR	COMENTARIO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Detectar las demandas existentes en materia de suelo destinado a vivienda.</li> <li>- Ordenar el suelo rústico en atención a sus valores intrínsecos, paisajísticos y ecológicos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacidad edificatoria del suelo rústico ordinario propuesto.</li> <li>- Superficie destinada a zonas de protección de los bienes o valores ambientales y del patrimonio.</li> </ul>	Se han respetado los valores del SREP y se han recalificado como SRPO con espacios que así se han definido bajo unos criterios estrictos de calificación y delimitación.
Tipo: Ciclo del agua		
CRITERIO AMBIENTAL	INDICADOR	COMENTARIO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantizar el suministro de agua.</li> <li>- Preservar el carácter natural de los ríos, arroyos y otros cursos de agua superficiales, así como el de su vegetación asociada.</li> </ul> <p>Asegurar la depuración de las aguas residuales antes de su vertido.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reducir la impermeabilización del suelo y provocar una mínima afección al ciclo hidrológico natural.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demanda total de agua del planeamiento propuesto (m<sup>3</sup>/año) y vertidos estimados (m<sup>3</sup>/hab.eq/año).</li> <li>- Porcentaje de viviendas conectadas a la red de saneamiento municipal.</li> </ul> <p>Superficie impermeabilizada antes y después del desarrollo del Plan.</p>	<p>Se estima un aumento de 114 viviendas en SRPO, con un total de 342 habitantes.</p> <p>Agua: (siguiendo estimación PGOU de 250 litros hab/día) 85.500 litros/día</p> <p>Residuos: (siguiendo estimación del Plan Nacional de Residuos Urbanos 1,2Kg/día por hab.) 410,4 Kg/día</p> <p>No se puede establecer con precisión cuantas edificaciones van a poder conectarse a las redes generales de saneamiento, puesto que algunas se encuentran muy alejadas de estas redes y en algunos núcleos estas redes son deficientes, por lo que tendrán que utilizar sistemas independientes de saneamiento.</p>
Tipo: Biodiversidad, patrimonio natural y medio rural		
CRITERIO AMBIENTAL	INDICADOR	COMENTARIO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservar y mejorar la conectividad biológica.</li> <li>- Preservar y proteger el suelo agrario y forestal de mayor potencial productivo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hábitats protegidos en razón de su valor ambiental presentes en el territorio y superficie ocupada.</li> <li>- Superficie de nuevos corredores ecológicos generados por el plan.</li> </ul>	Se respetan los corredores ecológicos señalados en el PORN de Oyambre y los elementos que realizan esta función, como masas forestales, cursos de agua, etc.
Tipo: Paisaje		
CRITERIO AMBIENTAL	INDICADOR	COMENTARIO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrar el paisaje en el proceso de planeamiento urbanístico, considerando la calidad paisajística como criterio de ordenación y regulación e introduciendo medidas destinadas a su preservación.</li> <li>- Preservar los valores paisajísticos de interés especial (estéticos y culturales), el patrimonio arquitectónico y la identidad del territorio</li> <li>- Dictar ordenanzas que regulen condiciones en que habrán de ejecutarse la edificación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie de suelo protegida en base a su calidad paisajística.</li> <li>- Tipologías arquitectónicas o territoriales tradicionales preservadas o mejoradas.</li> <li>- Número de acciones de integración paisajística acometidas e inversión llevada a cabo.</li> </ul>	<p>Se mantienen las categorías con alto valor paisajístico en su conjunto.</p> <p>La normativa del PESR incluye medidas de control y protección de los valores paisajísticos y etnográficos de los espacios rurales.</p>
Tipo: Patrimonio histórico, artístico y cultural		
CRITERIO AMBIENTAL	INDICADOR	COMENTARIO
Preservar el patrimonio histórico-artístico y fomentar la rehabilitación del patrimonio edificado en el suelo rústico para contribuir a mantener la población local y el modelo de ocupación tradicional.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Número de edificios, monumentos u otros elementos de interés local catalogados o protegidos.</li> </ul>	Los edificios protegidos o catalogados en el PGOU mantienen el mismo nivel de protección y su uso o intervención se gestionará en los mismos términos que en el PGOU.

Tipo: Gestión de materiales y residuos		
CRITERIO AMBIENTAL	INDICADOR	COMENTARIO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obtener un equilibrio en el movimiento de tierras de las actuaciones, y evitar la generación de residuos y la necesidad de depósitos o zonas de acopio para excedentes.</li> <li>- Incluir en el diseño de vialidad pública espacios y elementos necesarios para optimizar las operaciones de recogida y transporte de residuos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestión de RSU y RCD y su tratamiento (Tm/año y distribución).</li> <li>- Gestión por tipo y destino de los excedentes.</li> </ul>	<p>El desarrollo del PESR no prevé una generación de residuos mucho mayor que la existente en la actualidad. No obstante, la capacidad de las nuevas instalaciones e infraestructuras de depuración y saneamiento satisface sobradamente las futuras necesidades generadas por el desarrollo del PESR.</p> <p>Por otro lado, la gestión de los residuos urbanos seguirá siendo la misma que en la actualidad, ya que las posibles edificaciones deberán pivotar alrededor de los núcleos de población existentes en los que ya existen lugares de recogida de residuos reflejados en el PGOU y en la planificación municipal de recogida de residuos urbanos.</p>
Tipo: Movilidad		
CRITERIO AMBIENTAL	INDICADOR	COMENTARIO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Asegurar que el crecimiento en Suelo Rústico de Protección Ordinaria no genere problemas de movilidad y tráfico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensidad media diaria de vehículos.</li> </ul>	<p>No se prevé un aumento de viviendas capaz de generar un problema de tráfico, ya que los viales sobre los que se sostienen los nuevos sectores de SRPO poseen actualmente un tráfico testimonial.</p>
Tipo: Movilidad		
CRITERIO AMBIENTAL	INDICADOR	COMENTARIO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adecuar la planificación y el crecimiento urbanístico a los recursos existentes y previstos, garantizando la viabilidad del suministro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consumo total previsto de electricidad y gas.</li> </ul>	<p>Como se ha comentado, en el propio PGOU se establece la construcción de una subestación que permita el suministro. No obstante, serán los organismos competentes los que informen en cada caso.</p>

## 05 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

### 05.1. Identificación de impactos

#### 05.1.1. Metodología para la identificación de impactos

La identificación de los impactos ambientales se logra con el análisis de la interacción resultante entre los componentes del *Plan* y los factores ambientales de su medio circundante. En este proceso, se van estableciendo las modificaciones del medio natural que pueden ser imputables a la implementación del *Plan*, ya que ello permite ir seleccionando aquellos impactos que por su magnitud e importancia requieren ser evaluados con mayor detalle posteriormente; así mismo, se va determinando la capacidad asimilativa del medio por los posibles cambios que se generan con la ejecución del proyecto.

La identificación de impactos se realizará en las dos etapas del proceso de desarrollo de las infraestructuras, edificaciones y diferentes usos que suponen las calificaciones del PESR: PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO e IMPLANTADO Y DESARROLLADO. Por un lado se realizará la identificación de posibles impactos sobre los diferentes elementos medioambientales, siendo la prevención o corrección de impactos negativos la finalidad de este informe. La identificación de impactos en cada fase se referirá, única y exclusivamente, a las afecciones que sobre los distintos parámetros medioambientales tenidos en cuenta

tendrá el desarrollo del objetivo en cuestión. Es decir, que si una acción llevada a cabo en la etapa de Planificación y Desarrollo ha afectado a un elemento ambiental y está demostrado que en la etapa de Implantado y Desarrollado este elemento ya no es afectado, en esta última etapa no se identificará.

Para la identificación y posterior valoración de impactos sobre el medio perceptual se debe establecer un foco de visión a partir del cual se juzguen los aspectos visuales en este sentido. La observación de la superficie de análisis desde un punto o conjunto de puntos resulta de gran importancia para la evaluación de impactos visuales y suele ser considerada como la intervisibilidad, que intenta calificar un territorio en función del grado de visibilidad recíproca de todas las unidades entre sí. Dado que el municipio de Comillas es topográficamente complejo, los lugares de observación de las diferentes unidades paisajísticas diferenciadas se corresponden con las vías de comunicación más accesibles y desde las que se puede obtener una vista panorámica y amplia del municipio.

Los impactos serán identificados como:

I+	- Positivo: Aquel admitido como tal, tanto por la comunidad técnica y científica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los costes y beneficios genéricos y de las externalidades de la actuación contemplada.
I-	- Negativo: Aquel que se traduce en pérdida de valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico, de productividad ecológica, o en aumento de los perjuicios derivados de la contaminación, de la erosión o colmatación y demás riesgos ambientales en discordancia con la estructura ecológico-geográfica, el carácter y la personalidad de una localidad determinada.
N	- Neutro: Aquel que no significa una alteración considerable, ni significativa, de las características de la situación de partida.

Se entiende como fase de PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO la fase de los usos permitidos para cada clase de suelo en la que se implanta el uso (edificación, siembra, ganadería, etc), siendo la fase de IMPLANTADO Y DESARROLLADO la que una vez implantado el uso existe una utilización o explotación cotidiana del mismo. De este modo, los impactos identificados para el PESR de Comillas son:



## 05.1.2. Matriz de identificación de impactos

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS											
FASE DE DESARROLLO DEL PESR		PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO									
ASPECTOS PRINCIPALES DE INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PESR	CLASES SUELO RÚSTICO	SREP Costera (SREPC)	SREP de Riberas (SREPRb)	SREP Ecológica (SREPE)	SREP Protección Paisajística, Entorno Visual (SREPPEV)	SREP Marítima – Litoral (SREPML)	SREP Paisajística, Agraria y Mieses (SREPPAM)	SREP Agraria, Caseríos y Forestal (SREPACF)	SREP de Sistemas Generales	SREP de Protección Arqueológica - Histórica	SRPO
Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Zonas de Dominio Público y Servidumbre (costas, ríos, etc)		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Flora y masas boscosas		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Fauna y hábitat protegidos		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Hidrología e hidrogeología		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Geología y Geomorfología		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Suelo y capacidad agrológica		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Medio ambiente atmosférico (ruido y emisiones)		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Contaminación lumínica		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Riesgos		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Patrimonio etnográfico, histórico-artístico, cultural y arqueológico		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

Paisaje	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Redes generales (saneamiento, agua, electricidad, gas)	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS											
FASE DE DESARROLLO DEL PESR		IMPLANTADO Y DESARROLLADO									
ASPECTOS PRINCIPALES DE INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PESR	CLASES SUELO RÚSTICO	SREP Costera (SREPC)	SREP de Riberas (SREPRb)	SREP Ecológica (SREPE)	SREP Protección Paisajística, Entorno Visual (SREPPEV)	SREP Marítima – Litoral (SREPML)	SREP Paisajística, Agraria y Mieses (SREPPAM)	SREP Agraria, Caseríos y Forestal (SREPACF)	SREP de Sistemas Generales	SREP de Protección Arqueológica - Histórica	SRPO
Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Zonas de Dominio Público y Servidumbre (costas, ríos, etc)		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Flora y masas boscosas		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Fauna y hábitat protegidos		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Hidrología e hidrogeología		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Geología y Geomorfología		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Suelo y capacidad agrológica		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Medio ambiente atmosférico (ruido y emisiones)		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Contaminación lumínica		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-

Riesgos	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Patrimonio etnográfico, histórico-artístico, cultural y arqueológico	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Paisaje	N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Redes generales (saneamiento, agua, electricidad, gas)	N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-

Por lo tanto, las categorías de Suelo Rústico de Especial Protección previstas en el Plan Especial de Suelo Rústico de Comillas no supondrán o implicarán impactos negativos, ni positivos con respecto a la situación de partidarecogida en el Plan General de Ordenación Urbana, ya que la ordenación planteada en el PESR respeta lo establecido para el SREP en el PGOU, tanto en determinaciones normativas como en las áreas de ordenación. Como se ha mencionado, tan solo existen tres clases de SREP que verán reducida su superficie con respecto a la situación inicial: el Área de Interés Paisajístico (AIP) / SREP Protección Paisajística, Entorno Visual (SREPPEV), el Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses / SREP Paisajística, Agraria y Mieses (SREPPAM) y Área de Protección Agraria, Caserío – Forestal / SREP Paisajística, Caseríos y Forestal (SREPPCF). La reducción de estas categorías se produce a favor del SRPO ordenado alrededor de los núcleos de Trasmiera-Rubalcaba, Riomorbo, Araos-Ruiseñada, La Citrera y La Molina. Sin embargo, las categorías resultantes de SREP mantendrán las mismas características que sus Áreas homónimas definidas en el PGOU.

De este modo, es en los nuevos sectores ordenados de SRPO donde se identifican algunos impactos, tanto en la fase de PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, como en la fase de IMPLANTADO Y DESARROLLADO, dados los nuevos usos, además de los tradicionales, que la modificación de la Ley 2/2001 para el suelo rústico establece, con principal protagonismo de la posibilidad de construcción de viviendas unifamiliares aisladas en las fincas que cumplan las condiciones necesarias en esta clase de suelo. Así, se identifican impactos en los aspectos siguientes:

#### - FASE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

##### ***Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")***

La ordenación del SRPO se ha adaptado a lo establecido en el PORN del Parque Natural de Oyambre. En este sentido, hay que señalar que los sectores de SRPO ordenados en Trasmiera y Riomorbo se encuentran dentro del límite del Parque Natural y que el desarrollo de los mismos supondrá un aumento de las viviendas y de los habitantes en el Parque Natural, aunque estas edificaciones se localizarán en los espacios que el propio PORN destina, es decir, las zonas de "Uso General", zonas de menores valores ambientales por estar situados en las áreas de influencia de los núcleos de población. En las Zonas de Uso Compatible que se han programado espacios de SRPO no se pueden edificar viviendas, según la normativa del propio PORN, por lo que no existe aumento de viviendas en estas zonas.

##### ***Flora y masas boscosas***

Algunas fincas presentan en sus linderos o en su interior, alineaciones, rodales o elementos independientes de arbolado de gran porte. Son especies autóctonas como encinas, robles, castaños, etc. Estas formaciones vegetales deben respetarse y así se recoge en la normativa de este PESR, pero es innegable que la posibilidad de edificación puede dañar algún ejemplar en el transcurso de las obras.

##### ***Hidrología e hidrogeología***

Todas las obras modifican, al menos superficialmente, la hidrología de la parcela donde se desarrolla. Por tanto, las obras de preparación y urbanización alterarán mínimamente la escorrentía superficial, ya que los cauces y arroyos principales de desagüe no podrán verse alterados, modificados o perjudicados por las obras de edificación, puesto que ni la normativa sectorial, ni la normativa del PGOU, ni la propia normativa de este PESR lo permite.



### ***Geología y Geomorfología***

Al igual que sucede con la hidrología, el lugar donde se ubique la edificación, construcciones y elementos anejos, deberá sufrir una transformación para la correcta adaptación del proyecto a la morfología del terreno. Esto supondrá una pérdida local de la capa geológica, así como una alteración de la configuración de la parcela.

### ***Suelo y capacidad agrológica***

Tal y como se ha explicado en el capítulo correspondiente, los suelos con mayor capacidad agrícola del municipio se encuentran dentro de las categorías de SR protegidas *ad hoc*, excepto los espacios de Suelo Urbano que legalmente así deben ser clasificados.

No obstante, según la cartografía del ZAE manejada, existe una pequeña porción de suelo con capacidad A-Muy Alta que se ha calificado como SRPO en el núcleo de Riotúrbio, aunque hay que señalar igualmente, que la escala de delineación de este estudio no es la más adecuada para delimitar áreas de ordenación concretas con precisión. No obstante, aunque se considere orientativa esta definición de suelos según su capacidad agrológica, se estima conveniente la valoración de la posible pérdida de esta pequeña superficie de suelo con alto valor agrológico en el núcleo de Rioturbio.

### ***Medio ambiente atmosférico (ruido y emisiones)***

En toda obra existe un aumento del ruido y las emisiones por el trasiego de maquinaria. En este caso, las edificaciones que puedan materializarse en el SRPO no supondrán un aumento considerable de ambos componentes.

### ***Riesgos***

No se plantean espacios de SRPO en lugares con posibles riesgos de inundación o geológicos, ya que algunas de las zonas con posibles riesgos se han descartado en la propuesta definitiva y la cartografía y el trabajo de campo no revelan ningún otro espacio con evidencias de riesgo. No obstante, pueden existir lugares que, a falta de un estudio más exhaustivo de la composición y estructura geológica del lugar, pueden verse afectados por algún tipo de riesgo provocado por dolinas o formaciones endokarsticas no visibles. En este caso, se deberán realizar estudios geotécnicos previos a la edificación.

### ***Paisaje***

La propuesta definitiva ha establecido las áreas de SRPO en lugares cercanos a núcleos urbanos o espacios parcialmente edificados en los que las nuevas edificaciones no supongan un impacto negativo en el paisaje. Así mismo se han respetado las zonas de ladera con mayor exposición para evitar que las nuevas edificaciones no sean elementos distorsionadores del equilibrio paisajístico existente en la actualidad.

### **- FASE IMPLANTADO Y DESARROLLADO**

#### ***Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")***

Las edificaciones que se construyan en el entorno de Trásvia y Rioturbio estarán dentro de los límites del Parque Natural de Oyambre, por lo que el aumento de edificaciones supondrá un aumento de la presión en el propio Parque, aunque se localizará en los espacios y en la medida que establece el PORN y la normativa vigente.

***Medio ambiente atmosférico (ruido y emisiones)***

El aumento de población y vehículos puede suponer un aumento del ruido y de las emisiones, aunque de forma muy leve con respecto a la situación actual, puesto que los posibles crecimientos en SRPO no suponen un aumento significativo del número de viviendas, ni de habitantes del municipio de Comillas.

***Contaminación lumínica***

Este impacto viene dado por la posible ampliación de la red de alumbrado público, así como por la propia iluminación doméstica de las viviendas. Este aumento de los puntos de emisión lumínica no supondrá una carga inasumible por el territorio, ya que la iluminación de las viviendas no supondrá un incremento significativo de intensidad, ni de la proporción de la luz nocturna existente. Por otro lado, la posible ampliación de la red de alumbrado público deberá tener en cuenta consideraciones específicas para las luminarias y su distribución que serán recogidas en este ISA, como que estas iluminen de arriba a bajo, que sean lámparas de bajo consumo, que no usen mercurio ni otros metales pesados, así como que se empleen las potencias adecuadas para no deslumbrar ni crear zonas de sombra demasiado oscuras, apantallar y orientar los focos correctamente para no enviar luz al cielo.

***Redes generales (saneamiento, agua, electricidad, gas)***

El aumento de viviendas supondrá una carga extraordinaria a las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, viales, etc. Según los datos manejados:

- 1.- El abastecimiento de agua está asegurado y su máximo caudal aprovechable supera con mucho el número de habitantes al que puede llegar el municipio de Comillas, sumando a los contemplados en el PGOU, las posibles viviendas en SRPO.
- 2.- La EDAR de Comillas tiene una capacidad superior al máximo de habitantes resultante de sumar al número de usuarios contemplado en los estudios de capacidad de la EDAR, los habitantes resultantes de la edificación de nuevas viviendas en SRPO. Además, muchas de estas viviendas deberán poseer sistemas propios de tratamiento primario de las aguas negras domésticas, en las que se realice la separación y transformación físico-química de la materia sólida contenida en esas aguas.
- 3.- El PGOU de Comillas ordena espacios para la construcción, si fuera necesaria, de nuevas infraestructuras para la producción eléctrica, como una nueva subestación.
- 4.- La red de gas en el municipio de Comillas no llega a algunos núcleos rurales, por lo que el abastecimiento en las nuevas viviendas deberá realizarse a través de contenedores al uso.

## 05.2. Valoración y caracterización de impactos

### 05.2.1. Metodología para la valoración de impactos

La valoración se realiza para aquellos impactos considerados significativos en la Matriz de Identificación, atendiendo a las características específicas del *Plan* y del entorno donde se desarrollaría. Así, se asume que el valor de un impacto dependerá de la cantidad y calidad del factor ambiental afectado, de la importancia o contribución de éste a la calidad ambiental en el entorno de referencia, del grado de incidencia o severidad de la afección y de las características de los efectos previsibles.

La valoración de los impactos, por tanto, se ha realizado mediante la aplicación de un modelo basado en la estimación de un valor numérico de la importancia impacto.

Esta valoración se ha realizado en dos pasos: Valoración Relativa y Valoración Absoluta.

Para la Valoración Relativa se ha asignado una puntuación a los grados de alteración de las propiedades del impacto, que marca el Anexo I del RD 1131/1988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del RDL 1303/1986 de Evaluación del Impacto Ambiental, y expresada en la siguiente tabla:

PROPIEDAD DEL IMPACTO	GRADO	EXPLICACIÓN	PUNTUACIÓN <sup>3</sup>
EFECTO (Relación causa efecto)	Indirecto	Aquel que supone incidencia inmediata respecto a la interdependencia, o, en general, respecto a la relación de un sector ambiental con otro	1
	Directo	Aquel que tiene una incidencia inmediata en algún aspecto ambiental	3
ACUMULACIÓN (Incremento progresivo)	Simple	Aquel que se manifiesta sobre un solo componente ambiental, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de su sinergia.	1
	Acumulativo	Aquel que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incremento progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño.	3
	Sinérgico	Aquel que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente.	5
MOMENTO (Plazo de manifestación)	Largo Plazo	Aquel cuya incidencia puede manifestarse, respectivamente, dentro del tiempo comprendido en un ciclo anual, antes de cinco años, o en período superior.	1
	Medio Plazo		2
	Corto Plazo		3
EXTENSIÓN	Puntual	Si el efecto es puntual o si se hace notar en una superficie más o menos	1

<sup>3</sup> Tanto el sistema de valoración como la graduación de los diferentes aspectos se han obtenido de los Modelos de Valoración de Impactos de Alfonso Garmendia Salvador (2005), y de Vicente Conesa (2000).

- Alfonso Garmendia Salvador, Profesor de la Escuela Técnica Superior del Medio Rural y Enología de la Universidad Politécnica de Valencia. Publicación de referencia: *"Evaluación de impacto ambiental"*. Pearson Prentice Hall, Madrid - 2005.

- Vicente Conesa Fernández, Dr. Ingeniero Agrónomo, presidente de la Asociación de Técnicos de Medio Ambiente (ATECMA), y asesor ejecutivo de diversas empresas de ingeniería, medio ambiente y construcción. En su vida profesional, ligada a la Administración y a la Empresa privada, es autor de numerosos trabajos, proyectos y publicaciones. Publicación de referencia: *"Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental"*. Mundi-Prensa, Madrid – 2000.

(Área de influencia)	Parcial	extensa.	<b>2</b>
	Extenso		<b>3</b>
PERSISTENCIA	Temporal	Aquel que supone alteración no permanente en el tiempo, con un plazo temporal de manifestación que puede estimarse o determinarse.	<b>1</b>
(Permanencia del efecto)	Permanente	Aquel que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores de acción predominante en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.	<b>3</b>
REVERSIBILIDAD	Reversible	Aquel en el que la alteración que supone puede ser asimilada por el entorno de forma medible, a medio plazo, debido al funcionamiento de los procesos naturales de la sucesión ecológica, y de los mecanismos de autodepuración del medio.	<b>1</b>
	Irreversible	Aquel que supone la imposibilidad, o la "dificultad extrema", de retomar a la situación anterior a la acción que lo produce	<b>3</b>
RECUPERABILIDAD (Reconstrucción por medios humanos)	Recuperable	Aquel en que la alteración que supone puede eliminarse, bien por la acción natural, bien por la acción humana, y, asimismo, aquel en que la alteración que supone puede ser reemplazable.	<b>1</b>
	Irrecuperable	Aquel en que la alteración o pérdida que supone es imposible de reparar o restaurar, tanto por la acción natural como por la humana.	<b>3</b>
PERIODICIDAD (Regularidad de la manifestación)	Aperiódico o Discontinuo	Aquel que se manifiesta de forma imprevisible en el tiempo y cuyas alteraciones es preciso evaluar en función de una probabilidad de ocurrencia, sobre todo en aquellas circunstancias no periódicas ni continuas, pero de gravedad excepcional.	<b>1</b>
	Periódico	Aquel que se manifiesta con un modo de acción intermitente y continua en el tiempo.	<b>2</b>
	Continuo	Aquel que se manifiesta a través de alteraciones irregulares o intermitentes en su permanencia	<b>3</b>
POSIBILIDAD DE ADOPTAR MEDIDAS CORRECTORAS	Si	Posibilidad de adoptar medidas correctoras	<b>1</b>
	No	No hay posibilidad de adoptar medidas correctoras y hay que plantear medidas de compensación	<b>3</b>

La primera cuantificación de la categoría del Impacto se realiza con la fórmula de suma de efectos o valoración cualitativa simple a través de la fórmula:

$$Im = \pm (A + M + E + P + Rv + Rc + Pr + Po).$$

*Im: Importancia del Impacto*

*A: Acumulación*

*M: Momento*

*E: Extensión*

*P: Persistencia*

*Rv: Reversibilidad*

*Rc: Recuperabilidad*

*Pr: Periodicidad*

*Po: Posibilidad de adoptar medidas correctoras*

Calculada la importancia mediante esta fórmula, con sólo el resultado obtenido no es posible analizar si el impacto es bajo o elevado. Para contrastar los resultados de las distintas alternativas y para comparar con los obtenidos con otros impactos, usualmente se normaliza la fórmula. Se pueden usar distintas expresiones de normalización, según se



pretenda que el resultado sea un número comprendido entre 0 y 1, o sea un valor comprendido entre otros valores  $a$  y  $b$ .

En este caso, para obtener valores entre 0 y 1 se usa la fórmula:

$$V_{Rx} = \pm ([Im] - \text{Mínimo}) / (\text{Máximo} - \text{Mínimo})$$

donde *Mínimo* es el mínimo valor, en valor absoluto, que se pueda alcanzar con la fórmula y *Máximo* es también el máximo valor en valor absoluto.

Para obtener valores más manejables, se multiplica por 10 el resultado y así se podrán obtener valores entre 0 y 8,33 (MÁXIMO POSIBLE), de forma que finalmente la fórmula se define de la siguiente manera:

$$V_{Rx} = \pm ([Im] - \text{Mínimo}) / (\text{Máximo} - \text{Mínimo}) \times 10$$

Tras obtener la Valoración Relativa de un impacto, es decir, la valoración del impacto de la acción en un aspecto o elemento concreto del medio, se procederá a la Valoración Absoluta del impacto de la acción, con la suma de todos los impactos relativos y su normalización a través de la fórmula:

$$V_{Ax} = \pm \sum V_{Rx} / N^{\circ} \text{ Total de } V_{Rx}$$

El resultado final de esta expresión se circunscribirá dentro de uno de los cuatro rangos de valoración que se corresponderán a las cuatro categorías de impacto contempladas en el Anexo I del RD 1131/1988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del RDL 1303/1986 de Evaluación del Impacto Ambiental, siendo estas:

(C) IA Compatible: impacto reducido, poco significativo, aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa prácticas protectoras o correctoras, aunque si cuidados, vigilancia o prácticas simples.

(M) IA Moderado: impacto medio que no afecta a componentes singulares, cuya recuperación no precisa prácticas protectoras o correctoras, o estas son sencillas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

(S) IA Severo: aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas protectoras o correctoras, y en el que, aún con esas medidas, aquella recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.

(Cr) IA Crítico: aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

La tabla de rangos de impacto es la siguiente:

	RANGO DE VALORACIÓN	CATEGORÍA DE IMPACTO
IMPACTO NEGATIVO	0,0 - 2,1	Magnitud: <b>Mínima</b> Categoría: <b>Compatible</b>
	2,1 - 4,2	Magnitud: <b>Media</b> Categoría: <b>Moderado</b>
	4,2 - 6,3	Magnitud: <b>Alta</b> Categoría: <b>Severo</b>
	6,3-8,33	Magnitud: <b>Muy Alta</b> Categoría: <b>Crítico</b>
IMPACTO POSITIVO	0,0 - 2,1	Magnitud y Categoría <b>Positivo Relevante</b>
	2,1 - 4,2	Magnitud y Categoría <b>Positivo Notable</b>
	4,2 - 6,3	Magnitud y Categoría <b>Positivo Alto</b>
	6,3-8,33	Magnitud y Categoría <b>Positivo Muy Alto</b>

## 05.2.2. Matrices de valoración de impactos

MATRIZ DE VALORACIÓN DE IMPACTOS													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (SRPO)											
NÚCLEO		Todos los núcleos											
FASE		PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO											
ASPECTOS AMBIENTALES	PROPIEDAD DEL IMPACTO	EFFECTO	ACUMULACIÓN	MOMENTO	EXTENSIÓN	PERSISTENCIA	REVERSIBILIDAD	RECUPERABILIDAD	PERIORIZIDAD	POSIBILIDAD DE ADOPTAR MEDIDAS CORRECTORAS	PUNTUAC. TOTAL	NORMALIZ.	PUNTUAC. FINAL
Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")		1	1	1	1	3	3	1	3	1	15	0,25	2,50
Flora y masas boscosas		3	1	1	1	3	3	1	3	1	17	0,33	3,33
Hidrología e hidrogeología		3	1	1	1	3	3	1	1	1	15	0,25	2,50
Geología y Geomorfología		3	1	1	1	3	3	3	3	3	21	0,50	5,00
Suelo y capacidad agrológica		1	1	1	2	3	1	1	2	1	13	0,17	1,67
Medio ambiente atmosférico (ruido y emisiones)		1	1	1	2	1	1	1	1	1	10	0,04	0,42
Riesgos		1	1	1	1	1	1	1	2	1	10	0,04	0,42
Paisaje		3	1	1	2	1	3	3	1	1	16	0,29	2,92
$\sum VR_x$												18,75	
VALORACIÓN ABSOLUTA ( $V_{Ax} = \pm \sum V_{Rx} / N^{\circ} \text{ Total de } V_{Rx}$ )												2,34	

MATRIZ DE VALORACIÓN DE IMPACTOS													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA											
NÚCLEO		Todos los núcleos											
FASE		IMPLANTADO Y DESARROLLADO											
ASPECTOS AMBIENTALES	PROPIEDAD DEL IMPACTO	EFEECTO	ACUMULACIÓN	MOMENTO	EXTENSIÓN	PERSISTENCIA	REVERSIBILIDAD	RECUPERABILIDAD	PERIORIZIDAD	POSIBILIDAD DE ADOPTAR MEDIDAS CORRECTORAS	PUNTUAC. TOTAL	NORMALIZ.	PUNTUAC. FINAL
Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")		1	1	1	1	1	3	1	2	1	12	0,13	1,25
Medio ambiente atmosférico (ruido y emisiones)		1	1	1	1	1	3	1	2	1	12	0,13	1,25
Contaminación lumínica		3	3	1	2	3	3	1	2	1	19	0,42	4,17
Paisaje		3	3	1	2	3	3	3	3	1	22	0,54	5,42
Redes generales (saneamiento, agua, electricidad, gas)		1	1	1	1	3	1	1	2	1	12	0,13	1,25
$\sum VR_x$												13,33	
VALORACIÓN ABSOLUTA ( $V_{Ax} = \pm \sum V_{Rx} / N^{\circ} \text{ Total de } V_{Rx}$ )												2,67	



BENEFICIOSO	ADVERSO			
	Compatible	Moderado	Severo	Crítico

VALORACIÓN GLOBAL	
VALORACIÓN ABSOLUTA FASE DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO	2,34
VALORACIÓN ABSOLUTA FASE DE IMPLANTADO Y DESARROLLADO	2,67
VALORACIÓN GLOBAL	2,50
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO	MODERADO

### 05.3. IMPACTOS RESIDUALES Y EVALUACIÓN DEL IMPACTO GLOBAL

La valoración global del impacto del desarrollo de los Suelos Rústicos de Protección Ordinaria es de 2,50-MODERADO. En principio puede ser un nivel de impacto negativo asumible, pero existen algunos aspectos con mayor grado de impacto y en los que las medidas correctoras o compensatorias deberán incidir con mayor grado.

Durante la fase de PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, es en los aspectos de **Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")**, **Flora y masas boscosas**, **Hidrología e hidrogeología** y **Paisaje** con valoración de MODERADO y sobre todo, en **Geología y Geomorfología** con una valoración de SEVERO con 5,42, en donde se deberán tomar medidas correctoras que minimicen estos impactos. En la fase de IMPLANTADO Y DESARROLLADO es en los aspectos de **Contaminación lumínica**, con valoración de MODERADO y de **Paisaje**, con valoración de SEVERO, en donde se deberán concentrar las medidas a aplicar.

## 06 MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS DE IMPACTOS

### 06.1.- Propuestas genéricas

El cumplimiento de las diferentes normativas constituye en sí mismo un conjunto de medidas preventivas que garantizan el adecuado desarrollo del planeamiento urbano, para ello se ha tenido en cuenta en la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 (LSC), de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y el Planeamiento Urbanístico del Municipio de Comillas.

No obstante, existen unas alteraciones cuya importancia es escasa y para las que no resulta necesario adoptar ningún tipo de medida. En cambio, existen otros impactos en lo que se recomienda adoptar medidas correctoras.

Las medidas que a continuación se presentan tienen como misión evitar un deterioro del medio biótico, que podría ser perjudicado al llevar a cabo la actuación propuesta.

Entre las medidas correctoras/preventivas a aplicar, previo al comienzo de ejecución de las obras, se encuentran las siguientes:

- Se controlará la correcta delimitación de los límites de ocupación de las obras, incluyendo también los terrenos que vayan a ser ocupados por instalaciones de la obra, zonas de estacionamiento de maquinaria, zonas de acopio y almacenamiento de materiales.
- En el caso de que se requieran préstamos de materiales de canteras, es recomendable solicitar una constatación documentada de que los préstamos y vertederos que se utilicen estén debidamente autorizados. Las tierras que se utilicen para el terraplenado procederán de préstamos autorizados. Si fuese necesario la apertura de nuevos préstamos, deberán ser tramitados adecuadamente y obtenida la autorización pertinente.
- Vigilancia de la ejecución de las obras incluidas en el proyecto de urbanización y edificación.
- Realización de las actuaciones en los periodos en los que se minimice el impacto sobre el ecosistema y sus componentes, principalmente en la zona PORN.
- Se controlarán de forma exhaustiva todos los posibles vertidos de materiales sobrantes que tengan su origen en las obras a realizar.
- Se evitarán los vertidos al terreno de aceites y combustibles, gestionándose los residuos de este tipo por empresas autorizadas.
- Control de las emisiones de polvo.

## 06.2.- Propuestas específicas

- Fase de PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO:

### Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")

Es complicado reducir la Persistencia, Reversibilidad y Perioricidad de este impacto, aunque se pueden adoptar medidas que favorezcan la complementariedad de la edificación con el entorno natural como:

- Se utilizarán materiales naturales y blandos en las vías de acceso.
- Se plantará un árbol de especies autóctonas o similares a las tradicionales existentes en el entorno natural, por cada 25m<sup>2</sup> alterados.

### Flora y masas boscosas

La vegetación se verá afectada de forma directa, permanente e irreversible y su periodicidad será continua. Por lo tanto, las medidas correctoras o compensatorias deben ir enfocadas hacia la disminución de la superficie afectada y a que los espacios afectados puedan recuperarse por si mismos en su mayor parte, disminuyendo la afección en la recuperabilidad natural y espontánea.

- Por cada árbol o matorral que se tale se deberán plantar 2 ejemplares de la misma especie, en caso de ser especies autóctonas o tradicionales o de cual. En caso de ser especies foráneas, se deberán plantar 2 ejemplares de especies autóctonas o tradicionales similares a los existentes en el entorno.
- No se sustituirá, en las zonas ajardinadas, la hierba natural por otras especies de césped.
- Se facilitará la recuperación espontánea de áreas dañadas por las obras de urbanización y edificación.
- En general, se adoptarán las medidas necesarias para la protección frente a los posibles daños de las comunidades vegetales y sus componentes de especial interés situadas en las inmediaciones de la zona de obras.
- Se evitará el excesivo ajardinamiento de los espacios anejos a las edificaciones, ya que esto puede crear una imagen impropia del entorno rural donde se localiza la construcción y crear una imagen artificiosa y extraña.

### Hidrología e hidrogeología

Al igual que en el caso de la flora y las masas boscosas, las posibles edificaciones en el SRPO afectarán de forma puntual a la escorrentía superficial, aunque de forma discontinua. No obstante se pueden tomar algunas medidas que mitiguen los posibles impactos:

- Se procurará no cortar el curso o desagüe natural del lugar.
- En caso de alterar alguna zona de desagüe, se tomarán las medidas a través de la canalización de las aguas con métodos blandos e integrados en el entorno.
- Se evitará la localización de materiales de obra en las proximidades de posibles torrentes o regatos, implementando los mecanismos de control necesarios para asegurar que no se producen arrastres de materiales debidos a la escorrentía. En caso de fuertes lluvias se recubrirán los materiales con lonas y se establecerán medidas adecuadas para evitar cualquier tipo de vertidos o arrastres de materiales hacia los cursos de agua.

## Paisaje

- El acondicionamiento e integración paisajística se realizará mediante la ejecución de un Estudio de Adaptación al Entorno.
- Los viales de nueva construcción, así como el arreglo de los existentes, deberán diseñar el trazado de acuerdo con la topografía, el parcelario, la vegetación y los otros elementos relevantes del paisaje del lugar para integrarlo en la composición del espacio.

## Geología y Geomorfología

La afección a este elemento es directa durante las obras y su impacto en el entorno es muy difícil de mitigar, ya que la correcta cimentación de las edificaciones depende y necesita de la pérdida necesaria de capa edáfica y geológica. Es cierto que la pérdida es pequeña y puntual, pero del mismo modo será un pérdida permanente, por lo que se necesitan ciertas medidas que minimicen el impacto.

- Se recuperará la capa de tierra vegetal que sea extraída en la fase de construcción para posteriores labores de revegetación. El acopio se llevará a cabo en lugar adecuado, conservándolo y evitando pérdidas por erosión hídrica y eólica mediante la cubrición del acopio. Los parámetros mínimos de calidad en la tierra vegetal para aceptarla han de ser los siguientes:
  - $5.5 < \text{pH} < 9$
  - Nivel de carbonatos:  $< 30\%$
  - Conductividad  $< 4 \text{mS/cm}$
  - Textura:  $< 60\%$  arcilla
  - Elementos gruesos:  $< 30\%$
- Se evitarán las acumulaciones de tierra vegetal en depósitos que superen el 1.5 m de altura.

En cuanto a los aspectos geomorfológicos, para conseguir que se minimicen los impactos que supone la creación de desmontes y terraplenes, algo muy importante en este tipo de proyectos, y a fin de facilitar la restauración vegetal en ellos, se adoptarán las siguientes medidas:

- Evitar los cortes rectos en la cabecera de desmontes y pie de terraplenes allí donde pueda evitarse, así como en los puntos de arranque en sentido longitudinal de desmontes y terraplenes, tendiendo a redondear las zonas de conexión con el terreno natural mediante cambios graduales de pendiente.
- Evitar el refino excesivo de los taludes con el fin de no generar superficies totalmente lisas que contrasten fuertemente con la textura de los taludes naturales y que dificulten la colonización posterior de la vegetación.
- En los desmontes, evitar la formación de canales paralelos a favor de pendiente producidos por los dientes de las palas al refinar los taludes, para reducir la posibilidad de aparición de cárcavas. Se tendrá especial cuidado en los desmontes en roca en los que deberá favorecerse la creación de una superficie rugosa según las características de fracturación natural de la roca y respetando fielmente las características actuales del lugar.



- Fase de IMPLANTADO Y DESARROLLADO

### Contaminación lumínica

- Cumplimiento de la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.
- Se evitará la colocación de puntos de luz innecesarios.
- A fin de reducir la contaminación lumínica, para el alumbrado público se utilizarán luminarias con la parte superior totalmente opaca.
- Se utilizarán luminarias homologadas y adaptadas al entorno.
- Las luminarias interiores a las fincas privadas (viviendas, garajes, talleres, etc) llevarán integrado un sistema de apagado automático que tras la utilización de la luminaria para el uso concreto correspondiente, se apague.

### Paisaje

La construcción de nuevas edificaciones en los sectores de SRPO va a suponer la introducción permanente de un nuevo elemento antrópico en el paisaje. La mejor medida para la mitigación de este impacto negativo es el cumplimiento que sobre localización, materiales y estética se recoge en la normativa del PESR, aunque existen otras medidas que pueden tomarse para disminuir o camuflar las edificaciones y estructuras anexas.

- Se evitarán los emplazamientos situados en aberturas visuales amplias sobre espacios singulares por su estructura o calidad estética.
- Se establecerán pantallas vegetales en aquellas edificaciones (residenciales, industriales, ganaderas, etc) con gran exposición visual. Este apantallamiento se realizará con especies autóctonas o tradicionales, similares a las existentes en el entorno, de forma que no se creen alineaciones de arbolado evidentes, sino que se genere una composición heterogénea e irregular.
- Utilizar estrategias locales tradicionales de adaptación a la topografía. Esto proporciona pautas más respetuosas con el paisaje.
- Establecer una relación proporcionada entre las dimensiones de altura, anchura y longitud, evitando edificios con una dirección desmesurada en relación con las otras.

## 07 PROGRAMA DE SEGUIMIENTO O VIGILANCIA AMBIENTAL

El artículo 15 de la ley 9/2006 define el seguimiento que debe hacerse del desarrollo del Plan.

*Artículo 15 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, referente a: Seguimiento.*

*1. Los órganos promotores deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución de los planes y programas, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.*

*El órgano ambiental correspondiente participará en el seguimiento de dichos planes o programas.*

*2. Para evitar duplicidades podrán utilizarse mecanismos de seguimiento ya existentes.*

Para ello se pueden utilizar, de forma orientativa, las determinaciones recogidas en el Decreto 50/91 de 29 de abril, de evaluación del impacto ambiental para Cantabria, en el capítulo cuarto referente a VIGILANCIA Y RESPONSABILIDAD en cuyos Artículos 32 y 33 se recoge lo siguiente:

*Artículo 32.- Órganos que deben hacerla.*

*1. Corresponde a los Órganos competentes por razón de la materia, facultados para el otorgamiento de la autorización del proyecto el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo establecido en la Declaración o Estimación de Impacto Ambiental. Sin perjuicio de ello, el órgano administrativo de medio ambiente podrá recabar información de aquéllos al respecto, así como efectuar las comprobaciones necesarias para verificar dicho cumplimiento.*

*2. El seguimiento y vigilancia por los órganos que tengan competencia sustantiva deben hacer posible y eficaz los que ejerzan los órganos administrativos de medio ambiente, que podrán alegar en todo momento el necesario auxilio administrativo, tanto para recabar información, como para efectuar las comprobaciones que consideren necesarias.*

*Artículo 33.- Objetivos de la vigilancia.*

*La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en la Declaración o Estimación de Impacto tendrá como objetivos:*

*a) Velar para que en relación con el medio ambiente, la actividad se realice según el proyecto y según las condiciones en que se hubiere autorizado.*

*b) Determinar la eficacia de las medidas de protección ambiental contenidas en la Declaración, o, en su caso, Estimación de Impacto.*

*c) Verificar la exactitud y corrección de la Evaluación o el Informe de Impacto Ambiental realizado.*

Una vez identificados y evaluados los impactos y dónde se ubican geográficamente los componentes y procesos físicos, bióticos, socioeconómicos o culturales que serán directa o indirectamente afectados durante las distintas etapas del PESR y propuestas las medidas que permitan mitigar, reparar y/o compensar dichos impactos, tal como se han presentado en los capítulos previos, se ha de proceder al establecimiento de un protocolo de Seguimiento

Ambiental de las obras en dos fases del proyecto: PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO e IMPLANTADO Y DESARROLLADO.

El Programa de Seguimiento Ambiental tiene como propósito verificar la validez del pronóstico de impacto ambiental y la efectividad de las medidas recomendadas.

La medición periódica de los distintos componentes y procesos, a través de este programa de seguimiento, permitirá detectar variaciones naturales o posibles anomalías producto de las distintas actividades del Plan. Así, si los datos resultantes del seguimiento indican valores que se ajustan a las estimaciones del impacto, se concluye que el sistema se está comportando según los rangos de seguridad ambiental previstos. En cambio, si el seguimiento indica variaciones que no se ajustan a los pronósticos, se hace necesario examinar si las causas de estas variaciones corresponden a procesos naturales del sistema en cuestión o representan anomalías durante la operación del Plan.

En este sentido, el Programa de Seguimiento Ambiental permite tomar decisiones relacionadas con los efectos ambientales derivados de la marcha del Plan.

Es materia de este capítulo proveer las especificaciones técnicas para la implementación del Programa de Seguimiento Ambiental durante la implantación del PESR.

El Programa de Seguimiento Ambiental tiene los siguientes objetivos:

- Verificar que la naturaleza y magnitud de los impactos ambientales potenciales se ajusten a lo previsto en la evaluación desarrollada en el Plan y a los estándares ambientales, así como que las variables ambientales evolucionen de acuerdo con lo estimado.
- Corroborar el cumplimiento y la efectividad de las medidas de Mitigación, Reparación y/o Compensación propuestas.
- Detectar y Prevenir la ocurrencia de accidentes o efectos ambientales no deseados.
- Garantizar el cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

### 07.1. Metodología del Plan de Vigilancia

El Programa de Seguimiento Ambiental se aplicará, en general, a los componentes ambientales susceptibles de sufrir impactos relevantes. Para cada uno de los componentes, se definirán los elementos del medio ambiente que serán objeto de medición y control, así como las variables a monitorear.

En cada uno de los casos, si corresponde, se indicarán las características técnicas de los equipos e instrumentos de medición a utilizar, y los parámetros que serán utilizados para caracterizar el estado y evolución de dichos elementos.

Esta información se acompañará de la identificación y justificación de los lugares de medición y control, los procedimientos y metodologías que se utilizarán para el funcionamiento de los equipos e instrumentos, la frecuencia de las mediciones y cualquier otro aspecto significativo.

Finalmente, de acuerdo al estado del arte, se definirán rangos de aceptabilidad para los parámetros o variables. Estos rangos permitirán fácilmente detectar posibles anomalías, efectos no deseados o errores en la valoración de los impactos.

Los Instrumentos del Programa de Seguimiento son:

- La visita *in situ* con una periodicidad establecida previamente para las dos fases del proyecto: PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO e IMPLANTADO Y DESARROLLADO.
- Los cuadros de control.
- Los informes de monitoreo, redactados tras cada visita.
- Un informe definitivo al final del Seguimiento Ambiental.

## 07.2. Elementos ambientales y aspectos de control

Los elementos medioambientales de cada actuación del Plan han de ser identificados de forma individual y dependerán de las características tanto de las actividades que se han de realizar como del entorno en el que se producen. A partir de esta identificación será posible asignar los medios necesarios para la gestión de los elementos medioambientales. Esto incluye tanto recursos técnicos y documentales como recursos más operativos, como pueden ser los propios contenedores de residuos.

Los elementos medioambientales de cada actuación del Plan se han agrupado en los siguientes apartados, que deberán ser objeto de seguimiento en el momento de iniciarse alguna actuación:

ELEMENTOS AMBIENTALES	PRIORIDADES AMBIENTALES	INDICADORES DE ESTADO
Biodiversidad Flora Fauna Suelo Paisaje	Naturaleza y biodiversidad:  Proteger un recurso único	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor absoluto y relativo, respecto al suelo, de la superficie de áreas protegidas (Espacios naturales protegidos + SREP) (en m<sup>2</sup> y %).</li> <li>• Presupuesto anual destinado a la gestión de áreas protegidas (en miles de €).</li> <li>• Valor absoluto y relativo de la superficie de vías pecuarias, zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y zonas de policía del dominio público hidráulico. Id. Para respectivas superficies efectivamente deslindadas (en m<sup>2</sup> y %).</li> <li>• Valor absoluto y relativo de la superficie de suelo rústico (SRPO y SREP) (en m<sup>2</sup> y %).</li> <li>• Superficie edificada (en %). (con especial interés en el SRPO)</li> </ul>
Atmósfera	Energía limpia.  Transporte sostenible.  Confort climático del municipio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de la tendencia de la temperatura media anual (incremento/decremento en °C).</li> <li>• Habitantes en edificios con certificado de eficiencia energética (RD 47/2007) en SR (en nº de habitantes).</li> <li>• Valor absoluto y relativo del parque de vehículos del municipio según tipo, potencia y año de matriculación (en unidades y %).</li> <li>• Valor relativo del nº de pasajeros que utiliza transportes públicos con respecto al total de la población del municipio (en %).</li> <li>• Valor absoluto y relativo del volumen total de pasajeros transportados por modalidad de transporte (en nº de pasajeros y %).</li> <li>• Valor absoluto y relativo (con respecto a la población) del consumo anual de energía eléctrica, según sector de consumo (en kWh y %).</li> </ul>
Población  Aire	Medio ambiente y salud Humana: Obtener una calidad del medio ambiente tal que los niveles de contaminantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de nuevos pozos y prospecciones en SR.</li> <li>• Valor absoluto del agua depurada, y relativa con respecto al agua facturada (en miles de m<sup>3</sup> y %).</li> </ul>



Agua Salud Humana	antropogénicos no presenten riesgos significativos para la salud de las personas y para los ecosistemas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estado ecológico de las aguas continentales evaluado de acuerdo a la Directiva Marco del Agua: N° de estaciones y % de estaciones con estado ecológico; muy bueno/ bueno/ aceptable /deficiente/ malo.</li> <li>Valor absoluto y relativo de la población que cuenta con sistemas en funcionamiento y eficaces de depuración primaria y secundaria de aguas residuales en SR.</li> <li>Superficie absoluta y relativa de unidades hidrogeológicas consideradas sobreexplotadas, con riesgo de sobreexplotación, con problemas de intrusión marina o de contaminación por nitratos o plaguicidas.</li> <li>Cumplimiento de la normativa de calidad del agua de abastecimiento. Superación de los límites fijados para los distintos parámetros en la normativa en vigor (según unidades fijadas en la normativa).</li> <li>Dotación de zonas verdes ajardinadas; valor de superficie total y relativa con respecto al total de la población censada (en m<sup>2</sup> y m<sup>2</sup>/habitante).</li> </ul>
Población Aire Agua Salud Humana	Uso sostenible de los recursos naturales (Suelo...) Gestión de los residuos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valor absoluto y relativo del consumo de agua potable facturada según usos (en miles de m<sup>3</sup> y %).</li> <li>Eficiencia en la distribución de agua potable (% de pérdidas en la red).</li> <li>Precio medio del agua: €/ m<sup>3</sup> de agua por tipo de uso.</li> <li>Producción total y relativa de residuos en las edificaciones construidas en SR (en kg/año y Kg/hab/día).</li> <li>Valor absoluto y relativo de residuos recogidos selectivamente en las edificaciones de SR, según tipo de residuos (en kg/año).</li> <li>Destino de los distintos residuos recogidos según tipo de tratamiento (compostaje, vertedero controlado, reciclado, etc) (en kg/año y %).</li> <li>Residuos recuperados o valorizados (en kg/año y %).</li> <li>Volumen de agua depurada reutilizada (en m<sup>3</sup>).</li> </ul>
Patrimonio cultural Bienes materiales		<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de elementos del patrimonio inventariados y elementos protegidos, para los ámbitos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- arquitectónico.</li> <li>- arqueológico.</li> <li>- etnográfico.</li> </ul> </li> <li>Inversión en conservación de patrimonio: <ul style="list-style-type: none"> <li>- arquitectónico.</li> <li>- arqueológico.</li> <li>- etnográfico.</li> </ul> </li> </ul>
Paisaje	Mejora, conservación y mantenimiento del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de programas de paisaje especificados en el Estudio de Integración Paisajística que se hayan ejecutado</li> </ul>

En general, con estos indicadores se controlarán, durante el desarrollo de las diferentes calificaciones del Suelo Rústico del PESR de Comillas, los siguientes Aspectos de Control:

**En la fase de Planificación y Desarrollo:**

1. Control del cumplimiento de las medidas correctoras.
2. Control de la aparición de procesos erosivos y de la existencia de zonas con laderas inestables.
3. Control de los vertidos de inertes que se generen durante el proceso de obra.
4. Control de los niveles sonoros, mediante sonómetro, en un radio de 500 m. alrededor de la zona de actuación.
5. Control de la emisión de partículas de polvo, y su depósito sobre la vegetación en un radio de 250 m. en el perímetro de las obras. Esta medida se desarrollará de forma rigurosa cuando la construcción o urbanización de espacios se desarrolle cerca de arbolado autóctono o tradicional y dentro del Parque Natural de Oyambre.
6. Control de las emisiones de gases por parte de la maquinaria.
7. Control del cumplimiento de las ordenanzas municipales y urbanísticas del PESR.
8. Control del cumplimiento de la normativa sobre Seguridad y Salud.
9. Control de las aguas superficiales y subterráneas: dinámica y calidad, ejecución de sondeos, vigilancia de captaciones de abastecimiento...
10. Se comprobará que se respetan las alturas de la edificación fijadas por el PGOU y el PESR.
11. Se controlará periódicamente la calidad y potabilidad del agua abastecida.
15. Control de la protección del patrimonio arqueológico, para detectar la presencia de yacimientos no conocidos, tal y como recoge la Ley de Patrimonio de Cantabria.
16. Control de la correcta localización en el espacio de la edificación o infraestructura en cuestión.
17. Se controlarán las prescripciones y medidas establecidas en el correspondiente Estudio de Integración Paisajística.

**En la fase de Implantado y Desarrollado:**

1. Control de la correcta implantación de zonas verdes, revegetaciones y pantallas vegetales.
2. Validez y correcto funcionamiento de las instalaciones y edificaciones proyectadas.
3. Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos.
4. Control de los vertidos de aguas residuales.
5. Control de las intensidades de tráfico y mantenimiento de las señalizaciones de tráfico.

## 08 DOCUMENTO DE SÍNTESIS

VER TOMO 3b: ISA DOCUMENTO DE SINTEIS

## 09 EQUIPO REDACTOR Y FIRMAS

El equipo redactor del Plan Especial de Suelo Rústico de Comillas y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, lo redacta un grupo multidisciplinar compuesto por una serie de profesionales cuyo diferente grado de especialización ha permitido nutrir al Plan de las perspectivas necesarias para elaborar un documento completo, de acuerdo a las directrices marcadas por la legislación vigente.

El equipo redactor lo constituyen:

- **Rubén Vadillo Ibáñez**, Geógrafo Técnico en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Colegiado: 398
- **Sergio Sainz de la Maza Ruiz**, Geógrafo Técnico en Planificación Urbana y Paisaje. Colegiado: 369
- **Gema Menéndez González**, Geógrafo Master SIG. Colegiada: 388

En Santander, el catorce de Noviembre de dos mil doce.



**Rubén Vadillo Ibáñez**  
Geógrafo  
Ingenia Gestión del Territorio

## 10 ANEXOS

- Anexo 1: Documento de Referencia, Criterios Ambientales Estratégicos y Respuestas a Consultas Previas.



## 11 CARTOGRAFÍA

### Cartografía del ISA

ISA1\_ENCUADRE TERRITORIAL

ISA2. GEOLOGÍA

ISA3.1 SUELOS

ISA3.2 SUELOS, AGRUPACIONES FUNCIONALES

ISA3.3. SUELOS; CAPACIDAD DE USO

ISA4. PENDIENTES DEL TERRENO

ISA5. HIDROGEOLOGÍA

ISA6. VEGETACIÓN

ISA7. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y POL

ISA8. RIESGOS NATURALES

ISA9. UNIDADES TERRITORIALES

ISA10. USOS ACTUALES DEL TERRITORIO

ISA11. DESCRIPCIÓN DEL RUIDO AMBIENTAL

ISA12. ALTERNATIVAS ANALIZADAS

ISA13. ORDENACIÓN VIGENTE

ISA14. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ISA15. COMPARACIÓN PGOU Y PROPUESTA PESR

ISA16. SIMULACIONES PAISAJÍSTICAS

### Cartografía de Síntesis (Ver Tomo 3b: Documento de Síntesis)

SIN1.PLANO DE SÍNTESIS DEL INVENTARIO AMBIENTAL.

SIN2.PLANO DE IMPACTOS.

SIN3.PLANO DE MEDIDAS CORRECTORAS.

<b>08 DOCUMENTO DE SÍNTESIS</b>	<b>2</b>
08.1. Antecedentes	2
08.2. Justificación y descripción de la alternativa seleccionada	2
08.3 Características ambientales del territorio y valoración del inventario ambiental	11
08.4. Descripción y calificación de los efectos más significativos	15
08.4.1. Identificación de impactos	15
08.4.2. Valoración de impactos	21
08.4.3. Impactos residuales y evolución del impacto global	24
08.5. Propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias	24
08.5.1. Propuestas genéricas	23
08.5.2. Propuestas específicas	25
08.6. Programa de seguimiento o vigilancia ambiental.	28
08.6.1. Metodología del Plan de Vigilancia	29
08.6.2. Elementos ambientales y aspectos de control	30
08.7. Cartografía	

## 08 DOCUMENTO DE SÍNTESIS

### 08.1. Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 30 de junio de 2.008 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 3 de septiembre de 2.008, entró en vigor ese mismo año 2.008, respetando los límites de suelo urbano establecidos en las Normas Subsidiarias de 1.992 para los núcleos rurales de Trasmía, Rubárcena, Rioturbio y Araos, todos incluidos en el Parque Natural de Oyambre.

Tras la aprobación la resolución con fecha 26 de junio de 2008 por el Parlamento de Cantabria, instando al Gobierno Regional a la aprobación de los instrumentos urbanísticos necesarios tendentes a desbloquear y regular la construcción y rehabilitación de viviendas unifamiliares e instalaciones vinculadas a ocio y turismo rural en suelo rústico o no urbanizable, surge la Ley 2/2009, de 3 de julio, de modificación de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Esta Ley promueve la redacción de Planes Especiales de Suelo Rústico (PESR) para potenciar, en primer lugar, la rehabilitación y reforma, estableciendo todas las cautelas posibles, de edificaciones existentes que puedan ser destinadas a usos residenciales o de turismo rural y, en segundo lugar, que en los ámbitos próximos a los núcleos urbanos y tradicionales, donde existen infraestructuras de servicios, tales como agua, luz y alcantarillado, y siempre a costa del promotor, puedan autorizarse nuevas construcciones que se integren en el entorno.

Así, tal y como establece la legislación vigente, *Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria* y *Ley de Cantabria 17/2006 de 11 de Diciembre, de Control Ambiental Integrado* y su Reglamento (*Decreto 19/2010 de 18 de marzo*), se somete a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas.

### 08.2. Justificación y descripción de la alternativa seleccionada

Tras un minucioso trabajo de campo y gabinete, las zonificaciones iniciales para los SRPO se han modificado, ya que se han detectado problemas de pendientes, morfología, desconexión a núcleo o incompatibilidad con el PORN.

Así se mantienen inicialmente íntegros los espacios calificados en el PGOU como:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria
- Área de Protección Costera (PC) / SREP Costera (SREPC)
- Área de Protección de Riberas (PR) / SREP de Riberas (SREPRb)
- Área de Protección Ecológica (PE) / SREP Ecológica (SREPE)
- Área de Protección Marítimo - Litoral (ML) / SREP Marítima (SREPM) y SREP Litoral (SREPL)
- Área de Interés Paisajístico Monte Corona
- Área de Protección de Sistemas Generales
- Área de Protección Arqueológico - Histórica

Y las modificaciones en la calificación de algunos espacios como SRPO afectan a las categorías de:

- Área de Interés Paisajístico (AIP) / SREP Protección Paisajística, Entorno Visual (SREPPEV)
- Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses / SREP Paisajística, Agraria y Mieses (SREPPAM)
- Área de Protección Agraria, Caserío – Forestal / SREP Paisajística, Caseríos y Forestal (SREPPCF)

### RUBÁRCENA - TRASVÍA

Entre los núcleos de Trásvia y Rubárcena existen dos ámbitos diferenciados y separados por la CA-131: un primer ámbito al norte de esta carretera, que enmarca terrenos cercanos y ligados a Trásvia y un segundo ámbito al sur de la CA-131 que engloba una franja paralela a esta vía desde Rubárcena y en dirección La Rabia.

En Trásvia, el PGOU dispone el único SRPO que se identifica en este planeamiento. Este mismo PGOU califica como Área de Interés Paisajístico, espacios colindantes a este SRPO que presentan las mismas características que este SRPO, con parcelas que presentan acceso rodado formalizado o parcialmente formalizado y redes de servicios a pié de parcela o en las cercanías, incluso con parcelas ya edificadas. Los espacios incluidos en el PORN del Parque Natural de Oyambre en este ámbito se encuentran zonificados como Uso General. Por todo ello se procede a la categorización de varios espacios como SRPO.

En el segundo ámbito, al sur de la CA-131, en una franja de terreno más vinculado al núcleo de Rubárcena y tras la primera propuesta de ordenación, se ha optado por disminuir el ámbito inicial de SRPO, que en un principio ocupaba toda la franja paralela a la CA-131 desde Rubárcena hasta casi La Rabia, a un entorno mucho más reducido lindante a Rubárcena, ya que la existencia de un arroyo infiere una protección especial al espacio influenciado por su curso y sus franjas de protección sectorial, no así al resto del espacio más cercano a Rubárcena en donde no se observan elementos que requieran una especial protección. Hay que señalar que el espacio categorizado como SRPO en Rubárcena ha sido zonificado en el PORN del Parque Natural de Oyambre como Zona de Uso Compatible, posiblemente porque en el PGOU, anterior al PORN, se marcó esta zona como Área de Interés Paisajístico, aunque, en un análisis más fino es posible establecer una diferencia de carácter entre ambas zonas, tal y como se recoge en este PESR.

Así se identifican ocho sectores de SRPO, con el identificativo R/TV referente a Rubárcena – Trásvia:

R/TV-1: Fincas junto al Suelo Urbano de Rubárcena, una libre y otra ya edificada. Estas fincas cuentan con acceso rodado y todos los servicios en sus cercanías. Por ello se han incluido en la Modificación Puntual nº3 del PGOU de Comillas, solicitando su clasificación como Suelo Urbano, actualmente en trámite y pendiente de resolución

R/TV-2: Franja entre Rubárcena y Trásvia al norte de la carretera CA-131, parcialmente edificada y que completa el SRPO recogido en el PGOU.

R/TV3: Es el sector más al norte de Trásvia, también parcialmente edificado con viviendas unifamiliares en parcela de gran tamaño.

R/TV4: Pequeña finca residual no incluida en el SRPO del PGOU.

R/TV5: Finca que se prolonga de norte a sur del núcleo de Trásvia y cuya parte más alta coincide con una línea de edificaciones existentes.



R/TV6: Parte de finca en Trasvía con acceso rodado y servicios cercanos. El propietario realizó una cesión para poder construir un camino de acceso al nuevo depósito.

R/TV7: Se trata de dos parcelas que quedan enclavadas entre el Suelo Urbano de Rubárcena y el PSIR de la Universidad Pontificia.

R/TV8: Este sector abarca el espacio clasificado como SRPO vinculado al núcleo de Rubárcena y que se diferencia del resto del SREP por no encontrarse dentro de la influencia física y sectorial del arroyo existente. No obstante, hay que señalar que este espacio se zonifica en el PORN del Parque Natural de Oyambre como Zona de Uso Compatible, en la que no se permiten las edificaciones destinadas a vivienda, según marca el art. 36 de dicho PORN.

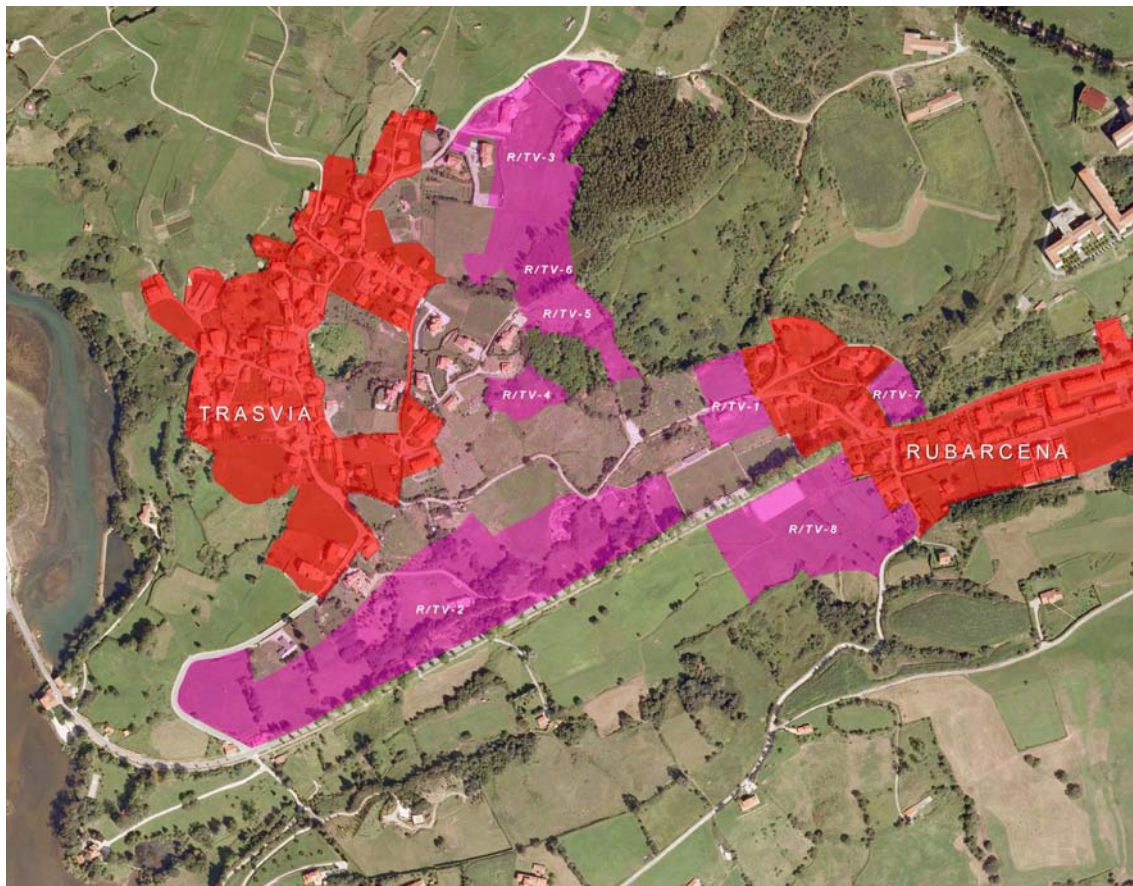


Imagen 1. *Propuesta del PESR de SRPO en Trasvía. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

### RIOTURBIO

Se ha eliminado finalmente el espacio calificado como SRPO dispuesto al sur de la carretera Rioturbio – Araos, ya que el PORN del Parque Natural de Oyambre establece este espacio como de Uso Compatible. Durante el trabajo de campo se ha podido comprobar que, efectivamente, se trata de un espacio que por su morfología y composición poseen especiales valores ambientales.

Por otro lado, se ha ampliado el espacio de SRPO al norte del Suelo Urbano, coincidiendo con la “mancha” de Uso General que marca el PONR en este núcleo. Hay que señalar que dentro de esta mancha, pegando con el borde del Suelo Urbano, aparece, según el ZAE (zonificación Agro-ecológica de España) una pequeña franja de suelo de Alto Valor

agrológico, aunque no se ha tenido en cuenta por razones técnicas de la propia ordenación, ya que crear una discontinuidad diferenciando esta franja no quedaría muy coherente y por razones técnicas de la propia fuente de información, el ZAE, cuya escala y elemento de trabajo puede ocasionar ciertas inexactitudes o errores en la delimitación de los bordes de los diferentes tipos de suelo.

Hay que señalar, que parte del ámbito colindante con el núcleo urbano de Rioturbio por el este, ordenado como SRPO en este PESR, se encuentra en tramitación de reclasificación como Suelo Urbano en la Modificación Puntual nº3 del PGOU de Comillas, pendiente de resolución, dado que posee los servicios y accesos necesarios para ser clasificado como tal.

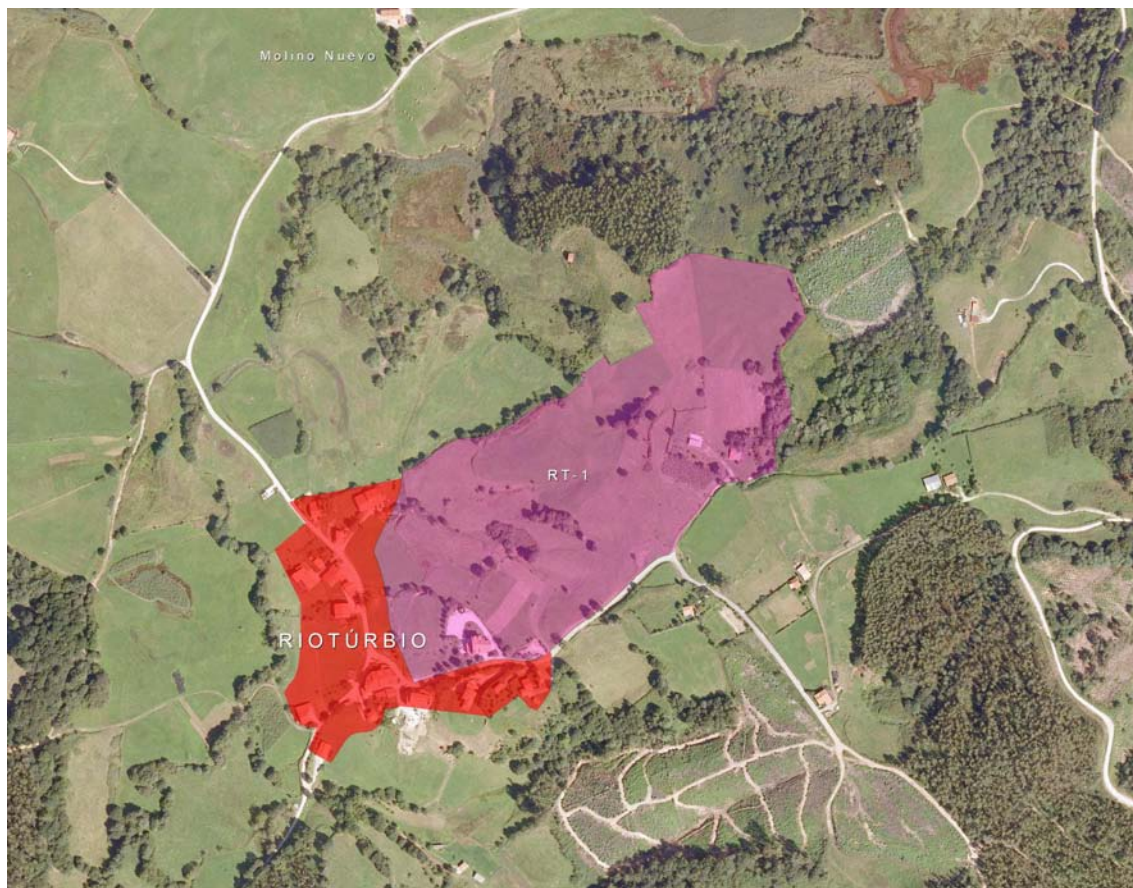


Imagen 2. Propuesta del PESR de SRPO en Rioturbio. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

### RUISEÑADA - ARAOS

Entre Araos y Ruiseñada se incluyen cuatro sectores de SRPO. Dos de ellos, V-7 y V-2, también se encuentran recogidos en la Modificación Puntual nº3 del PGOU de Comillas, para ser reclasificados como SU, ya que presentan buen acceso por carretera y los servicios necesarios para ser clasificados como tal. Así, estos sectores V-7 y V-2 también se han incluido el espacio calificado como SRPO, ya que se entiende que, aunque se trata de dos espacios que cumple las condiciones del Suelo Urbano y deben ser considerados como tal en la correspondiente Modificación Puntual del PGOU de Comillas, es deber de este PESR incluirles como SRPO ya que se trata de espacios que no presentan ninguna característica considerable de especial protección.

Los otros dos sectores de SRPO son antiguos espacios agropecuarios, hoy en desuso, bien comunicados por viales existentes y que no presentan valores de especial protección en cuanto a la calidad de sus suelos, pendientes, vegetación, fauna, elementos etnográficos o tradicionales, así como afecciones de cauces u otros riesgos naturales.

Así, entre Araos y Ruiseñada se establecen cuatro sectores referenciados como V- (El Valle), 1, 2, 3 y 7.

V-1: Se trata de un amplio espacio de prados colindantes al SU de Ruiseñada por el oeste y al SU de Araos por el sur. Se trata de fincas muy cercanas al SU, bien comunicadas por caminos, en las que aparece alguna vivienda unifamiliar.

V-2: Se trata de un pequeño sector al sur de la carretera Araos – Ruiseñada que se encuentra cerrando el SU de Araos por el sur. Se trata de un espacio bien comunicado y en el que existen redes generales de servicio en las cercanías de la parcela.

V-3: Es un espacio muy similar al V-2, colindante con este y también bien comunicado y en una posición intermedia entre el SU de Araos y Ruiseñada.

V-7: Franja que marca el frente de las fincas contiguas al Suelo Urbano de Araos hacia el norte, con acceso por carretera y con las redes de servicios en el frente de parcela, que comparten con el resto de parcelas colindantes ya edificadas.



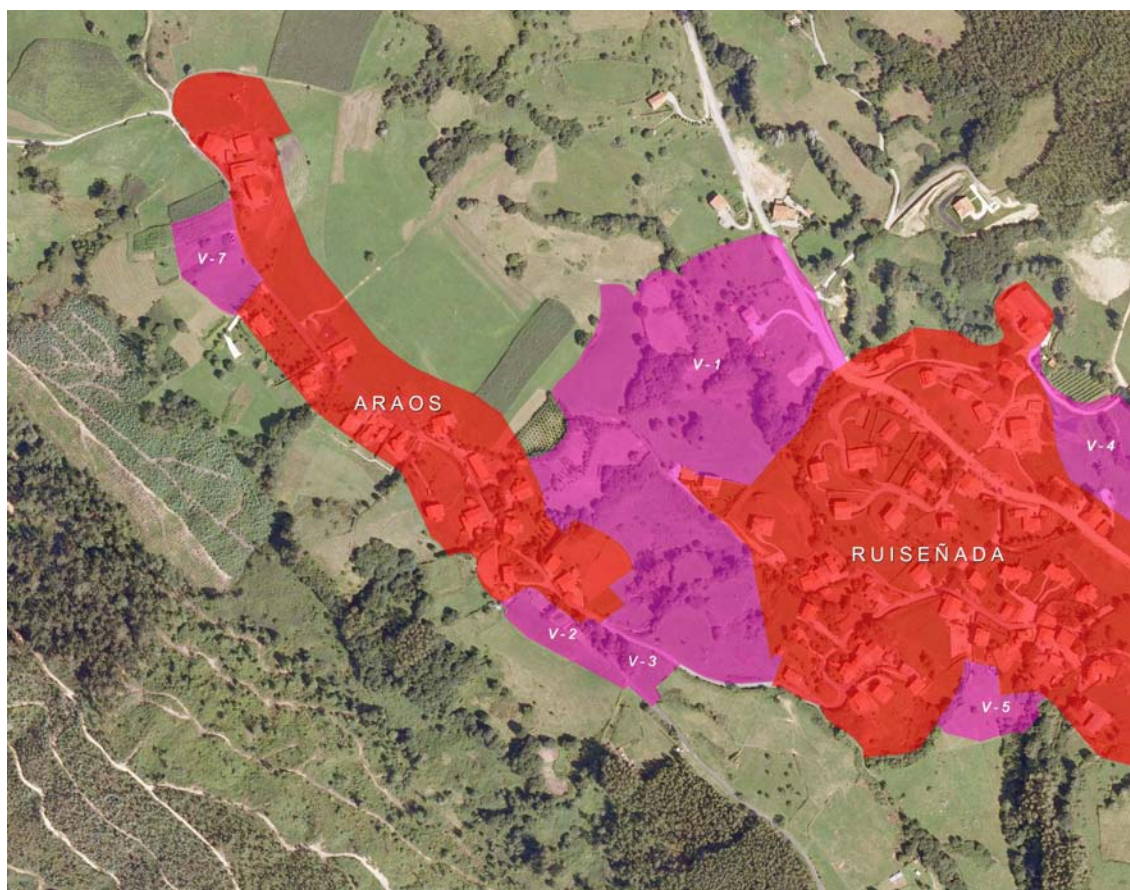


Imagen 3. Propuesta del PESR de SRPO en Ruiseñada - Araos. Ingeniería Gestión del Territorio 2012.

### RUISEÑADA

V-4: Se ha reducido este sector, ya que se ha eliminado de la propuesta inicial como SRPO, el espacio existente entre el arroyo y la trasera del SU coincidente con la pista deportiva y el aparcamiento frente a la Iglesia. Este espacio presenta una pendiente excesiva y un acceso deficiente, por lo que se cree que no cumple los requisitos o criterios manejados en este PESR para el SRPO. Por tanto, se ha dejado la zona con mejor accesibilidad y topografía. Aunque se trata de un espacio relativamente cercano a río Rioensenada, en el PGOU el Área de Protección de Riberas no afecta al espacio señalado en este PESR.

V-5: Este sector está formado por unas pequeñas fincas encajadas entre el SU de Ruiseñada, con acceso rodado y cercanía de servicios, por lo que se cree conveniente que sea calificada como SRPO.

V-6: Se trata de un sector que cierra el SU de Ruiseñada por el este. Las fincas comprendidas en el mismo se encuentran accesibles y la cercanía del casco urbano de Ruiseñada hace que las redes generales de servicios sean fácilmente ampliables, en caso de ser necesario.

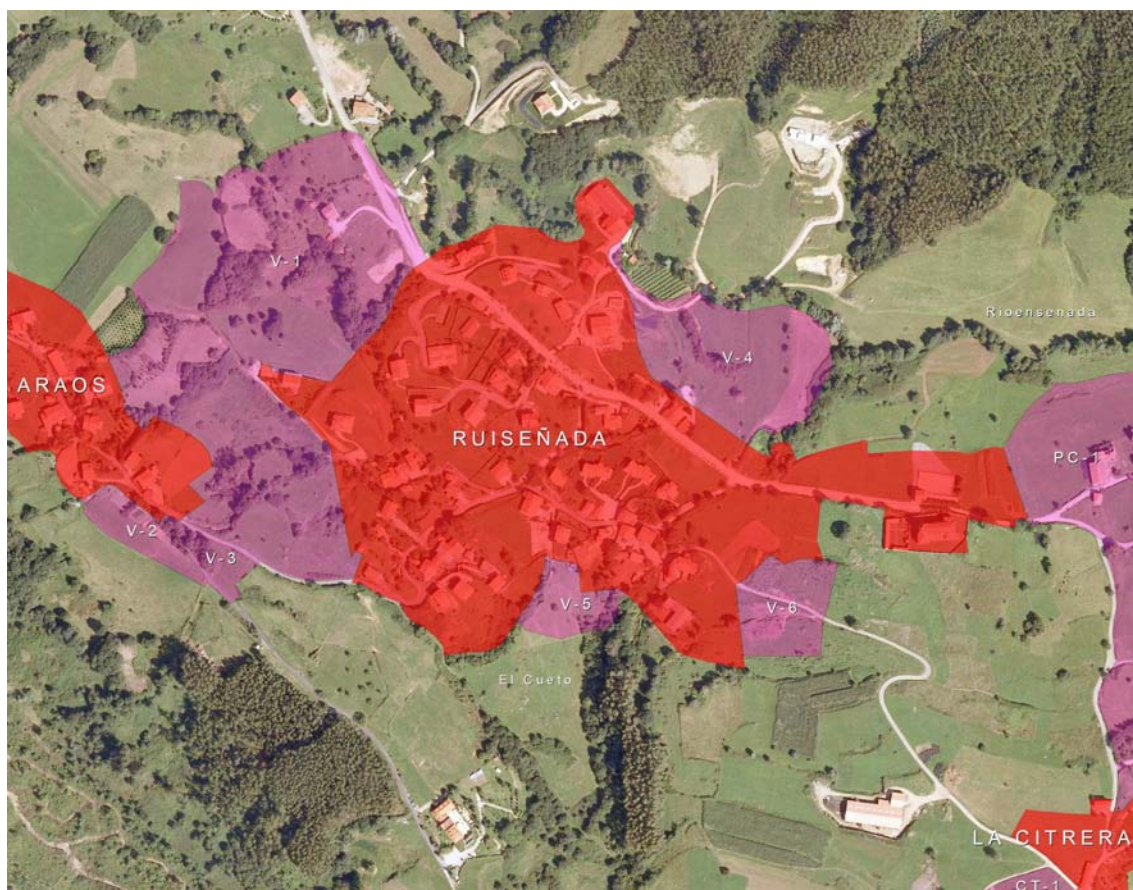


Imagen 4. *Propuesta del PESR de SRPO en Ruiseñada. Ingeniería Gestión del Territorio 2012.*

### LA CITRERA – EL PALACIO

Se trata de un espacio de SRPO de gran tamaño comprendido entre la zona de El Palacio de Ruiseñada por el oeste, la zona de La Peña por el este y La Citrera por el sur e identificado como PC- (El Palacio). De la propuesta inicial también se han realizado cambios provocados por la comprobación y trabajo en campo, ya que las fincas de la zona de La Peña hacia El Molino se han eliminado por presentar unas pendientes excesivas. Por otro lado, se ha incluido una finca denominada como PC-2, que presenta un buen acceso y topografía.

Así, este espacio se divide en tres sectores:

PC-1: Es el sector más grande. En la zona de El Palacio, existen varias edificaciones, viviendas, ganaderías y el propio Palacio, siempre junto al camino, en la parte más alta, ya que a partir de éste la pendiente aumenta hasta el Arroyo. En la zona central aparecen una serie de praderías, también parcialmente edificadas, con vivienda unifamiliar aislada o ganaderías y sus edificaciones anejas, formando un conjunto. Finalmente se han incluido las praderías al norte de La Citrera y que se desarrollan hasta El Palacio que se encuentran bien comunicadas y colindantes al SU.

PC-2: Se trata de unas pequeñas fincas junto al camino, con buenas condiciones topográficas y sin uso agrícola, ganadero o similar.

PC-3: Forman este sector las edificaciones existentes al final de La Peña y parte de su finca.



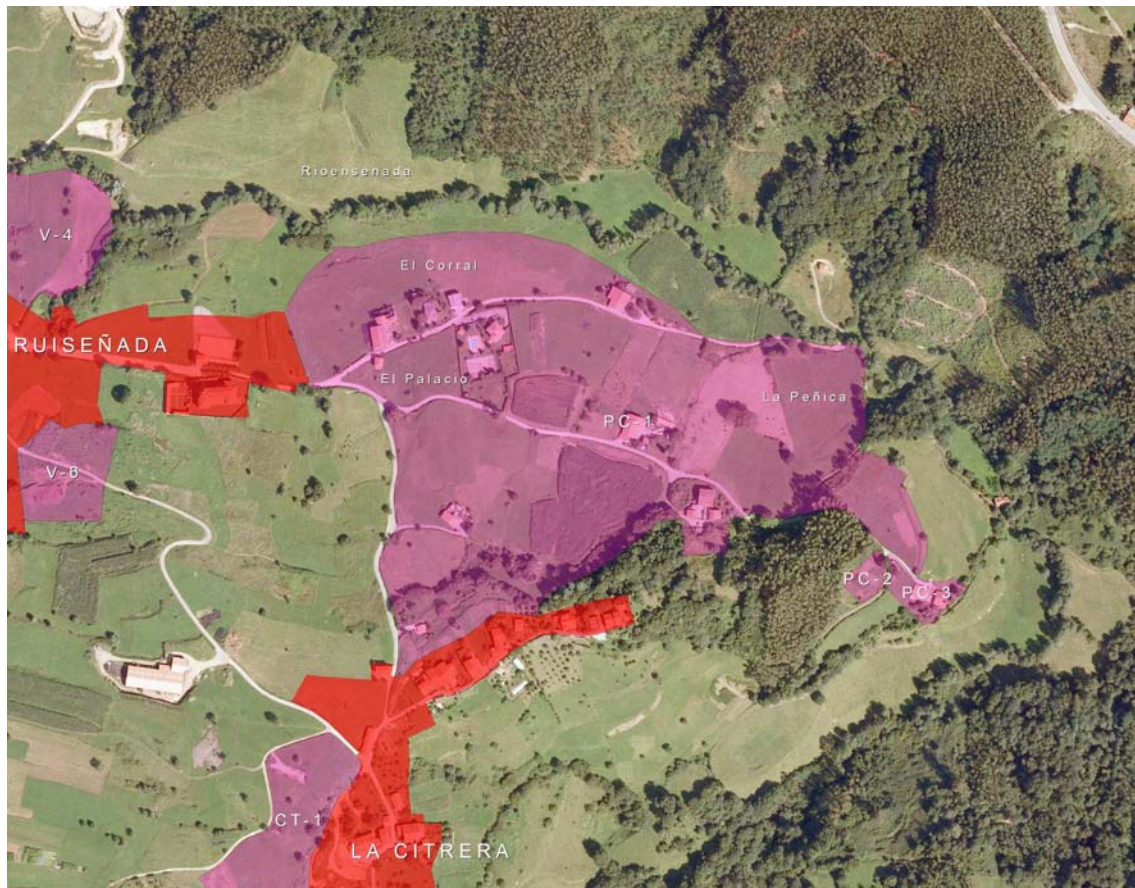


Imagen 5. *Propuesta del PESR de SRPO en La Citrera – El Palacio.* Ingenia Gestión del Territorio 2012.

### LA CITRERA

La propuesta recogida finalmente en La Citrera, difiere de la propuesta inicial ya que el sector de SRPO ordenado es de mayor tamaño y forma una unidad continua. Así, entorno a La Citrera se ha definido un sector de SRPO referenciado como CT-1 que enmarca un espacio de prados adyacentes al SU de La Citrera, accesibles por caminos formalizados, hasta una cota prudencial que evite la exposición excesiva de las posibles edificaciones. Los propios caminos existentes y los límites de fincas han servido como remate del sector.

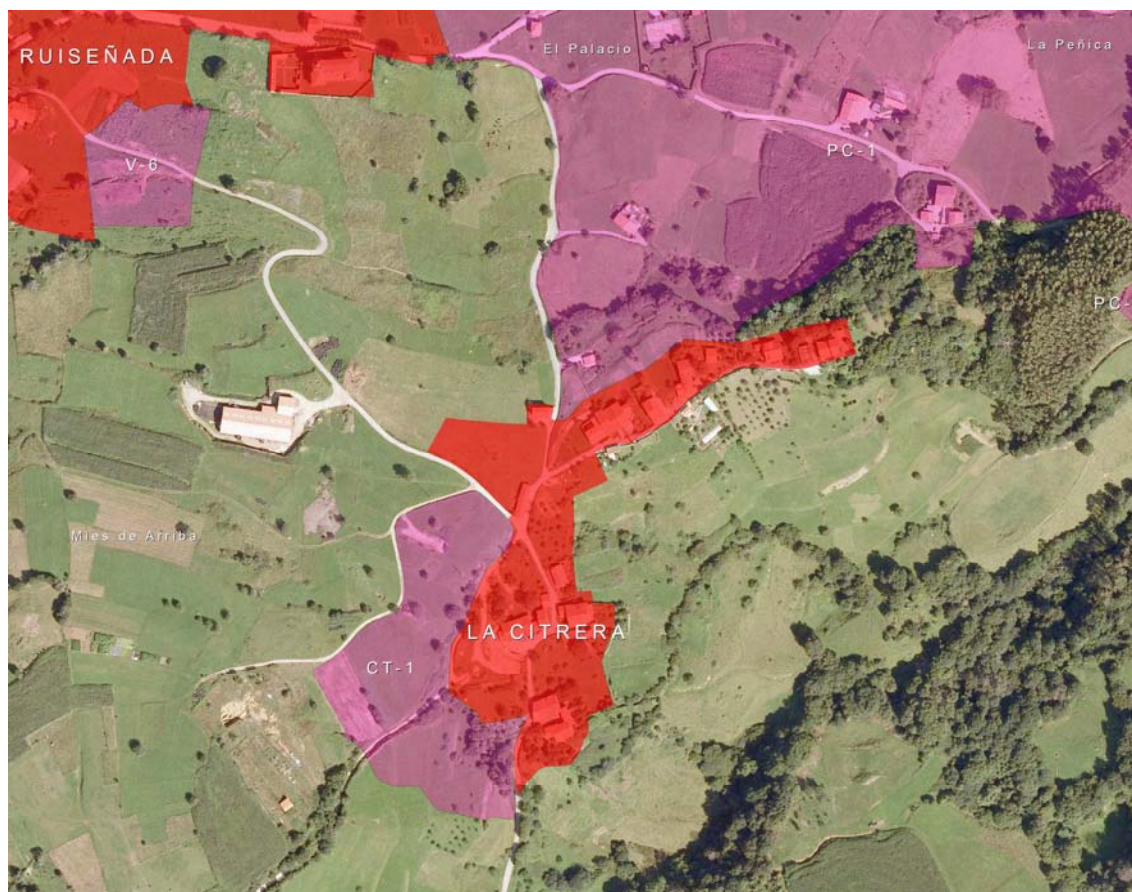


Imagen 6. *Propuesta del PESR de SRPO en La Citrera*. Ingenia Gestión del Territorio 2012.

### LA MOLINA

Tras la comprobación en campo, la propuesta entorno al núcleo de La Molina es la que más modificaciones ha sufrido desde la propuesta inicial. Así, de 2 sectores iniciales se ha pasado a 5. Esta compartimentación ha sido provocada por la topografía tan compleja que rodea este núcleo, con espacios de fuertes pendientes junto al SU y fincas alargadas e irregulares que presentan zonas llanas con otras más escarpadas.

De este modo se han eliminado dos espacios, uno al este y otro al sur, debido a las excesivas pendientes e irregularidad del terreno.

Así, se presentan 5 sectores de SRPO:

M-1: Se trata de una serie de prados en ladera al norte de La Molina contiguos al SU.

M-2: A la derecha de la carretera de acceso a La Molina este sector enmarca unas pequeñas fincas cercanas al núcleo.

M-3: Este sector enmarca las fincas contiguas al SU de La Molina por el este, con una topografía admisible y que se encuentran a la izquierda de la carretera de acceso.

M-4: Al sur del SU de La Molina este sector engloba algunas fincas que pueden localizar la edificación en la zona más cercana al camino de acceso, hacia el este.



M-5: Es un espacio casi intersticial del SU de La Molina, bien comunicado y con las redes generales de servicios muy cerca.



*Imagen 7. Propuesta del PESR de SRPO en La Molina. Ingenia Gestión del Territorio 2012.*

### 08.3. Características ambientales del territorio y valoración del inventario ambiental

Existen cuatro aspectos fundamentales que deben regir todo proceso de valoración ambiental de un territorio dado: su calidad ambiental, la vulnerabilidad o fragilidad de los componentes que intervienen en su configuración actual, la singularidad de los elementos que lo integran, y la rareza de los mismos. Para contextualizar del proceso de valoración del Inventario Ambiental elaborado para el presente Estudio de Sostenibilidad Ambiental, a continuación se explicarán las definiciones de cada uno de estos aspectos, al objeto de garantizar un correcto entendimiento de los rangos y niveles que han sido barajados para cada uno de ellos.

CALIDAD AMBIENTAL: De forma genérica, la calidad ambiental se define como el estado relativo y puntual de las variables que identifican el estado (en un momento concreto) del sistema socioeconómico y biofísico que identifica o caracteriza un ámbito territorial concreto.

Tradicionalmente se diferencian dos enfoques:

- El primero, de base antropocéntrica y perspectiva socioeconómica, que considera que un ecosistema tiene calidad ambiental cuando satisface las expectativas que genera sobre

habitantes o visitantes (usuarios), por lo que la calidad ambiental es entendida desde el punto de vista de la demanda.

- El segundo, de base ecológica, que entiende que un ecosistema tiene calidad ambiental cuando muestra una coincidencia entre la calidad que presenta y la que es propia del sistema de forma natural. De manera que un ecosistema ostentará mayor nivel de calidad cuando más próximo se encuentra a su estado climácico, constituyendo éste su referencia de calidad ambiental máxima para un medio dado.

Si se aúnan ambas perspectivas, se puede definir la calidad ambiental a través de las características cualitativas y/o cuantitativas inherentes al ambiente en general o medio particular, y su relación con la capacidad relativa de éste para satisfacer las necesidades del hombre y/o de los ecosistemas.

En cualquier caso se trata de una cualidad intrínseca del medio, cuantificable o no, que se traduce en una amplia gama de posibilidades donde un extremo correspondería a un ecosistema completamente degradado o con poca integridad biótica, y el contrario, se correspondería con los ecosistemas que gozan de la ausencia o mínima intervención humana.

FRAGILIDAD/VULNERABILIDAD AMBIENTAL: La fragilidad o vulnerabilidad ambiental se define como una cualidad intrínseca del medio o los elementos que lo integran, y que se define como la resistencia o susceptibilidad de una variable expuesta a ser afectada por un fenómeno perturbador.

De tal manera que solamente existe impacto cuando aparece un “efecto” medible de cambio definitivo a lo largo del tiempo como respuesta a una acción alteradora.

Si la acción alteradora no encuentra respuesta en forma de cambio (o efecto) definitivo, el elemento ambiental afectado se muestra poco frágil a dicha acción. Un ecosistema o sistema ambiental será menos frágil cuanto más propiedades le permitan resistir una actividad y experimentar la mínima alteración por la misma.

Un concepto en el que entran a participar otros aspectos como la capacidad de los elementos ambientales para anticipar, sobrevivir, resistir y recuperarse del impacto de una amenaza. De manera que, la resistencia se define como el grado con el cual un sistema se recupera o retorna a su estado anterior ante la acción de un estímulo. Capacidad de respuesta que los ecosistemas naturales pueden tener frente a determinados cambios producidos por factores o agentes externos. Es decir, se refiere a los complejos procesos físicos y ciclos biogeoquímicos regenerativos que los componentes bióticos y abióticos de un ecosistema operan -en un tiempo determinado- como respuesta para recuperar su estado anterior al efecto producido por el factor externo, y en esa medida tender al equilibrio (siempre en constante cambio).

RAREZA: El término rareza se emplea para identificar aquellos elementos del medio, especies o hábitats cuya distribución es muy concreta y cuya presencia o ausencia se encuentra determinada por aspectos ambientales propios y particulares de ámbitos territoriales poco generalizados o endémicos. Aunque se trata de un criterio de raíz económica es frecuente su empleo en la elaboración de inventarios de fauna (listas rojas) o relación de especies en peligro.

Las condiciones de rareza aplicable a una unidad se magnifican con la abundancia relativa dentro del área, en la idea de valorar más aquello que siendo raro fuera del área de

estudio, es abundante dentro de ella. A mayor rareza, mayor valor, y dentro de la condición de raro, a mayor abundancia relativa, mayor valor también.

Por lo tanto el concepto de rareza se encuentra directamente relacionado con el de vulnerabilidad, al entenderse que las especies y hábitats raros son más vulnerables que aquellos a los que se les presume una distribución más general o común.

**SINGULARIDAD:** La singularidad se define como la presencia de elementos tanto bióticos como abióticos que confieren a los ecosistemas unas características peculiares que los revalorizan.

Es un criterio que expresa la rareza en grado sumo, y se aplica a las unidades con características diferenciales con respecto al medio representativo o típico.

Los espacios singulares se suelen ubicar en la frontera entre unidades biogeográficas o en áreas con condiciones ambientales (climáticas, geológicas, edáficas, etc.) muy particulares, cuyas peculiaridades les hacen dignos de integrar los espacios protegidos con vocación de representatividad sobre la biodiversidad en un país o región.

Se trata en definitiva de emplear los criterios necesarios para identificar el conjunto de propiedades, elementos o variables del medio receptor de la actuación, que puedan resultar susceptibles de ser impactos o alterados por el desarrollo del Plan General, y cuyas cualidades intrínsecas o relativas aconsejen medidas orientadas a su conservación o protección.

No obstante, hay que tener en cuenta que no todos los aspectos ambientales que intervienen o participan en la toma de decisiones dentro del proceso de planificación urbanística o territorial pueden ser valorados atendiendo a los criterios anteriormente descritos, así por ejemplo, los riesgos ambientales, determinantes en la adopción de medidas correctoras que permitan mitigar sus efectos sobre la población, o en la propia ubicación de ámbitos de desarrollo y en el establecimiento de regímenes de usos particulares, sólo pueden ser valorados teniendo en cuenta otros aspectos como la susceptibilidad, frecuencia o probabilidad de ocurrencia, ya que evaluar su rareza, singularidad o calidad carece de sentido, al tratarse de procesos y no de elementos o componentes del medio propiamente dichos. En cierto modo, el único criterio que puede ser valorado es su fragilidad o vulnerabilidad ambiental, entendida como el incremento del índice de susceptibilidad de ocurrencia de un proceso con motivo de una alteración antrópica del sistema natural, cuestión que en términos generales ya es valorada en los propios mapas de riesgos incluidos en el punto correspondiente del Inventario Ambiental, por lo que más que un factor ambiental a valorar, los riesgos ambientales entran a participar en el proceso de diagnóstico global del territorio del término municipal.

A tenor de las explicaciones realizadas anteriormente y a los estudios de los capítulos precedentes sobre los diferentes aspectos ambientales del municipio de Comillas, se realiza una valoración global de los mismos a través de un sistema de puntuación cualitativo que determina el grado de calidad ambiental que presenta estos espacios en relación con el conjunto del municipio.



La puntuación varía de 0 a 10 y se divide en tres rangos de valoración: BAJA - MEDIA - ALTA.

PUNTUACION	RANGO DE VALORACIÓN
0,0 – 3,5	BAJA
3,6 – 7,5	MEDIA
7,6 - 10	ALTA

	CALIDAD	VULNERABILI. /FRAGILIDAD	SINGULARI.	RAREZA	$\Sigma=A$	VALORAC. FINAL $B=A/4$
CLIMA Y AIRE	8,00	1,00	1,00	1,00	11,00	2,75
GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y RELIEVE	8,00	4,00	5,00	4,00	21,00	5,25
HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA	6,00	4,00	2,00	1,00	13,00	3,25
EDAFOLOGÍA	8,00	7,00	5,00	2,00	22,00	5,50
VEGETACIÓN	7,00	6,00	2,00	2,00	17,00	4,25
FAUNA	8,00	6,00	6,00	4,00	24,00	6,00
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	4,00	3,00	5,00	2,00	14,00	3,50
RECURSOS NATURALES	7,00	6,00	3,00	2,00	18,00	4,50
RIESGOS	3,00	2,00	2,00	2,00	9,00	2,25
PAISAJE	7,00	6,00	4,00	2,00	19,00	4,75
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, HISTÓRICO Y ETNOGRÁFICO	2,00	1,00	1,00	2,00	6,00	1,50
POBLAMIENTO Y USOS DEL SUELO	5,00	6,00	5,00	2,00	18,00	4,50
SUMA TOTAL						48,00
VALORACIÓN GLOBAL						4,00

## 08.4. Descripción y calificación de los efectos más significativos

## 08.4.1. Identificación de impactos

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS											
FASE DE DESARROLLO DEL PESR		PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO									
ASPECTOS PRINCIPALES DE INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PESR	CLASES SUELO RÚSTICO	SREP Costera (SREPC)	SREP de Riberas (SREPRb)	SREP Ecológica (SREPE)	SREP Protección Paisajística, Entorno Visual (SREPPEV)	SREP Marítima – Litoral (SREPML)	SREP Paisajística, Agraria y Mieses (SREPPAM)	SREP Agraria, Caseríos y Forestal (SREPACF)	SREP de Sistemas Generales	SREP de Protección Arqueológica - Histórica	SRPO
Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Zonas de Dominio Público y Servidumbre (costas, ríos, etc)		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Flora y masas boscosas		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Fauna y hábitat protegidos		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Hidrología e hidrogeología		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Geología y Geomorfología		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Suelo y capacidad agrológica		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Medio ambiente atmosférico (ruido y emisiones)		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Contaminación lumínica		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Riesgos		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-

Patrimonio etnográfico, histórico-artístico, cultural y arqueológico	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Paisaje	N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Redes generales (saneamiento, agua, electricidad, gas)	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS											
FASE DE DESARROLLO DEL PESR		IMPLANTADO Y DESARROLLADO									
ASPECTOS PRINCIPALES DE INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PESR	CLASES SUELO RÚSTICO	SREP Costera (SREPC)	SREP de Riberas (SREPRb)	SREP Ecológica (SREPE)	SREP Protección Paisajística, Entorno Visual (SREPPEV)	SREP Marítima – Litoral (SREPML)	SREP Paisajística, Agraria y Mieses (SREPPAM)	SREP Agraria, Caseríos y Forestal (SREPACF)	SREP de Sistemas Generales	SREP de Protección Arqueológica - Histórica	SRPO
Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-
Zonas de Dominio Público y Servidumbre (costas, ríos, etc)		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Flora y masas boscosas		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Fauna y hábitat protegidos		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Hidrología e hidrogeología		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Geología y Geomorfología		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Suelo y capacidad agrológica		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Medio ambiente atmosférico (ruido y emisiones)		N	N	N	N	N	N	N	N	N	I-

Contaminación lumínica	N	N	N	N	N	N	N	N	N	-
Riesgos	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Patrimonio etnográfico, histórico-artístico, cultural y arqueológico	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Paisaje	N	N	N	N	N	N	N	N	N	-
Redes generales (saneamiento, agua, electricidad, gas)	N	N	N	N	N	N	N	N	N	-

Por lo tanto, las categorías de Suelo Rústico de Especial Protección previstas en el Plan Especial de Suelo Rústico de Comillas no supondrán o implicarán impactos negativos, ni positivos con respecto a la situación de partidarecogida en el Plan General de Ordenación Urbana, ya que la ordenación planteada en el PESR respeta lo establecido para el SREP en el PGOU, tanto en determinaciones normativas como en las áreas de ordenación. Como se ha mencionado, tan solo existen tres clases de SREP que verán reducida su superficie con respecto a la situación inicial: el Área de Interés Paisajístico (AIP) / SREP Protección Paisajística, Entorno Visual (SREPPEV), el Área de Protección Paisajística Agraria y Mieses / SREP Paisajística, Agraria y Mieses (SREPPAM) y Área de Protección Agraria, Caserío – Forestal / SREP Paisajística, Caseríos y Forestal (SREPPCF). La reducción de estas categorías se produce a favor del SRPO ordenado alrededor de los núcleos de Trasmiera-Rubalcaba, Riotuerto, Araos-Ruiseñada, La Citrera y La Molina. Sin embargo, las categorías resultantes de SREP mantendrán las mismas características que sus Áreas homónimas definidas en el PGOU.

De este modo, es en los nuevos sectores ordenados de SRPO donde se identifican algunos impactos, tanto en la fase de PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, como en la fase de IMPLANTADO Y DESARROLLADO, dados los nuevos usos, además de los tradicionales, que la modificación de la Ley 2/2001 para el suelo rústico establece, con principal protagonismo de la posibilidad de construcción de viviendas unifamiliares aisladas en las fincas que cumplan las condiciones necesarias en esta clase de suelo. Así, se identifican impactos en los aspectos siguientes:

#### - FASE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

##### ***Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")***

La ordenación del SRPO se ha adaptado a lo establecido en el PORN del Parque Natural de Oyambre. En este sentido, hay que señalar que los sectores de SRPO ordenados en Trasmiera y Riotuerto se encuentran dentro del límite del Parque Natural y que el desarrollo de los mismos supondrá un aumento de las viviendas y de los habitantes en el Parque Natural, aunque estas edificaciones se localizarán en los espacios que el propio PORN destina, es decir, las zonas de "Uso General", zonas de menores valores ambientales por estar situados en las áreas de influencia de los núcleos de población. En las Zonas de Uso Compatible que se han programado espacios de SRPO no se pueden edificar viviendas, según la normativa del propio PORN, por lo que no existe aumento de viviendas en estas zonas.

##### ***Flora y masas boscosas***

Algunas fincas presentan en sus linderos o en su interior, alineaciones, rodales o elementos independientes de arbolado de gran porte. Son especies autóctonas como encinas, robles, castaños, etc. Estas formaciones vegetales deben respetarse y así se recoge en la normativa de este PESR, pero es innegable que la posibilidad de edificación puede dañar algún ejemplar en el transcurso de las obras.

##### ***Hidrología e hidrogeología***

Todas las obras modifican, al menos superficialmente, la hidrología de la parcela donde se desarrolla. Por tanto, las obras de preparación y urbanización alterarán mínimamente la escorrentía superficial, ya que los cauces y arroyos principales de desagüe no podrán verse alterados, modificados o perjudicados por las obras de edificación, puesto que ni la normativa sectorial, ni la normativa del PGOU, ni la propia normativa de este PESR lo permite.



### ***Geología y Geomorfología***

Al igual que sucede con la hidrología, el lugar donde se ubique la edificación, construcciones y elementos anejos, deberá sufrir una transformación para la correcta adaptación del proyecto a la morfología del terreno. Esto supondrá una pérdida local de la capa geológica, así como una alteración de la configuración de la parcela.

### ***Suelo y capacidad agrológica***

Tal y como se ha explicado en el capítulo correspondiente, los suelos con mayor capacidad agrícola del municipio se encuentran dentro de las categorías de SR protegidas *ad hoc*, excepto los espacios de Suelo Urbano que legalmente así deben ser clasificados.

No obstante, según la cartografía del ZAE manejada, existe una pequeña porción de suelo con capacidad A-Muy Alta que se ha calificado como SRPO en el núcleo de Riotúrbio, aunque hay que señalar igualmente, que la escala de delineación de este estudio no es la más adecuada para delimitar áreas de ordenación concretas con precisión. No obstante, aunque se considere orientativa esta definición de suelos según su capacidad agrológica, se estima conveniente la valoración de la posible pérdida de esta pequeña superficie de suelo con alto valor agrológico en el núcleo de Rioturbio.

### ***Medio ambiente atmosférico (ruido y emisiones)***

En toda obra existe un aumento del ruido y las emisiones por el trasiego de maquinaria. En este caso, las edificaciones que puedan materializarse en el SRPO no supondrán un aumento considerable de ambos componentes.

### ***Riesgos***

No se plantean espacios de SRPO en lugares con posibles riesgos de inundación o geológicos, ya que algunas de las zonas con posibles riesgos se han descartado en la propuesta definitiva y la cartografía y el trabajo de campo no revelan ningún otro espacio con evidencias de riesgo. No obstante, pueden existir lugares que, a falta de un estudio más exhaustivo de la composición y estructura geológica del lugar, pueden verse afectados por algún tipo de riesgo provocado por dolinas o formaciones endokarsticas no visibles. En este caso, se deberán realizar estudios geotécnicos previos a la edificación.

### ***Paisaje***

La propuesta definitiva ha establecido las áreas de SRPO en lugares cercanos a núcleos urbanos o espacios parcialmente edificados en los que las nuevas edificaciones no supongan un impacto negativo en el paisaje. Así mismo se han respetado las zonas de ladera con mayor exposición para evitar que las nuevas edificaciones no sean elementos distorsionadores del equilibrio paisajístico existente en la actualidad.

## **- FASE IMPLANTADO Y DESARROLLADO**

### ***Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")***

Las edificaciones que se construyan en el entorno de Trásvia y Rioturbio estarán dentro de los límites del Parque Natural de Oyambre, por lo que el aumento de edificaciones supondrá un aumento de la presión en el propio Parque, aunque se localizará en los espacios y en la medida que establece el PORN y la normativa vigente.

***Medio ambiente atmosférico (ruido y emisiones)***

El aumento de población y vehículos puede suponer un aumento del ruido y de las emisiones, aunque de forma muy leve con respecto a la situación actual, puesto que los posibles crecimientos en SRPO no suponen un aumento significativo del número de viviendas, ni de habitantes del municipio de Comillas.

***Contaminación lumínica***

Este impacto viene dado por la posible ampliación de la red de alumbrado público, así como por la propia iluminación doméstica de las viviendas. Este aumento de los puntos de emisión lumínica no supondrá una carga inasumible por el territorio, ya que la iluminación de las viviendas no supondrá un incremento significativo de intensidad, ni de la proporción de la luz nocturna existente. Por otro lado, la posible ampliación de la red de alumbrado público deberá tener en cuenta consideraciones específicas para las luminarias y su distribución que serán recogidas en este ISA, como que estas iluminen de arriba a bajo, que sean lámparas de bajo consumo, que no usen mercurio ni otros metales pesados, así como que se empleen las potencias adecuadas para no deslumbrar ni crear zonas de sombra demasiado oscuras, apantallar y orientar los focos correctamente para no enviar luz al cielo.

***Redes generales (saneamiento, agua, electricidad, gas)***

El aumento de viviendas supondrá una carga extraordinaria a las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, viales, etc. Según los datos manejados:

- 1.- El abastecimiento de agua está asegurado y su máximo caudal aprovechable supera con mucho el número de habitantes al que puede llegar el municipio de Comillas, sumando a los contemplados en el PGOU, las posibles viviendas en SRPO.
- 2.- La EDAR de Comillas tiene una capacidad superior al máximo de habitantes resultante de sumar al número de usuarios contemplado en los estudios de capacidad de la EDAR, los habitantes resultantes de la edificación de nuevas viviendas en SRPO. Además, muchas de estas viviendas deberán poseer sistemas propios de tratamiento primario de las aguas negras domésticas, en las que se realice la separación y transformación físico-química de la materia sólida contenida en esas aguas.
- 3.- El PGOU de Comillas ordena espacios para la construcción, si fuera necesaria, de nuevas infraestructuras para la producción eléctrica, como una nueva subestación.
- 4.- La red de gas en el municipio de Comillas no llega a algunos núcleos rurales, por lo que el abastecimiento en las nuevas viviendas deberá realizarse a través de contenedores al uso.

## 08.4.2. Valoración de impactos

MATRIZ DE VALORACIÓN DE IMPACTOS													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (SRPO)											
NÚCLEO		Todos los núcleos											
FASE		PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO											
ASPECTOS AMBIENTALES	PROPIEDAD DEL IMPACTO	EFEECTO	ACUMULACIÓN	MOMENTO	EXTENSIÓN	PERSISTENCIA	REVERSIBILIDAD	RECUPERABILIDAD	PERIORICIDAD	POSIBILIDAD DE ADOPTAR MEDIDAS CORRECTORAS	PUNTUAC. TOTAL	NORMALIZ.	PUNTUAC. FINAL
Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")		1	1	1	1	3	3	1	3	1	15	0,25	2,50
Flora y masas boscosas		3	1	1	1	3	3	1	3	1	17	0,33	3,33
Hidrología e hidrogeología		3	1	1	1	3	3	1	1	1	15	0,25	2,50
Geología y Geomorfología		3	1	1	1	3	3	3	3	3	21	0,50	5,00
Suelo y capacidad agrológica		1	1	1	2	3	1	1	2	1	13	0,17	1,67
Medio ambiente atmosférico (ruido y emisiones)		1	1	1	2	1	1	1	1	1	10	0,04	0,42
Riesgos		1	1	1	1	1	1	1	2	1	10	0,04	0,42
Paisaje		3	1	1	2	1	3	3	1	1	16	0,29	2,92
$\sum VR_x$												18,75	
VALORACIÓN ABSOLUTA ( $V_{Ax} = \pm \sum V_{Rx} / N^{\circ} \text{ Total de } V_{Rx}$ )												2,34	

MATRIZ DE VALORACIÓN DE IMPACTOS													
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA											
NÚCLEO		Todos los núcleos											
FASE		IMPLANTADO Y DESARROLLADO											
ASPECTOS AMBIENTALES	PROPIEDAD DEL IMPACTO	EFFECTO	ACUMULACIÓN	MOMENTO	EXTENSIÓN	PERSISTENCIA	REVERSIBILIDAD	RECUPERABILIDAD	PERIODICIDAD	POSIBILIDAD DE ADOPTAR MEDIDAS CORRECTORAS	PUNTUAC. TOTAL	NORMALIZ.	PUNTUAC. FINAL
Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")		1	1	1	1	1	3	1	2	1	12	0,13	1,25
Medio ambiente atmosférico (ruido y emisiones)		1	1	1	1	1	3	1	2	1	12	0,13	1,25
Contaminación lumínica		3	3	1	2	3	3	1	2	1	19	0,42	4,17
Paisaje		3	3	1	2	3	3	3	3	1	22	0,54	5,42
Redes generales (saneamiento, agua, electricidad, gas)		1	1	1	1	3	1	1	2	1	12	0,13	1,25
$\sum VR_x$												13,33	
VALORACIÓN ABSOLUTA ( $V_{Ax} = \pm \sum V_{Rx} / N^{\circ} \text{ Total de } V_{Rx}$ )												2,67	

BENEFICIOSO	ADVERSO			
	Compatible	Moderado	Severo	Crítico

VALORACIÓN GLOBAL	
VALORACIÓN ABSOLUTA FASE DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO	2,34
VALORACIÓN ABSOLUTA FASE DE IMPLANTADO Y DESARROLLADO	2,67
VALORACIÓN GLOBAL	2,50
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO	MODERADO



### 08.4.3. Impactos residuales y evaluación del impacto global

La valoración global del impacto del desarrollo de los Suelos Rústicos de Protección Ordinaria es de 2,50-MODERADO. En principio puede ser un nivel de impacto negativo asumible, pero existen algunos aspectos con mayor grado de impacto y en los que las medidas correctoras o compensatorias deberán incidir con mayor grado.

Durante la fase de PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, es en los aspectos de **Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")**, **Flora y masas boscosas**, **Hidrología e hidrogeología** y **Paisaje** con valoración de MODERADO y sobre todo, en **Geología y Geomorfología** con una valoración de SEVERO con 5,42, en donde se deberán tomar medidas correctoras que minimicen estos impactos.

En la fase de IMPLANTADO Y DESARROLLADO es en los aspectos de **Contaminación lumínica**, con valoración de MODERADO y de **Paisaje**, con valoración de SEVERO, en donde se deberán concentrar las medidas a aplicar.

### 08.5. Propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias

#### 08.5.1.- Propuestas genéricas

El cumplimiento de las diferentes normativas constituye en sí mismo un conjunto de medidas preventivas que garantizan el adecuado desarrollo del planeamiento urbano, para ello se ha tenido en cuenta en la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 (LSC), de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y el Planeamiento Urbanístico del Municipio de Comillas.

No obstante, existen unas alteraciones cuya importancia es escasa y para las que no resulta necesario adoptar ningún tipo de medida. En cambio, existen otros impactos en lo que se recomienda adoptar medidas correctoras.

Las medidas que a continuación se presentan tienen como misión evitar un deterioro del medio biótico, que podría ser perjudicado al llevar a cabo la actuación propuesta.

Entre las medidas correctoras/preventivas a aplicar, previo al comienzo de ejecución de las obras, se encuentran las siguientes:

- Se controlará la correcta delimitación de los límites de ocupación de las obras, incluyendo también los terrenos que vayan a ser ocupados por instalaciones de la obra, zonas de estacionamiento de maquinaria, zonas de acopio y almacenamiento de materiales.
- En el caso de que se requieran préstamos de materiales de canteras, es recomendable solicitar una constatación documentada de que los préstamos y vertederos que se utilicen estén debidamente autorizados. Las tierras que se utilicen para el terraplenado procederán de préstamos autorizados. Si fuese necesario la apertura de nuevos préstamos, deberán ser tramitados adecuadamente y obtenida la autorización pertinente.
- Vigilancia de la ejecución de las obras incluidas en el proyecto de urbanización y edificación.
- Realización de las actuaciones en los periodos en los que se minimice el impacto sobre el ecosistema y sus componentes, principalmente en la zona PORN.

- Se controlarán de forma exhaustiva todos los posibles vertidos de materiales sobrantes que tengan su origen en las obras a realizar.
- Se evitarán los vertidos al terreno de aceites y combustibles, gestionándose los residuos de este tipo por empresas autorizadas.
- Control de las emisiones de polvo.

#### 08.5.2.- Propuestas específicas

- Fase de PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO:

#### Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Oyambre y LIC "Rías Occidentales y Duna de Oyambre")

Es complicado reducir la Persistencia, Reversibilidad y Perioricidad de este impacto, aunque se pueden adoptar medidas que favorezcan la complementariedad de la edificación con el entorno natural como:

- Se utilizarán materiales naturales y blandos en las vías de acceso.
- Se plantará un árbol de especies autóctonas o similares a las tradicionales existentes en el entorno natural, por cada 25m<sup>2</sup> alterados.

#### Flora y masas boscosas

La vegetación se verá afectada de forma directa, permanente e irreversible y su periodicidad será continua. Por lo tanto, las medidas correctoras o compensatorias deben ir enfocadas hacia la disminución de la superficie afectada y a que los espacios afectados puedan recuperarse por sí mismos en su mayor parte, disminuyendo la afección en la recuperabilidad natural y espontánea.

- Por cada árbol o matorral que se tale se deberán plantar 2 ejemplares de la misma especie, en caso de ser especies autóctonas o tradicionales o de cual. En caso de ser especies foráneas, se deberán plantar 2 ejemplares de especies autóctonas o tradicionales similares a los existentes en el entorno.
- No se sustituirá, en las zonas ajardinadas, la hierba natural por otras especies de césped.
- Se facilitará la recuperación espontánea de áreas dañadas por las obras de urbanización y edificación.
- En general, se adoptarán las medidas necesarias para la protección frente a los posibles daños de las comunidades vegetales y sus componentes de especial interés situadas en las inmediaciones de la zona de obras.
- Se evitará el excesivo ajardinamiento de los espacios anejos a las edificaciones, ya que esto puede crear una imagen impropia del entorno rural donde se localiza la construcción y crear una imagen artificiosa y extraña.

#### Hidrología e hidrogeología

Al igual que en el caso de la flora y las masas boscosas, las posibles edificaciones en el SRPO afectarán de forma puntual a la escorrentía superficial, aunque de forma discontinua. No obstante se pueden tomar algunas medidas que mitiguen los posibles impactos:

- Se procurará no cortar el curso o desagüe natural del lugar.

- En caso de alterar alguna zona de desagüe, se tomarán las medidas a través de la canalización de las aguas con métodos blandos e integrados en el entorno.
- Se evitará la localización de materiales de obra en las proximidades de posibles torrentes o regatos, implementando los mecanismos de control necesarios para asegurar que no se producen arrastres de materiales debidos a la escorrentía. En caso de fuertes lluvias se recubrirán los materiales con lonas y se establecerán medidas adecuadas para evitar cualquier tipo de vertidos o arrastres de materiales hacia los cursos de agua.

### Paisaje

- El acondicionamiento e integración paisajística se realizará mediante la ejecución de un Estudio de Adaptación al Entorno.
- Los viales de nueva construcción, así como el arreglo de los existentes, deberán diseñar el trazado de acuerdo con la topografía, el parcelario, la vegetación y los otros elementos relevantes del paisaje del lugar para integrarlo en la composición del espacio.

### Geología y Geomorfología

La afección a este elemento es directa durante las obras y su impacto en el entorno es muy difícil de mitigar, ya que la correcta cimentación de las edificaciones depende y necesita de la pérdida necesaria de capa edáfica y geológica. Es cierto que la pérdida es pequeña y puntual, pero del mismo modo será una pérdida permanente, por lo que se necesitan ciertas medidas que minimicen el impacto.

- Se recuperará la capa de tierra vegetal que sea extraída en la fase de construcción para posteriores labores de revegetación. El acopio se llevará a cabo en lugar adecuado, conservándolo y evitando pérdidas por erosión hídrica y eólica mediante la cubrición del acopio. Los parámetros mínimos de calidad en la tierra vegetal para aceptarla han de ser los siguientes:
  - $5.5 < \text{pH} < 9$
  - Nivel de carbonatos:  $< 30\%$
  - Conductividad  $< 4 \text{mS/cm}$
  - Textura:  $< 60\%$  arcilla
  - Elementos gruesos:  $< 30\%$
- Se evitarán las acumulaciones de tierra vegetal en depósitos que superen el 1.5 m de altura.

En cuanto a los aspectos geomorfológicos, para conseguir que se minimicen los impactos que supone la creación de desmontes y terraplenes, algo muy importante en este tipo de proyectos, y a fin de facilitar la restauración vegetal en ellos, se adoptarán las siguientes medidas:

- Evitar los cortes rectos en la cabecera de desmontes y pie de terraplenes allí donde pueda evitarse, así como en los puntos de arranque en sentido longitudinal de desmontes y terraplenes, tendiendo a redondear las zonas de conexión con el terreno natural mediante cambios graduales de pendiente.

- Evitar el refino excesivo de los taludes con el fin de no generar superficies totalmente lisas que contrasten fuertemente con la textura de los taludes naturales y que dificulten la colonización posterior de la vegetación.

- En los desmontes, evitar la formación de canales paralelos a favor de pendiente producidos por los dientes de las palas al refinar los taludes, para reducir la posibilidad de aparición de cárcavas. Se tendrá especial cuidado en los desmontes en roca en los que deberá favorecerse la creación de una superficie rugosa según las características de fracturación natural de la roca y respetando fielmente las características actuales del lugar.

- Fase de IMPLANTADO Y DESARROLLADO

### Contaminación lumínica

- Cumplimiento de la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.
- Se evitará la colocación de puntos de luz innecesarios.
- A fin de reducir la contaminación lumínica, para el alumbrado público se utilizarán luminarias con la parte superior totalmente opaca.
- Se utilizarán luminarias homologadas y adaptadas al entorno.
- Las luminarias interiores a las fincas privadas (viviendas, garajes, talleres, etc) llevarán integrado un sistema de apagado automático que tras la utilización de la luminaria para el uso concreto correspondiente, se apague.

### Paisaje

La construcción de nuevas edificaciones en los sectores de SRPO va a suponer la introducción permanente de un nuevo elemento antrópico en el paisaje. La mejor medida para la mitigación de este impacto negativo es el cumplimiento que sobre localización, materiales y estética se recoge en la normativa del PESR, aunque existen otras medidas que pueden tomarse para disminuir o camuflar las edificaciones y estructuras anexas.

- Se evitarán los emplazamientos situados en aberturas visuales amplias sobre espacios singulares por su estructura o calidad estética.
- Se establecerán pantallas vegetales en aquellas edificaciones (residenciales, industriales, ganaderas, etc) con gran exposición visual. Este apantallamiento se realizará con especies autóctonas o tradicionales, similares a las existentes en el entorno, de forma que no se creen alineaciones de arbolado evidentes, sino que se genere una composición heterogénea e irregular.
- Utilizar estrategias locales tradicionales de adaptación a la topografía. Esto proporciona pautas más respetuosas con el paisaje.
- Establecer una relación proporcionada entre las dimensiones de altura, anchura y longitud, evitando edificios con una dirección desmesurada en relación con las otras.

## 08.6. Programa de seguimiento o vigilancia ambiental

El artículo 15 de la ley 9/2006 define el seguimiento que debe hacerse del desarrollo del Plan.

*Artículo 15 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, referente a: Seguimiento.*

*1. Los órganos promotores deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución de los planes y programas, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.*

*El órgano ambiental correspondiente participará en el seguimiento de dichos planes o programas.*

*2. Para evitar duplicidades podrán utilizarse mecanismos de seguimiento ya existentes.*

Para ello se pueden utilizar, de forma orientativa, las determinaciones recogidas en el Decreto 50/91 de 29 de abril, de evaluación del impacto ambiental para Cantabria, en el capítulo cuarto referente a VIGILANCIA Y RESPONSABILIDAD en cuyos Artículos 32 y 33 se recoge lo siguiente:

*Artículo 32.- Órganos que deben hacerla.*

*1. Corresponde a los Órganos competentes por razón de la materia, facultados para el otorgamiento de la autorización del proyecto el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo establecido en la Declaración o Estimación de Impacto Ambiental. Sin perjuicio de ello, el órgano administrativo de medio ambiente podrá recabar información de aquéllos al respecto, así como efectuar las comprobaciones necesarias para verificar dicho cumplimiento.*

*2. El seguimiento y vigilancia por los órganos que tengan competencia sustantiva deben hacer posible y eficaz los que ejerzan los órganos administrativos de medio ambiente, que podrán alegar en todo momento el necesario auxilio administrativo, tanto para recabar información, como para efectuar las comprobaciones que consideren necesarias.*

*Artículo 33.- Objetivos de la vigilancia.*

*La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en la Declaración o Estimación de Impacto tendrá como objetivos:*

*a) Velar para que en relación con el medio ambiente, la actividad se realice según el proyecto y según las condiciones en que se hubiere autorizado.*

*b) Determinar la eficacia de las medidas de protección ambiental contenidas en la Declaración, o, en su caso, Estimación de Impacto.*

*c) Verificar la exactitud y corrección de la Evaluación o el Informe de Impacto Ambiental realizado.*

Una vez identificados y evaluados los impactos y dónde se ubican geográficamente los componentes y procesos físicos, bióticos, socioeconómicos o culturales que serán directa o indirectamente afectados durante las distintas etapas del PESR y propuestas las medidas que permitan mitigar, reparar y/o compensar dichos impactos, tal como se han presentado en los capítulos previos, se ha de proceder al establecimiento de un protocolo de Seguimiento



Ambiental de las obras en dos fases del proyecto: PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO e IMPLANTADO Y DESARROLLADO.

El Programa de Seguimiento Ambiental tiene como propósito verificar la validez del pronóstico de impacto ambiental y la efectividad de las medidas recomendadas.

La medición periódica de los distintos componentes y procesos, a través de este programa de seguimiento, permitirá detectar variaciones naturales o posibles anomalías producto de las distintas actividades del Plan. Así, si los datos resultantes del seguimiento indican valores que se ajustan a las estimaciones del impacto, se concluye que el sistema se está comportando según los rangos de seguridad ambiental previstos. En cambio, si el seguimiento indica variaciones que no se ajustan a los pronósticos, se hace necesario examinar si las causas de estas variaciones corresponden a procesos naturales del sistema en cuestión o representan anomalías durante la operación del Plan.

En este sentido, el Programa de Seguimiento Ambiental permite tomar decisiones relacionadas con los efectos ambientales derivados de la marcha del Plan.

Es materia de este capítulo proveer las especificaciones técnicas para la implementación del Programa de Seguimiento Ambiental durante la implantación del PESR.

El Programa de Seguimiento Ambiental tiene los siguientes objetivos:

- Verificar que la naturaleza y magnitud de los impactos ambientales potenciales se ajusten a lo previsto en la evaluación desarrollada en el Plan y a los estándares ambientales, así como que las variables ambientales evolucionen de acuerdo con lo estimado.
- Corroborar el cumplimiento y la efectividad de las medidas de Mitigación, Reparación y/o Compensación propuestas.
- Detectar y Prevenir la ocurrencia de accidentes o efectos ambientales no deseados.
- Garantizar el cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

#### **08.6.1. Metodología del plan de vigilancia**

El Programa de Seguimiento Ambiental se aplicará, en general, a los componentes ambientales susceptibles de sufrir impactos relevantes. Para cada uno de los componentes, se definirán los elementos del medio ambiente que serán objeto de medición y control, así como las variables a monitorear.

En cada uno de los casos, si corresponde, se indicarán las características técnicas de los equipos e instrumentos de medición a utilizar, y los parámetros que serán utilizados para caracterizar el estado y evolución de dichos elementos.

Esta información se acompañará de la identificación y justificación de los lugares de medición y control, los procedimientos y metodologías que se utilizarán para el funcionamiento de los equipos e instrumentos, la frecuencia de las mediciones y cualquier otro aspecto significativo.

Finalmente, de acuerdo al estado del arte, se definirán rangos de aceptabilidad para los parámetros o variables. Estos rangos permitirán fácilmente detectar posibles anomalías, efectos no deseados o errores en la valoración de los impactos.

Los Instrumentos del Programa de Seguimiento son:

- La visita *in situ* con una periodicidad establecida previamente para las dos fases del proyecto: PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO e IMPLANTADO Y DESARROLLADO.
- Los cuadros de control.
- Los informes de monitoreo, redactados tras cada visita.
- Un informe definitivo al final del Seguimiento Ambiental.

### 08.6.2. Elementos ambientales y aspectos de control

Los elementos medioambientales de cada actuación del Plan han de ser identificados de forma individual y dependerán de las características tanto de las actividades que se han de realizar como del entorno en el que se producen. A partir de esta identificación será posible asignar los medios necesarios para la gestión de los elementos medioambientales. Esto incluye tanto recursos técnicos y documentales como recursos más operativos, como pueden ser los propios contenedores de residuos.

Los elementos medioambientales de cada actuación del Plan se han agrupado en los siguientes apartados, que deberán ser objeto de seguimiento en el momento de iniciarse alguna actuación:

ELEMENTOS AMBIENTALES	PRIORIDADES AMBIENTALES	INDICADORES DE ESTADO
Biodiversidad Flora Fauna Suelo Paisaje	Naturaleza y biodiversidad: Proteger un recurso único	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor absoluto y relativo, respecto al suelo, de la superficie de áreas protegidas (Espacios naturales protegidos + SREP) (en m<sup>2</sup> y %).</li> <li>• Presupuesto anual destinado a la gestión de áreas protegidas (en miles de €).</li> <li>• Valor absoluto y relativo de la superficie de vías pecuarias, zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y zonas de policía del dominio público hidráulico. Id. Para respectivas superficies efectivamente deslindadas (en m<sup>2</sup> y %).</li> <li>• Valor absoluto y relativo de la superficie de suelo rústico (SRPO y SREP) (en m<sup>2</sup> y %).</li> <li>• Superficie edificada (en %). (con especial interés en el SRPO)</li> </ul>
Atmósfera	Energía limpia. Transporte sostenible. Confort climático del municipio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de la tendencia de la temperatura media anual (incremento/decremento en °C).</li> <li>• Habitantes en edificios con certificado de eficiencia energética (RD 47/2007) en SR (en n° de habitantes).</li> <li>• Valor absoluto y relativo del parque de vehículos del municipio según tipo, potencia y año de matriculación (en unidades y %).</li> <li>• Valor relativo del n° de pasajeros que utiliza transportes públicos con respecto al total de la población del municipio (en %).</li> <li>• Valor absoluto y relativo del volumen total de pasajeros transportados por modalidad de transporte (en n° de pasajeros y %).</li> <li>• Valor absoluto y relativo (con respecto a la población) del consumo anual de energía eléctrica, según sector de consumo (en kWh y %).</li> </ul>
Población Aire Agua	Medio ambiente y salud Humana: Obtener una calidad del medio ambiente tal que los niveles de contaminantes antropogénicos no	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de nuevos pozos y prospecciones en SR.</li> <li>• Valor absoluto del agua depurada, y relativa con respecto al agua facturada (en miles de m<sup>3</sup> y %).</li> <li>• Estado ecológico de las aguas continentales evaluado de acuerdo</li> </ul>

Salud Humana	presenten riesgos significativos para la salud de las personas y para los ecosistemas	<p>a la Directiva Marco del Agua: Nº de estaciones y % de estaciones con estado ecológico; muy bueno/ bueno/ aceptable /deficiente/ malo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor absoluto y relativo de la población que cuenta con sistemas en funcionamiento y eficaces de depuración primaria y secundaria de aguas residuales en SR.</li> <li>• Superficie absoluta y relativa de unidades hidrogeológicas consideradas sobreexplotadas, con riesgo de sobreexplotación, con problemas de intrusión marina o de contaminación por nitratos o plaguicidas.</li> <li>• Cumplimiento de la normativa de calidad del agua de abastecimiento. Superación de los límites fijados para los distintos parámetros en la normativa en vigor (según unidades fijadas en la normativa).</li> <li>• Dotación de zonas verdes ajardinadas; valor de superficie total y relativa con respecto al total de la población censada (en m<sup>2</sup> y m<sup>2</sup>/habitante).</li> </ul>
Población Aire Agua Salud Humana	Uso sostenible de los recursos naturales (Suelo...) Gestión de los residuos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor absoluto y relativo del consumo de agua potable facturada según usos (en miles de m<sup>3</sup> y %).</li> <li>• Eficiencia en la distribución de agua potable (% de pérdidas en la red).</li> <li>• Precio medio del agua: €/ m<sup>3</sup> de agua por tipo de uso.</li> <li>• Producción total y relativa de residuos en las edificaciones construidas en SR (en kg/año y Kg/hab/día).</li> <li>• Valor absoluto y relativo de residuos recogidos selectivamente en las edificaciones de SR, según tipo de residuos (en kg/año).</li> <li>• Destino de los distintos residuos recogidos según tipo de tratamiento (compostaje, vertedero controlado, reciclado, etc) (en kg/año y %).</li> <li>• Residuos recuperados o valorizados (en kg/año y %).</li> <li>• Volumen de agua depurada reutilizada (en m<sup>3</sup>).</li> </ul>
Patrimonio cultural Bienes materiales		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de elementos del patrimonio inventariados y elementos protegidos, para los ámbitos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- arquitectónico.</li> <li>- arqueológico.</li> <li>- etnográfico.</li> </ul> </li> <li>• Inversión en conservación de patrimonio: <ul style="list-style-type: none"> <li>- arquitectónico.</li> <li>- arqueológico.</li> <li>- etnográfico.</li> </ul> </li> </ul>
Paisaje	Mejora, conservación y mantenimiento del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de programas de paisaje especificados en el Estudio de Integración Paisajística que se hayan ejecutado</li> </ul>

En general, con estos indicadores se controlarán, durante el desarrollo de las diferentes calificaciones del Suelo Rústico del PESR de Comillas, los siguientes Aspectos de Control:

**En la fase de Planificación y Desarrollo:**

1. Control del cumplimiento de las medidas correctoras.
2. Control de la aparición de procesos erosivos y de la existencia de zonas con laderas inestables.
3. Control de los vertidos de inertes que se generen durante el proceso de obra.
4. Control de los niveles sonoros, mediante sonómetro, en un radio de 500 m. alrededor de la zona de actuación.
5. Control de la emisión de partículas de polvo, y su depósito sobre la vegetación en un radio de 250 m. en el perímetro de las obras. Esta medida se desarrollará de forma rigurosa cuando la construcción o urbanización de espacios se desarrolle cerca de arbolado autóctono o tradicional y dentro del Parque Natural de Oyambre.
6. Control de las emisiones de gases por parte de la maquinaria.
7. Control del cumplimiento de las ordenanzas municipales y urbanísticas del PESR.
8. Control del cumplimiento de la normativa sobre Seguridad y Salud.
9. Control de las aguas superficiales y subterráneas: dinámica y calidad, ejecución de sondeos, vigilancia de captaciones de abastecimiento...
10. Se comprobará que se respetan las alturas de la edificación fijadas por el PGOU y el PESR.
11. Se controlará periódicamente la calidad y potabilidad del agua abastecida.
15. Control de la protección del patrimonio arqueológico, para detectar la presencia de yacimientos no conocidos, tal y como recoge la Ley de Patrimonio de Cantabria.
16. Control de la correcta localización en el espacio de la edificación o infraestructura en cuestión.
17. Se controlarán las prescripciones y medidas establecidas en el correspondiente Estudio de Integración Paisajística.

**En la fase de Implantado y Desarrollado:**

1. Control de la correcta implantación de zonas verdes, revegetaciones y pantallas vegetales.
2. Validez y correcto funcionamiento de las instalaciones y edificaciones proyectadas.
3. Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos.
4. Control de los vertidos de aguas residuales.
5. Control de las intensidades de tráfico y mantenimiento de las señalizaciones de tráfico.

## 08.7. Cartografía

SIN1.PLANO DE SÍNTESIS DEL INVENTARIO AMBIENTAL.

SIN2.PLANO DE IMPACTOS.

SIN3.PLANO DE MEDIDAS CORRECTORAS.



**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1.	<b>Objeto.</b>	<b>4</b>
Art. 2.	<b>Documentación.</b>	<b>4</b>
Art. 3.	<b>Ámbito.</b>	<b>4</b>
Art. 4.	<b>Formulación.</b>	<b>4</b>
Art. 5.	<b>Carácter normativo y orden de prelación del Plan Especial.</b>	<b>4</b>
Art. 6.	<b>Interpretación.</b>	<b>5</b>
Art. 7.	<b>Entrada en vigor y vigencia.</b>	<b>5</b>
Art. 8.	<b>Revisiones y modificaciones.</b>	<b>6</b>

**TÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO**

Art. 9.	<b>Deber de conservación.</b>	<b>6</b>
Art. 10.	<b>Categorías del Suelo Rústico.</b>	<b>6</b>
Art. 11.	<b>Clases de usos.</b>	<b>7</b>
Art. 12.	<b>Usos y construcciones permitidas.</b>	<b>7</b>
Art. 13.	<b>Usos autorizables.</b>	<b>7</b>
Art. 14.	<b>Usos tolerados.</b>	<b>8</b>
Art. 15.	<b>Usos prohibidos.</b>	<b>8</b>
Art. 16.	<b>Divisiones, segregaciones o fraccionamientos del suelo.</b>	<b>8</b>
Art. 17.	<b>Concentraciones y agregaciones de parcelas.</b>	<b>9</b>
Art. 18.	<b>Transformación del suelo.</b>	<b>9</b>

**TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA**

Art. 19.	<b>Definición.</b>	<b>9</b>
Art. 20.	<b>Delimitación.</b>	<b>10</b>
Art. 21.	<b>Usos autorizables.</b>	<b>10</b>

**TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN****SECCIÓN 1. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN COSTERA (SREPC)**

Art. 22.	<b>Definición.</b>	<b>11</b>
Art. 23.	<b>Delimitación.</b>	<b>11</b>
Art. 24.	<b>Condiciones de Uso.</b>	<b>11</b>

**SECCIÓN 2. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIVERAS (SRERb)**

Art. 25. <b>Definición.</b>	11
Art. 26. <b>Delimitación.</b>	12
Art. 27. <b>Condiciones de Uso.</b>	12
<b>SECCIÓN 3. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA (SREPE)</b>	
Art. 28. <b>Definición.</b>	12
Art. 29. <b>Delimitación.</b>	12
Art. 30. <b>Condiciones de Uso.</b>	12
Art. 31. <b>Plan especial de Trascastillo</b>	12
<b>SECCIÓN 4. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, ENTORNO VISUAL (SREPPEV)</b>	
Art. 32. <b>Definición.</b>	12
Art. 33. <b>Delimitación.</b>	13
Art. 34. <b>Condiciones de Uso.</b>	13
Art. 35. <b>Zona destinada a infraestructuras del alto de Pelazo.</b>	13
<b>SECCIÓN 5. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN MARÍTIMO - LITORAL (SREPML)</b>	
Art. 36. <b>Definición.</b>	13
Art. 37. <b>Delimitación.</b>	14
Art. 38. <b>Condiciones de Uso.</b>	14
<b>SECCIÓN 6. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, AGRARIA Y MIESES (SREPPAM)</b>	
Art. 39. <b>Definición.</b>	14
Art. 40. <b>Delimitación.</b>	14
Art. 41. <b>Condiciones de Uso.</b>	14
<b>SECCIÓN 7. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, CASERÍOS Y FORESTAL (SREPPCF)</b>	
Art. 42. <b>Definición.</b>	14
Art. 43. <b>Delimitación.</b>	15
Art. 44. <b>Condiciones de Uso</b>	15
<b>SECCIÓN 8. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE SISTEMAS GENERALES (SREPSG)</b>	
Art. 45. <b>Definición.</b>	15
Art. 46. <b>Delimitación.</b>	15
Art. 47. <b>Condiciones de Uso.</b>	16
<b>SECCIÓN 9. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA - HISTÓRICA (SREPAH)</b>	
Art. 48. <b>Definición.</b>	17
Art. 49. <b>Delimitación.</b>	17

Art. 50. Condiciones de Uso.	17
------------------------------	----

## **TITULO V. CONDICIONES PARA LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

### **SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA URBANIZACIÓN.**

Art. 51. Redes de servicio.	17
Art. 52. Viario.	17
Art. 53. Cierres de parcela.	18
Art. 54. Movimientos de tierras.	18

### **SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES EDIFICACIÓN / SEGREGACIÓN.**

Art. 55. Tipología e integración.	19
Art. 56. Localización de la edificación.	19
Art. 57. Parcela mínima.	20
Art. 58. Parámetros reguladores.	21
Art. 59. Condiciones específicas para edificaciones agrarias, ganaderas o industriales.	22

## **TITULO VI. CONDICIONES DE ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.**

Art. 60. Condiciones estéticas generales.	23
Art. 61. Condiciones estéticas particulares para edificación de nueva planta.	23
Art. 62. Integración del edificio.	23
Art. 63. Modelos.	23
Art. 64. Edificaciones auxiliares.	23

## **ANEXOS**

<b>ANEXO 1. CONTENIDO BÁSICO DEL ESTUDIO PARA LA SOLICITUD DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO</b>	<b>25</b>
--	-----------

<b>ANEXO 2. CONTENIDO BÁSICO DEL ESTUDIO DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO</b>	<b>27</b>
---	-----------

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 1. **Objeto.**

El objeto de este Plan Especial del Suelo Rústico de Comillas es la ordenación del Suelo Rústico, estableciendo los parámetros y el modelo de desarrollo de las actividades y usos permitidos por la legislación vigente a fin de garantizar la protección del patrimonio histórico, paisajístico, etnográfico y ambiental.

En particular, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, este Plan Especial regulará y ordenará la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos tradicionales.

### Art. 2. **Documentación.**

El Plan Especial del Suelo Rústico de Comillas consta de los siguientes documentos:

1. Memoria de Información.
2. Planos de Ordenación.
3. Informe de Sostenibilidad Ambiental
4. Normativa
5. Memoria de Sostenibilidad Económica
6. Estudio Económico Financiero

### Art. 3. **Ámbito.**

El ámbito territorial de aplicación de este Plan Especial está definido en el Plano de Ordenación *ORD1: Propuesta de Ordenación*, del Tomo 2 de este PESR correspondiente a la Memoria de Ordenación, e incluye la totalidad del Suelo Rústico así clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Comillas.

### Art. 4. **Formulación.**

Este Plan Especial se formula por el Ayuntamiento de Comillas, en cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su redacción dada por las Leyes de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, 6/2009, de 28 de diciembre y 3/2012, de 21 de junio.

### Art. 5. **Carácter normativo y orden de prelación del Plan Especial.**

La documentación vinculante del Plan Especial (tomo 4, normativa y 2, planos de ordenación) será de aplicación directa. Los documentos de carácter informativo (tomos 1, memoria de información, 3, informe de sostenibilidad ambiental, 5, memoria de sostenibilidad económica y 6, estudio económico

financiero) constituyen el medio de interpretación preferente de los documentos anteriores.

Este Plan Especial se remite de forma directa, en cuanto al régimen del suelo rústico, a lo regulado en la ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su redacción dada por las Leyes de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, 6/2009, de 28 de diciembre y 3/2012, de 21 de junio.

El régimen del suelo rústico ordinario definido en el Plan Especial prevalecerá sobre lo determinado en el capítulo 5.5 del Plan General de Ordenación Urbana, en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional quinta, en relación con el artículo 31.2 de de la Ley de Cantabria 2/2001.

En aquellos aspectos relativos al suelo rústico ordinario no regulados expresamente en el presente Plan Especial serán de aplicación las determinaciones contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente del término municipal de Comillas.

Las determinaciones del PGOU tendrán, en consecuencia, carácter supletorio, sobre el régimen del suelo rústico ordinario determinado en dichas leyes y en este Plan Especial.

Respecto del suelo rústico especialmente protegido, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana prevalecerán sobre las del Plan Especial de Suelo Rústico, en virtud del principio de jerarquía (artículo 31 de la Ley de Cantabria 2/2001).

2.- En las zonas incluidas dentro de la categorías de protección definidas en la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, el régimen de usos determinado en el capítulo III de esa Ley prevalecerá sobre el Plan General y este Plan Especial, en cuánto sea más restrictivo.

3.- En las zonas incluidas dentro del Parque Natural de Oyambre, el régimen de usos determinado en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales prevalecerá sobre el Plan General y este Plan Especial en cuánto sea más restrictivo. El vigente P.O.R.N. fue aprobado por Decreto del Gobierno de Cantabria 89/2010, de 16 de diciembre, y su régimen de usos se determina en el título III.

#### **Art. 6. Interpretación.**

Corresponde al Ayuntamiento de Comillas la facultad de interpretar las presentes ordenanzas, mediante acuerdo plenario, previo dictamen motivado. Estas resoluciones serán públicas y se incorporarán como anexo al Plan Especial. Los acuerdos de interpretación tendrán carácter ejecutivo.

Las determinaciones de estas Ordenanzas se interpretarán de acuerdo con el sentido propio de sus palabras y su significado habitual en la cultura urbanística. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad, la mayor dotación de equipamientos y espacios libres y la mayor garantía de conservación de los valores protegidos.

#### **Art. 7. Entrada en vigor y vigencia.**



El presente Plan Especial entrará en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria.

Su vigencia será indefinida sin perjuicio de posibles modificaciones o revisiones.

#### Art. 8. **Revisiones y modificaciones.**

Será procedente la redacción de una revisión del Plan Especial cuando existan modificaciones sustanciales del Plan General de Ordenación Urbana o del marco legislativo vigente, que puedan incidir en los criterios y/o objetivos de este Plan.

Las posibles modificaciones deberán basarse en motivos de interés general. Los expedientes de modificación deberán incluir una descripción pormenorizada de su contenido, justificando su conveniencia. En cualquier caso las posibles modificaciones no podrán incidir negativamente en la protección y percepción de los valores protegidos.

## TÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO

#### Art. 9. **Deber de conservación.**

Los propietarios de toda clase de construcciones, instalaciones, plantaciones, ajardinamientos y demás elementos urbanos comprendidos en el ámbito territorial del presente Plan Especial tienen el deber de mantenerlos en buenas condiciones de salubridad, seguridad, accesibilidad y ornato, de acuerdo con el Art. 9.1 del R.D.L. 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y Art. 10.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

El deber de conservación del suelo rústico alcanza la adopción de medidas para prevenir los riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental; prevenir la contaminación y mantener los servicios derivados de los usos y actividades que se desarrollen en el suelo.

El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de esta obligación, según lo estipulado en el Art. 9.2 del R.D.L. 2/2008 y en los Artículos 10.2 y 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística, pudiendo ejercer para ello, previo requerimiento, la ejecución forzosa de las obligaciones antedichas por todos los medios previstos en las leyes.

#### Art. 10. **Categorías del Suelo Rústico.**

El Suelo Rústico de Comillas se divide, en función de sus cualidades específicas y de acuerdo con los objetivos del presente Plan Especial en las siguientes categorías:

- Suelo Rústico Protección Ordinaria (**SRPO**)
- Suelo Rústico de Especial Protección (**SREP**):
  - (SREPC) Suelo Rústico de Especial Protección Costera
  - (SREPRb) Suelo Rústico de Especial Protección de Riveras
  - (SREPE) Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica

(SREPPEV) Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística, Entorno Visual  
(SREPML) Suelo Rústico de Especial Protección Marítima - Litoral  
(SREPPAM) Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística, Agraria y Mieses  
(SREPACF) Suelo Rústico de Especial Protección Agraria, Caseríos y Forestal  
(SREPSG) Suelo Rústico de Especial Protección de Sistemas Generales  
(SREPAH) Suelo Rústico de Especial Protección Arqueológica – Histórica

#### Art. 11. **Clases de usos.**

1. La regulación de los usos se articula partiendo de la clasificación que de los mismos hace el PGOU de Comillas de 30 de junio de 2008, en su Título 4, Capítulo 4.1.

Dentro de los usos permitidos se distinguen los autorizables, que se encuentran sujetos a determinadas condiciones que deben verificarse en el proceso de autorización.

2. Así mismo, en los espacios incluidos en categorías de protección definidas en la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, el régimen de usos determinado en el capítulo III de esa Ley y prevalecerá sobre este Plan Especial, en cuanto sea más restrictivo.

3.- En las zonas incluidas dentro del Parque Natural de Oyambre, el régimen de usos determinado para cada zona en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales prevalecerá sobre este Plan Especial en cuanto sea más restrictivo.

#### Art. 12. **Usos y construcciones permitidos.**

1. Se consideran usos permitidos, en cuanto propios del Suelo Rústico, las actividades agropecuarias o forestales; y obras permitidas las de construcción de pequeñas instalaciones o edificaciones, de una superficie máxima de seis metros cuadrados, destinadas a la guarda de aperos de labranza o cobijo de animales domésticos.

2. El régimen de autorización y la competencia será el determinado en la legislación urbanística de Cantabria.

#### Art. 13. **Usos autorizables.**

1.- Se definen como tales los demás usos que sea posible su instalación en el medio rural y así figuren recogidos en las condiciones generales del suelo rústico o en las condiciones particulares de cada categoría de suelo rústico.

2.- En el suelo rústico ordinario, con carácter general, serán Usos Autorizables todos aquellos que se encuentren recogidos como tal en la ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su redacción dada por las Leyes de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, 6/2009, de 28 de diciembre y 3/2012, de 21 de junio; siempre que no contradigan las disposiciones del P.O.R.N. de Oyambre o de la Ley 2/2004 del Plan de Ordenación del Litoral, cuando estas disposiciones sean más restrictivas.

En el suelo rústico especialmente protegido, con carácter general, serán Usos Autorizables todos aquellos que se encuentren recogidos como tal en la ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su redacción dada por las Leyes de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, 6/2009, de 28 de diciembre y 3/2012, de 21 de junio, en el caso de que no contradigan las disposiciones del P.G.O.U. de Comillas, del P.O.R.N. de Oyambre o de la Ley 2/2004 del Plan de Ordenación del Litoral, cuando estas disposiciones sean más restrictivas.

#### Art. 14. **Usos Tolerados.**

Son Usos Tolerados los usos existentes con anterioridad que, aún no coincidiendo con los usos propuestos para cada caso, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación urbanística definidas en el Plan General de Ordenación Urbana. Las explotaciones mineras preexistentes, que cuenten con autorización minera de la administración competente, si no fueran usos permitidos, se considerarán usos tolerados dentro de los límites territoriales y temporales de la concesión o autorización minera correspondiente.

2.- La condición de Uso Tolerado permitirá la realización de obras de ampliación o reforma, dentro de los límites establecidos en la legislación urbanística y éste Plan Especial. En este supuesto, las obras deberán incluir las necesarias para adecuarse, en lo posible, a las nuevas especificaciones exigidas al uso correspondiente en las leyes y el planeamiento.

3.- La supresión de la actividad de un Uso Tolerado será causa de extinción del mismo, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido por otro uso que no sea de los permitidos por este Plan.

#### Art. 15. **Usos prohibidos.**

Son aquellos que este Plan Especial no recoja como permitidos o autorizables y que no se encuentren entre los tolerados.

#### Art. 16. **Divisiones, segregaciones o fraccionamientos del suelo.**

Por la propia naturaleza del Suelo Rústico, quedan expresamente prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamiento de terrenos en contra de lo dispuesto en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, la legislación sectorial (agraria, forestal o de similar naturaleza), salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de concentrar propiedades.
- b) Que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a usos industriales o a otros de carácter no agrario permitidos en esta Ley. A estos efectos, deberá solicitarse la correspondiente licencia dentro del plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, y ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas, haciéndose constar estas condiciones en la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, que se unirá a la escritura pública que se otorgue para su

constancia en el Registro de la Propiedad en la forma que corresponda conforme a la legislación hipotecaria.

Deberán cumplirse además, en este caso, las condiciones de parcela mínima que se recogen en el artículo 57.4.

2. Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos.

#### **Art. 17. Concentraciones y agregaciones de parcelas.**

Se permitirá la agregación y concentración de parcelas en Suelo Rústico Ordinario con el objeto de cumplir los estándares que marca esta normativa para posibilitar la edificación, en los términos establecidos en la legislación vigente y en esta normativa.

#### **Art. 18. Transformación del suelo.**

Se prohíbe cualquier acto de transformación del suelo rústico que altere o pueda alterar sus rasgos esenciales.

Sin carácter excluyente, se considera que se producen transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos cuando concorra alguno de los supuestos siguientes:

Que las características de pavimentación, secciones y trazado del viario de acceso sea propio de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura, existencia de bordillos y aceras, alumbrado público, etc. Que los cerramientos de fincas se realicen con acabados y remates elaborados, rejuntados, impostado, etc.

Que los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y materiales.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

### **TITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA**

#### **Art. 19. Definición.**

1. Se clasifican como Suelo Rústico Protección Ordinaria aquellos terrenos en los que no concurren los requisitos fácticos para merecer la clasificación de suelo urbano o valores singulares que motiven su clasificación como suelo rústico de especial protección, debiendo quedar preservados del proceso urbanizador por sus características físicas o para evitar soluciones bruscas entre el suelo urbano y el suelo rústico de especial protección.

En algunos casos, comprende áreas de terreno con un cierto grado de consolidación, a base de vivienda unifamiliar aislada.

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

**Art. 20. Delimitación.**

Aparece delimitado en los Planos de Clasificación.

**Art. 21. Usos Autorizables.**

Son usos autorizables en el suelo rústico de protección ordinaria:

- a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.
- b) Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el apartado a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.
- c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- d) Las que sean consideradas de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente.
- e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.
- f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.
- g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que pueda llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.
- h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.
- i) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
- j) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.



k) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en la ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su redacción dada por las Leyes de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, 6/2009, de 28 de diciembre y 3/2012, de 21 de junio.

## **TITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

### **SECCIÓN 1. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN COSTERA (SREPC)**

#### **Art. 22. Definición.**

Se delimita como Área de Protección Costera la que aparece como tal en la documentación gráfica del POL y recogida en este Plan General en el plano Zonificación. Esta área engloba la totalidad de las unidades territoriales de Playas, Sistemas Dunares, Acantilados y Orlas litorales. Se corresponde con espacios asociados a la acción de la dinámica marina cuyas características los convierten en unidades territoriales de protección necesaria por sus valores ambientales excepcionales y elevada sensibilidad ambiental.

#### **Art. 23. Delimitación.**

Se recoge en los Planos de Ordenación. Coincide con la delimitación establecida en el POL para la categoría de Protección Costera (PC), recogida en el punto 1.a del Art. 8 de su normativa. En el plano de Calificación del Suelo Rústico del PGOU de Comillas se recoge esta categoría como Área de Protección Costera.

#### **Art. 24. Condiciones de Uso.**

1.- Su regulación normativa en lo referente a usos autorizables se atiene a lo establecido en los artículo 28 y 29 del POL.

2.- Se aplicará lo establecido en el Artículo 5.5.12. del PGOU de Comillas referente a AREA DE PROTECCION COSTERA.

### **SECCIÓN 2. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIVERAS (SRERb)**

#### **Art. 25. Definición.**

La Protección de Riberas engloba la totalidad de las unidades territoriales de terrazgo de ribera y los espacios de ribera correspondientes al área de inundación fluvial. Se corresponde con el espacio asociado a la dinámica intermareal y fluvial esté o no ocupado mediante relleno u otras operaciones para el desarrollo de actividades humanas.

**Art. 26. Delimitación.**

Esta área es la comprendida dentro de los límites señalados en el plano Zonificación del Plan General como Área de Protección de Riberas.

**Art. 27. Condiciones de Uso.**

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.13. del PGOU de Comillas ÁREA DE PROTECCIÓN DE RIBERAS.

**SECCIÓN 3. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA (SREPE)****Art. 28. Definición.**

La Protección Ecológica engloba la totalidad de unidades territoriales donde el carácter físico dominante es la vegetación autóctona tales como montes de encinar y rodales de frondosas atlánticas, bosques en galería y vegetación de ribera.

En esta categoría de protección, con carácter general deberá mantenerse la vegetación de interés que determina su clasificación, prohibiéndose cualquier nueva plantación que no sea de especies autóctonas. Será prioritario el desarrollo de proyectos de recuperación paisajística y la sustitución de las posibles manchas de repoblación, así como la recuperación de la red de caminos históricos y del patrimonio cultural.

**Art. 29. Delimitación.**

Integra el área recogida en el plano de Calificación del Suelo Rústico del PGOU de Comillas como Área de Protección Ecológica.

**Art. 30. Condiciones de Uso.**

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.14. del PGOU de Comillas ÁREA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

**Art. 31. Plan especial cantera de Trascastillo.**

Dentro del área de protección ecológica se incluye la zona de la cantera de Trascastillo. Se permitirá el uso extractivo en todo el área de explotación que cuenta con concesión de la autoridad competente en materia de minas, debiendo regularse mediante un plan especial el régimen de explotación y las condiciones de recuperación del terreno a medida que vaya concluyéndose

**SECCIÓN 4. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, ENTORNO VISUAL (SREPPEV)****Art. 32. Definición.**

Comprende esta área los que el POL delimita como tal en Rubárcena, Peña Castillo y Monte Corona por su excepcionalidad o singularidad física, por sus caracteres geomorfológicos o por su incidencia como escenario del paisaje litoral. También se incluyen áreas de Travía y Pelazo, que pertenecen al Parque Natural de Oyambre.

En Peña Castillo, el Plan General delimita, a su vez, el macizo cárstico existente por sus valores geológicos y la vegetación de bosquetes y rodales de encina. Además sobre Peña Castillo se superpone un Área de Protección Arqueológica Histórica. La amplia área de Monte Corona destaca por la masa forestal, siendo prioritaria la recuperación de la red de caminos históricos y del patrimonio cultural.

#### Art. 33. **Delimitación.**

Integra gran parte del área recogida en el plano de Calificación del Suelo Rústico del PGOU de Comillas como Área de Protección Paisajística Entorno Visual y la totalidad del Área de Protección Paisajística Monte Corona.

#### Art. 34. **Condiciones de Uso.**

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.15. del PGOU de Comillas ÁREA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO.

#### Art. 35. **Zona destinada a infraestructuras del alto de Pelazo.**

Dentro del área de protección área de interés paisajístico, en el alto de Pelazo, se encuentran ubicados los depósitos de agua propiedad del Gobierno Autonómico y municipales que abastecen a la población de Comillas. Junto a los mismos se encuentran varias antenas de telecomunicaciones e instalaciones asociadas.

La zona colindante con los depósitos está calificada como Sistema General de Parques y Jardines, zonas verdes propuestas.

Será compatible con la calificación de suelo rústico área de interés paisajístico y con el Sistema General de Parques y Jardines, el uso de ampliación de los depósitos existentes o construcción de nuevos depósitos e infraestructuras destinadas al abastecimiento de agua; y las antenas de telecomunicaciones e infraestructuras asociadas, por su carácter de construcciones e instalaciones, vinculadas a un servicio público que es imprescindible ubicar en este área.

### **SECCIÓN 5. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN MARÍTIMO - LITORAL (SREPML)**

#### Art. 36. **Definición.**

Corresponde esta zona a las áreas que se delimitan como tales en el POL y en el PGOU de Comillas, incluyendo las categorías de Protección Marítima y Protección Litoral. La primera corresponde a la franja más próxima a la costa y

la segunda a la parte más interior, como queda reflejado en el plano de Zonificación de este Plan General.

Se identifica esta zona con las rasas marinas y el territorio rural más directamente asociado con la presencia del mar.

**Art. 37. Delimitación.**

Integra el área recogida en el plano de Calificación del Suelo Rústico del PGOU de Comillas como Área de Protección Marítimo Litoral.

**Art. 38. Condiciones de Uso.**

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.16. del PGOU de Comillas ÁREA PROTECCIÓN MARÍTIMO - LITORAL.

**SECCIÓN 6. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, AGRARIA Y MIESES (SREPPAM)**

**Art. 39. Definición.**

Corresponde esta zona del suelo rústico a los espacios de mieses que se conservan en el valle de Ruiseñada y al norte de Travía, entre el suelo urbano y el mar. Se trata de terrenos que poseen una especial calidad y aptitudes para la producción agrícola por su fertilidad y caracteres naturales.

**Art. 40. Delimitación.**

La recogida en el Plano de Ordenación *ORD1: Propuesta de Ordenación*, del Tomo 2 de este PESR correspondiente a la Memoria de Ordenación

**Art. 41. Condiciones de Uso.**

Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.17. del PGOU de Comillas ÁREA PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, AGRARIA MIESES.

**SECCIÓN 7. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, CASERÍOS Y FORESTAL (SREPPCF)**

**Art. 42. Definición.**

Comprende esta zona los espacios de pradería de los caseríos y las repoblaciones forestales, situados al sur del núcleo urbano de Comillas.

De acuerdo con el art. 15.3. de la Ley de Cantabria 2/2004, no se podrán implantar explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de 50 metros de los núcleos de población, y las explotaciones existentes deben retirarse 50 metros. Del mismo modo, en los nuevos crecimientos urbanísticos en Suelos Urbanos o Urbanizables no podrán implantarse edificaciones a menos de 50 metros de dichas explotaciones.

**Art. 43. Delimitación.**

La recogida en el Plano de Ordenación *ORD1: Propuesta de Ordenación*, del Tomo 2 de este PESR correspondiente a la Memoria de Ordenación

**Art. 44. Condiciones de Uso.**

1.- De acuerdo con el art. 15.3. de la Ley de Cantabria 2/2004, no se podrán implantar explotaciones forestales intensivas a una distancia inferior de 50 metros de los núcleos de población, y las explotaciones existentes deben retirarse 50 metros. Del mismo modo, en los nuevos crecimientos urbanísticos en Suelos Urbanos o Urbanizables no podrán implantarse edificaciones a menos de 50 metros de dichas explotaciones.

2.- Se autorizan en esta categoría los usos recogidos en el Artículo 5.5.18. del PGOU de Comillas ÁREA PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, CASERÍOS Y FORESTAL.

## **SECCIÓN 8. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE SISTEMAS GENERALES (SREPSG)**

**Art. 45. Definición.**

La zona de Protección de Sistemas Generales, de acuerdo con el artículo 5.2.1.2 del PGOU de Comillas, comprende los equipamientos y las infraestructuras existentes o previstas en el desarrollo de este Plan, situados en el Suelo Rústico, así como sus franjas o terrenos de protección legalmente establecidos, en su caso.

**Art. 46. Delimitación.**

De acuerdo a la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria, capítulo III "Uso y defensa de las carreteras", la 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.

Zona de dominio público: Comprende ésta una franja de tres metros de anchura medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde la arista exterior de la explanación.



Zona de protección: La zona de protección consistirá en una franja de terreno delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de dieciocho metros para carreteras primarias, catorce metros para las secundarias y diez para las locales, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera. La zona de protección se define con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de ampliación y de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías. El límite exterior de esta zona constituye la línea de la edificación.

En el caso de que la importancia de las obras de desmonte o terraplén haga que las zonas definidas anteriormente queden comprendidas dentro de estos elementos, la zona de protección se ampliará hasta la línea paralela a la línea que define el dominio público y a 8 (ocho) metros de la misma (zona de servidumbre del R-G de Carreteras).

b) Para la red de infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, alcantarillado y tendidos eléctricos aéreos o subterráneos) señaladas en los planos comprenderá una franja de terreno de diez metros a cada lado del eje de la infraestructura en el caso de ser aéreas y de cinco metros en el caso de ser subterráneas y no discurrir por terreno público.

A las instalaciones eléctricas de generación, transporte y distribución de energía eléctrica, les serán de aplicación los artículos 52 y siguientes de la Ley 54/1997.

A la red pública de telecomunicaciones, le serán de aplicación los artículos 26 y siguientes de la Ley 32/2003 y los artículos 57 y siguientes del R.D. 424/2005.

A las instalaciones radioeléctricas, les serán de aplicación los artículos 43 y siguientes de la Ley 11/1998 y los artículos 3 y siguientes del R.D. 1066/2001.

#### Art. 47. **Condiciones de Uso.**

En la zona de Protección de Sistemas Generales, se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección y las disposiciones legales vigentes.

A todos los efectos, queda prohibida la construcción en esta Zona cualquiera que sea su uso, con las siguientes excepciones:

a) Las construcciones de servicio de carreteras, tales como estaciones de servicio, parques de autoescuelas, ambulatorio de auxilio en carretera, etc. y en general las instalaciones complementarias y de servicio vinculadas a la carretera, en las que atraviesan el término municipal de Comillas en el Suelo Rústico en una franja de 50 metros de profundidad máxima, con las limitaciones impuestas por la Ley de Carreteras y su Reglamento, con las siguientes condiciones:

- Volumen: 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura: 6 m al alero

b) Obras propias, acondicionamiento y mejora de las instalaciones propias de los equipamientos existentes identificados en el Plano correspondiente.

## **SECCIÓN 9. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA - HISTÓRICA (SREPAH)**

### **Art. 48. Definición.**

Se trata de ámbitos con especial interés histórico o arqueológico.

### **Art. 49. Delimitación.**

En Peña Castillo, al sureste del municipio, se delimita una zona de protección arqueológica-histórica. También se grafían una serie de puntos de protección arqueológica que corresponden a los principales yacimientos identificados.

En la memoria del PGOU de Comillas, documento de información urbanística, punto 16.2 Informe Histórico- Arqueológico, se define la legislación de la Ley 11/1998 del Patrimonio Cultural de Cantabria que vincula a estas zonas y yacimientos. En el citado informe se hace una descripción detallada de los yacimientos y elementos valiosos, se establecen sus coordenadas de referencia, y en el plano a escala 1:5000 de Yacimientos Arqueológicos se sitúan con precisión.

Se incluye en el plano citado la delimitación del Entorno de protección de la Cueva de la Meaza.

### **Art. 50. Condiciones de Uso.**

Las que establece la legislación vigente.

## **TÍTULO V. CONDICIONES PARA LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

### **SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA URBANIZACIÓN.**

#### **Art. 51. Redes de servicio.**

Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.

#### **Art. 52. Viario.**

1. Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.
2. Se cumplirá lo recogido en el Art. 5.5.10. Caminos y Sendas de la Normativa del PGOU de Comillas.

#### Art. 53. **Cierres de parcela.**

1. Se procurará mantener la parcelación existente, cercas y cierres tradicionales.
2. Los cierres deberán ser de piedra, ya sea sillería, mampostería o lajas; o de madera o estacados con alambre, contruidos éstos con sistemas y materiales tradicionales del lugar; o vegetales, debiendo los setos contener especies arbustivas autóctonas o propias de la zona tales como espinos, majuelos, aligustres, avellanos o laureles.
3. La altura máxima de los cierres no superará 1 metro en su parte maciza, pudiendo completarse el mismo hasta una altura de 2 metros con tablestacado de madera y contener un trasdosado de cierre vegetal.
4. Con carácter general, la altura de los cierres deberá adaptarse a la de los colindantes si los hubiera. Excepcionalmente, podrán superar estos parámetros aquellos cierres que tradicionalmente requieren una altura superior, tales como citreras, huertas palaciegas o determinadas fincas de interés de los núcleos tradicionales.
5. En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierres, los nuevos cerramientos no podrán romper la armonía del paisaje.
6. Se prohíben los cierres contruidos con malla de alambre electrosoldado, alambre de espino u otros materiales análogos susceptibles de generar daños, así como los contruidos con bloques de cemento prefabricado visto.
7. Así mismo, sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en la legislación sectorial de carreteras, los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de 3 metros, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

#### Art. 54. **Movimientos de tierras.**

- 1.- Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva, pueden ser de tres tipos.
  - Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso.
  - Destinados a modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse movimientos de tierras en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad del manto de tierras nutrientes para la cobertura vegetal. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las categorías del Suelo Rústico pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el Suelo Rústico de Especial Protección es la

prohibición de los movimientos de tierras, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente el mejoramiento de los valores que allí se trata de proteger, con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.

- Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Se respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30°. En cualquier caso, se resolverá en el propio terreno la circulación de aguas superficiales procedentes de lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas.

2.- Cuando en una parcela se autorizan construcciones, puede ser necesaria la realización simultánea de movimientos de tierra que el proyecto deberá contemplar y que además, respetarán las siguientes condiciones:

- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3,00 metros.
- En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2,00 metros y pendientes inferiores al 50%
- Podrán realizarse banqueos con la condición de que la distancia entre los mismos no sea inferior a 3 metros, con un máximo de 3 metros en la misma parcela.
- Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3,00 metros.

## **SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y SEGREGACIÓN.**

### **Art. 55. Tipología e integración.**

1. Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas o propias del entorno urbano, entendiendo por tales aquéllas con acceso o servicios comunes para más de una vivienda.

2. Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, el respeto a la presencia de hitos paisajísticos de interés, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada atendiendo los invariantes del núcleo preexistente, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno más próximo.

### **Art. 56. Localización de la edificación.**

1. Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.

2. No se localizarán edificaciones en áreas con características geomorfológicas, topográficas o ecológicas adversas, entendiendo por tales la existencia de riesgos por deslizamiento, hundimiento o cuya pendiente media natural supere el 20%.

Para las pendientes se atenderá a lo expresado gráficamente en el plano ISA 4: Pendientes del Terreno. En el caso de que se pretenda edificar en una parcela que presente problemas de exceso de pendientes, se deberá realizar un levantamiento topográfico y una modelización de pendientes con, al menos, dos rangos de inclinación:

Rango 1: 0 – 20% de pendiente (edificación permitida)

Rango 2: + de 20% de pendiente (edificación no permitida)

De esta forma se podrá analizar la topografía real de la parcela y la posible existencia o no de una superficie suficiente y en condiciones adecuadas para la edificación, con razón a la cual se deberá permitir o denegar su permiso.

3. Las edificaciones de nueva construcción se localizarán en el lugar menos expuesto de la parcela y más cercano a las redes de servicio si las hubiera y al núcleo urbano de referencia.

4. Las edificaciones de nueva construcción se localizarán cercanas a los viales principales de acceso, siempre priorizando la menor exposición de la edificación al paisaje.

5. Las edificaciones agrarias, ganaderas o industriales se situarán en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de pendientes de terrenos.

#### Art. 57. **Parcela mínima.**

1. Por la propia naturaleza del Suelo Rústico, en su ámbito se prohíben las Parcelaciones Urbanísticas de acuerdo con lo determinado en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2. Parcela mínima a efectos edificatorios.

Suelo Rústico de Protección Ordinaria y para los usos que expresamente se autorizan, se determinan las siguientes Parcelas Mínimas:

- De 1.500 metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta 50 metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado.
- De 2.000 metros cuadrados en el resto de los casos.

Suelo Rústico de Especial Protección y para los usos que expresamente se autorizan, se determina la siguiente Parcela Mínima:

- De 2.500 m<sup>2</sup>.

3.- A los efectos de segregación: No podrán efectuarse segregaciones que den como resultado parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo establecida en la legislación agraria para el municipio de Comillas, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de concentrar propiedades.
- b) Que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en la legislación urbanística de Cantabria, y siempre que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano.

4.- Condiciones para las segregaciones previstas en el artículo 57.3.b.



a) A estos efectos, deberá solicitarse la correspondiente licencia dentro del plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, y ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas, haciéndose constar estas condiciones en la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, que se unirá en la escritura pública que se otorgue para su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma que corresponda conforme a la legislación hipotecaria.

b) Si la finca matriz está edificada, se permitirá una sola división del terreno, siempre que la edificación situada en la finca matriz cumpla, tras la segregación, las condiciones de edificación aplicables a ese suelo rústico; y no se permitirán otras divisiones sucesivas aún cuando las parcelas resultantes alcancen la superficie mínima para edificar del artículo 57.2 o la unidad mínima de cultivo.

c) Si la finca matriz no está edificada, se permitirá la edificación tanto en la porción segregada como en el resto de la finca matriz, si ambas reúnen los requisitos para ello, pero no se permitirán otras divisiones sucesivas aún cuando las parcelas resultantes alcancen la superficie mínima para edificar del artículo 57.2 o la unidad mínima de cultivo.

d) El carácter indivisible de las parcelas resultantes y del resto de la finca matriz se hará constar en la autorización de la división, que se unirá en la escritura pública que se otorgue para su constancia en el Registro de la Propiedad.

#### Art. 58. **Parámetros reguladores.**

a) Tipo de Edificación: Las autorizadas en esta normativa.

b) Alineaciones y Rasantes:

- Alineaciones:

Alineación Oficial Exterior: tres (3,00) metros del límite exterior de la calzada, vial o camino a que den frente, salvo que proceda una distancia superior por aplicación de la legislación de sectorial o indicación gráfica en los planos, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

Alineación de cerramiento exterior: Se situará sobre la alineación oficial exterior, salvo que proceda una distancia superior por aplicación de la legislación de sectorial.

Alineación de fachada: Se retirará al menos doce cincuenta (12,50) metros respecto al eje de la calzada.

- Rasantes:

Serán las definidas en el correspondiente Proyecto de Ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3.15 del PGOU para los movimientos de tierras.

c) Separación a linderos:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria: Se establece una separación mínima de la edificación a las fincas colindantes de 5 m.
- Suelo Rústico de Especial Protección: Se establece una separación mínima de la edificación a las fincas colindantes de 10 m.

d) Separación entre edificaciones:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria: Se establece una separación mínima entre edificaciones de 10 m.
- Suelo Rústico de Especial Protección: Se establece una separación mínima entre edificaciones de 20 m.

e) Número de plantas: Para edificaciones destinadas a vivienda se establece un nº de plantas de B+1.

f) Alturas Máximas:

- edificaciones:

Altura de cornisa: 6,50 metros

Altura de edificación: 9,75 metros

- instalaciones (que sean necesarias para las explotaciones y usos autorizados): se admitirán alturas superiores, en función de su naturaleza.

El cómputo del número de plantas y alturas de la edificación se realizará de conformidad con lo previsto en las condiciones generales de la edificación del PGOU.

g) Ocupación de la parcela:

- En parcelas de más de 2.000 metros cuadrados, el 10 % de su superficie bruta.

-En parcelas de entre 1.500 y 2.000 metros cuadrados, un máximo de 200 metros cuadrados por planta.

-Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el 15% de su superficie bruta.

h) Edificabilidad: La edificabilidad máxima autorizable sobre parcela bruta será de:

- Suelo Rústico de Protección Ordinaria: 0,125 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Suelo Rústico de Especial Protección: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

i) Vuelos: Se autorizan en todos sus tipos con un vuelo máximo de 1,00 m.

En los Suelos Rústicos de Especial Protección se atenderá a lo establecido en cada una de las categorías para la edificación.

**Art. 59. Condiciones específicas para edificaciones agrarias, ganaderas o industriales.**

1.- Las edificaciones agrarias y ganaderas e industriales, que se sitúen en el medio rural, se adecuarán a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y demás normativa sectorial

que regule este tipo de edificaciones o de instalaciones, manteniendo los siguientes criterios:

- Se situarán en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de pendientes de terrenos.
- Salvo en el caso de uso ganadero y agrícola intensivo, se evitarán las alineaciones rectas que produzcan longitudes de fachadas superiores a 20,00 metros, debiendo quebrar las mismas, mediante el fraccionamiento compositivo, de forma que sin perder la unidad de actuación ni impedir la normal utilización o desarrollo de la actividad a la que se destine el edificio, éste refleje una escala de conjunto asimilable a la de la edificación tradicional.
- La altura máxima de cornisa para este tipo de edificaciones, aún cuando no presentasen una estructura fraccionada en plantas, no podrá ser superior a 6,50 metros, admitiéndose alturas superiores en instalaciones tales como silos u otras similares ligadas a la explotación.
- La cubrición de los edificios se realizará mediante el trazado de dos o más faldones inclinados, debiendo emplear los materiales previstos para las cubiertas en esta Normativa, permitiéndose asimismo como material de cubrición la chapa lacada en color verde o placas de cobre, minimizando su impacto visual. Las carpinterías se realizarán en materiales pintados o lacados, prohibiendo el uso de la chapa galvanizada vista.
- Los cierres de parcela se ajustarán a las condiciones anteriormente señaladas con carácter general.
- A los efectos de aplicación de esta normativa se considera preceptiva la completa ejecución de la edificación para la obtención de licencia municipal de uso.

2.- En las parcelas, con instalaciones técnicas o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agropecuario, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al tresbolillo y en las zonas de mayor impacto visual.

## **TÍTULO VI. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y DE COMPOSICIÓN.**

### **Art. 60. Condiciones generales.**

Se utilizarán las condiciones estéticas generales aplicables para el suelo rústico establecidas en TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN del PGOU de Comillas.

### **Art. 61. Condiciones estéticas particulares para edificación de nueva planta.**

Serán de aplicación las condiciones estéticas recogidas en el Título 5º, Capítulo 5.3. Sección 2ª Subsección 2ª del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

Se exceptúan de la aplicación de estas condiciones estéticas, los edificios destinados a actividades extractivas, a usos declarados de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente; los vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras; y las

Instalaciones deportivas al aire libre. No obstante, todas las construcciones habrán de cumplir lo dispuesto en el artículo siguiente en cuanto a su adaptación al entorno.

**Art. 62. Integración del edificio.**

El diseño del edificio y del terreno, los espacios anexos y su articulación con el entorno han de resolver adecuadamente la forma de insertarse en el paisaje del lugar, valorando sus cualidades y respetando y recuperando, si es posible, las huellas valiosas existentes en cada terreno y en cada parcela, tales como edificios, cercas y muros, rodales y árboles o setos, arroyos, caminos o roquedos.

**Art. 63. Modelos.**

Al objeto de conseguir una mayor integración de las edificaciones con las características del entorno, se prohíbe la utilización de prototipos foráneos, ajenos al lugar y sin referencias con el carácter del medio en que se ubiquen.

**Art. 64. Edificaciones auxiliares.**

Las edificaciones auxiliares serán tratadas como parte inseparable e integrante del edificio principal. Su articulación espacial, sus materiales, las paredes o cierres, las cubiertas y recogidas de aguas, mantendrán un tratamiento unitario.

## ANEXOS

### ANEXO 1. CONTENIDO BÁSICO DEL ESTUDIO PARA LA SOLICITUD DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

#### 1. Memoria justificativa

- La forma en la que van a ser conseguidas las dotaciones y servicios necesarios, tratamiento y descripción de los mismos
- Descripción de los materiales de fachada y cubierta
- Descripción de los materiales y tipo de cerramientos de la parcela
- Justificación de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental mediante:
  - Descripción sucinta del proyecto, así como de las infraestructuras y obras auxiliares. Necesidades de suelo y otros recursos naturales.
  - Listado de afecciones derivadas del proyecto, y de las infraestructuras y obras ahocicadas (con inclusión de vertidos, residuos sólidos, residuos ganaderos en los casos de edificaciones e instalaciones vinculadas a uso agro ganadero y emisiones producidas) que puedan generar impactos sobre el medio ambiente y en particular en la calidad y fragilidad del paisaje, la vegetación y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
  - Descripción de las características ecológicas básicas del entorno, hasta donde se aprecien los impactos derivados del proyecto, con especial referencia a los suelos, la vegetación, la fauna y el paisaje.
  - Medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los impactos ambientales significativos derivados del proyecto.

#### 2. Fotos de la parcela y del entorno

- La documentación fotográfica que se aporte deberá permitir identificar las características naturales del entorno así como las condiciones ambientales y tipológicas del núcleo/s de población próximos
- En caso que se considere necesario se podrá solicitar además de un estudio de adaptación al entorno mediante una simulación fotocompositiva según lo fijado en el art 190 de la Ley de Cantabria 2/2001 y el Anexo 2 de esta Normativa.

#### 3. Plano de situación de la parcela a escalas entre 1/1.000 a 1/200 que permita indicar:

- Forma, dimensiones y superficie de la parcela
- Ubicación de la construcción y superficies, indicando límite a linderos y a las vías de acceso
- Posición de la red de energía eléctrica y características y cota de enganche
- Situación de las instalaciones de abastecimiento de agua o foco de captación de agua potable. Con informe de técnico u organismo competente que asegure la potabilidad de la captación
- Descripción del sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales, acotando la distancia existente entre esta y el foco de abastecimiento de agua potable



- Acreditación fidedigna de la superficie de la parcela mediante certificado de catastro, también podrá admitirse si no existiera dicho certificado, certificación topográfica expedida por un técnico competente

4. Sección transversal a escala 1/200

- Este requisito será necesario solo en caso de que las condiciones del terreno y la construcción que se va a implantar requieran realizar movimientos de terreno para su adaptación al mismo
- Se deberá acotar la altura o desnivel de los terraplenes o desmontes según corresponda
- Se ubicará la construcción acotando su altura en el punto más desfavorable de contacto con el terreno así como la distancia al borde del terraplén o desmonte

5. Plano de emplazamiento a escala 1/5.000 a 1/2.000 que permita identificar:

- La parcela sobre la que se va a edificar
- Las vías públicas de acceso
- Características del medio circundante y de las edificaciones existentes en el entorno acotando las distancias entre ellas y la edificación que se pretende
- Ubicación respecto del núcleo de población más próximo (acotando la distancia)

6. Documentación presentada para demostrar la vinculación de la vivienda con la explotación (solo en los casos de edificaciones e instalaciones vinculadas a uso agro ganadero):

- Alta en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social y fotocopia del último recibo
- Fotocopia del alta en Hacienda de la actividad agraria
- Plan de explotación o datos necesarios para su elaboración
- Cartilla Ganadera
- Certificado de empadronamiento
- Certificado del catastro de las parcelas en propiedad
- Certificado del catastro de las parcelas en arrendamiento
- La vivienda vinculada debe ser la residencia habitual de la unidad familiar. Una unidad familiar no podrá promover la construcción de más de una vivienda vinculada, incluyendo los hijos hasta que salgan de la unidad familiar
- Cuando se trate de una explotación regentada por una persona/s distinta al propietario, la vivienda será la residencia habitual de las personas que regenten la explotación

7. En las áreas incluidas en el ámbito del PORN del Parque Natural de Oyambre, además de la documentación recogida en este Anexo I, se incluirá o hará especial mención a las condiciones de integración y acondicionamiento recogidas en el Art. 41.3 de la normativa del Decreto 89/2010 de 16 de diciembre del PORN del Parque Natural de Oyambre.

## ANEXO 2. CONTENIDO BÁSICO DEL ESTUDIO DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO

1. Antecedentes y objeto del este estudio: Breve introducción de los antecedentes, tramitación y objetivos del estudio de Adaptación al Entorno.

2. Descripción de la finca objeto de estudio:

- Descripción de las condiciones naturales de la parcela.
- Recogerá y describirá los hábitats singulares que contribuyan a la conservación de la biodiversidad y la existencia de vegetación autóctona

3. Situación del medio: Descripción general del entorno circundante y los elementos naturales, patrimoniales y etnográficos existentes.

4. Metodología: Explicación y características de la metodología y sistema de estudio paisajístico del entorno y de los montajes fotocompositivos.

5. Impacto visual e integración paisajística: Estudio a través de fotocomposición, SIG o herramienta equivalente. A efectos de la incidencia visual, lo que interesa es detectar las zonas más visibles desde núcleos habitados, vías de comunicación o lugares más frecuentados por la población, así como la adaptación del proyecto con los elementos y valores del lugar de emplazamiento.

6. Valoración Integral Visual: Resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual.

9. documentación Gráfica

- Encuadre territorial y ortofoto
- Vegetación y proyecto básico
- Pendientes del terreno
- Impacto visual e integración paisajística
  - Estado actual. Emplazamiento
  - Estado actual. Urbanización existente
  - Propuesta ordenación. Alineaciones-accesibilidad
  - Propuesta ordenación. Urbanización
  - Propuesta ordenación. Movimiento de tierras
  - Propuesta ordenación. Volumetrías
  - Propuesta ordenación. Vistas

10. En las áreas incluidas en el ámbito del PORN del Parque Natural de Oyambre se aportará la documentación recogida en el Art. 41.4 de la normativa del Decreto 89/2010 de 16 de diciembre del PORN del Parque Natural de Oyambre, además de la documentación recogida en este Anexo II y que no se solicite expresamente en el Art. 41.4 del PORN.

01 INTRODUCCIÓN	2
01.1 Objeto de la Memoria	2
01.2. Bases de trabajo para la elaboración de la Memoria	2
01.3. Información sobre el Plan General: ámbito y determinaciones de la ordenación.	4
01.4. Estimación temporal del desarrollo del Plan Especial	5
01.5. Identificación de las Administraciones afectadas en las actuaciones: previsiones.	6
02 GASTOS PARA LA ADMINISTRACIÓN DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DEL PESR	7
03 INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DEL PESR	10
04 SOSTENIBILIDAD DEL PLAN ESPECIAL DEL SUELO RÚSTICO DE COMILLAS	15

## 01 INTRODUCCIÓN

### 01.1 Objeto de la Memoria

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, determina en su artículo 15 las condiciones de evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano. En su apartado 4, establece que *“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Hay que señalar que entre la documentación que recoge las determinaciones del Plan Especial del Suelo Rústico (PESR), se establece la elaboración de un “estudio económico-financiero que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del PESR y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello”.

### 01.2. Bases de trabajo para la elaboración de la Memoria

La base de trabajo para la elaboración de esta memoria es el municipio de Comillas. El análisis de su situación inicial es un punto de partida fundamental para establecer la coherencia del nuevo planeamiento respecto a lo existente y definir la adecuación de las inversiones a las nuevas necesidades.

Comillas es un municipio de 18,6 km<sup>2</sup> de superficie y 2.462 habitantes según la Revisión anual de 2010 del Padrón Municipal de Habitantes del INE. Su población se distribuye entre los núcleos de Comillas, La Rabia, Rioturbio, Rubárcena, Ruiseñada (Araos, Ruiseñada, La Citrera y La Molina) y Trasvía..

Las principales magnitudes de referencia para la elaboración de este informe son las siguientes:

- Población: Comillas acoge a 2.462 habitantes con una densidad de población de 132,4 hab/ km<sup>2</sup>.
- Según datos obtenidos del Censo de población y vivienda del INE 2001, Comillas presenta las siguientes cifras:
  - o N° de viviendas ocupadas: 808
  - o N° de viviendas vacías incluyendo viviendas secundarias: 1.272 ( de las cuales únicamente 56 son viviendas vacías. La mayoría son viviendas secundarias)
  - o Total viviendas: 2.082.

- Se estima que, con la aplicación del PGOU vigente, el número de viviendas totales en Comillas se puede aumentar en 1.660, que sumadas a las 2.082 actuales darían un total de 3.742, aunque hay que señalar ciertos aspectos:

o Los cálculos realizados en el Estudio Económico y Financiero del PGOU, han quedado desvirtuados por la acuciante crisis económica que complica el cumplimiento del crecimiento urbanístico expuesto en el PGOU y, aunque las áreas de crecimiento quedan recogidas y aprobadas para momentos futuros de mejora económica o posible demanda, éstos crecimientos no se van a desarrollar, en ningún caso, dentro de los 10 años previstos por el PGOU.

o Por otro lado, los crecimientos propuestos en el PGOU se desarrollan, en un 99%, sobre suelos urbanos y urbanizables, modelo que también va a cambiar sensiblemente, puesto que la oportunidad que el PESR va a generar de poder construir viviendas de forma independiente en SRPO, va a encauzar parte de la demanda de vivienda existente hacia el entorno de los núcleos tradicionales, disminuyendo así la necesidad de vivienda en los suelos urbanos y urbanizables.

-El Ayuntamiento de Comillas tiene aprobado para el periodo 2012-2013 la ponencia de valores catastrales que determina el valor catastral de los bienes inmuebles.

En la siguiente tabla se reflejan los datos generales del valor medio de los inmuebles, según su uso, para el año 2012 y la revisión que para el año 2013 y en adelante, se ha de aplicar.

*****											
* SIGECA		GERENCIA (392):		Cantabria		USUARIO: 01891434Y		FECHA: 16/04/2012 HORA: 16:51:05		PAGINA: 2	
*****											
COMILLAS											
*****											
INFORME PROVISIONAL DE VALORES CATASTRALES 2013											
*****											
DATOS COMPARATIVOS POR USO				(INMUEBLES URBANOS VALOR CATASTRAL)				2012-2013			
*****											
CATASTRO 2012				CATASTRO 2013				VARIACIONES			
-----											
USO	DESCR.	INMUEBLES	VALOR CATASTRAL	VALOR CAT. INMUEBLES MEDIO	VALOR CATAST.	VALOR CAT. MEDIO	BASE LIQUIDABLE	INMUEB	V.CAT. TOTAL		
A Almacén	1.320	6.334.468,54	4.798,84	1.282	13.961.371,95	10.890,31	6.979.653,70	0,97	2,20		
C Comerci	131	4.650.375,15	35.499,05	130	11.172.883,72	85.945,26	5.266.352,50	0,99	2,40		
E Cultura	5	7.086.641,74	1.417.328,35	3	11.745.066,56	3.915.022,19	6.718.884,30	0,60	1,66		
G Ocio, Ho	67	12.486.529,25	186.366,11	55	17.302.249,20	314.586,35	8.301.258,90	0,82	1,39		
I Industr	201	4.231.509,84	21.052,29	164	8.144.013,45	49.658,62	3.692.319,40	0,82	1,92		
K Deporti	7	901.249,28	128.749,90	3	1.063.005,70	354.335,23	737.506,60	0,43	1,18		
M Suelo s	441	10.056.361,10	22.803,54	407	33.650.555,06	82.679,50	10.020.178,01	0,92	3,35		
O Oficina	6	107.915,72	17.985,95	6	265.344,19	44.224,03	123.658,30	1,00	2,46		
P Edif. S	4	535.857,40	133.964,35	1	86.648,23	86.648,23	36.201,80	0,25	0,16		
R Religio	13	607.632,29	46.740,95	1	331.974,00	331.974,00	113.514,10	0,08	0,55		
T Espectá	1	88.335,62	88.335,62	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
V Residen	3.354	132.994.670,82	39.652,56	3.157	308.691.323,36	97.779,96	141.179.969,20	0,94	2,32		
Y Sanidad	2	1.451.205,23	725.602,62	1	2.891.830,62	2.891.830,62	1.432.352,40	0,50	1,99		
TOTAL	5.552	181.532.751,98	32.696,82	5.210	409.306.266,04	78.561,66	184.601.849,21	0,94	2,25		
*****											

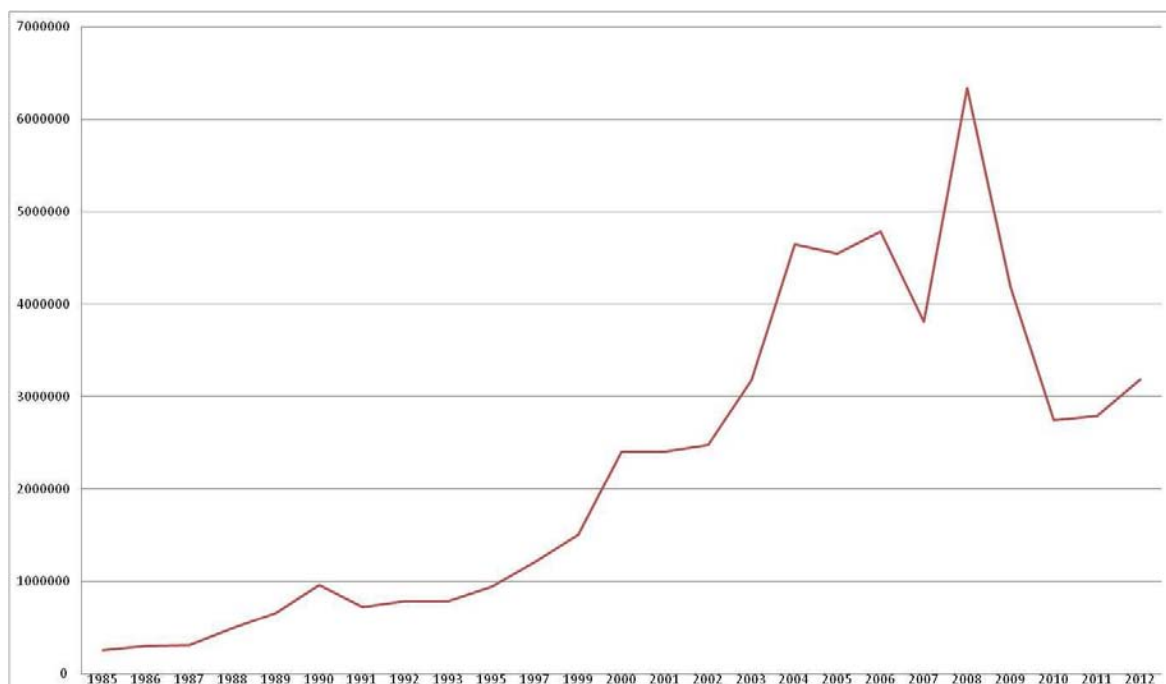
Fuente: Dirección General del Catastro 2012.

- En cuanto a la actividad económica del municipio, el sector servicios aglutina el 73,44% de los trabajadores y el 68,90% de los establecimientos o centros de trabajo en el municipio, según datos recogidos por Directorio de Empresas y Establecimientos del ICANE en el año 2008. Los servicios de alojamiento, ocio y restauración son los protagonistas de este sector ligados, tradicionalmente, a la fórmula de sol y playa. El nuevo desarrollo turístico basado en el turismo rural y cultural, de carácter menos estacional y de mayor calidad, intenta hacerse un hueco en el municipio. El sector servicios es seguido, en representatividad pero con bastante distancia, por la construcción y la industria.



- En relación a los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, una vez finalizadas las obras de la Autovía del Agua, así como de la EDAR de Comillas, la capacidad del abastecimiento y tratamiento de los residuos en el municipio supera notablemente el número de habitantes propuesto en el PGOU y en el PESR.

- Por último, en relación a los presupuestos municipales y su capacidad de afrontar las nuevas inversiones, la situación es equilibrada. Los presupuestos del Ayuntamiento de Comillas han experimentado una tendencia alcista constante – salvo algún ejercicio que se ha reducido mínimamente- siendo especialmente importante entre los años 1997 y 2008, tal y como se refleja en el gráfico siguiente:



En el año 2008 se produce una caída muy significativa de los presupuestos que mejora paulatinamente a partir del año 2010.

### 01.3. Información sobre el Plan General: ámbito y determinaciones de la ordenación.

La propuesta de ordenación recogida en el PESR plantea la definición de un modelo territorial adecuado a la situación actual y coherente con el modelo recogido en el PGOU, de forma que se consiga un desarrollo equilibrado, coherente, funcional y eficiente combinado con la preservación de los valores naturales y la biodiversidad de aquellas zonas que por su alto grado de singularidad ambiental, deban ser preservadas, asignando los usos y considerando la capacidad de acogida del territorio.

Algunas consideraciones previas para el desarrollo de la memoria:

- Se considera un horizonte temporal del PESR de diez años de acuerdo con las previsiones de las actuaciones de desarrollo del propio Plan.

- El PGOU tiene un horizonte de crecimiento de 20.185 habitantes, a los que las viviendas previstas en el PESR pudiera sumar 330, lo que supone un incremento del 1,49%, y un total previsible de 20.515 habitantes, aunque hay que tener en cuenta que, aunque no se sepa con seguridad en que magnitud, los suelos urbanos, y sobre todo los urbanizables, previstos en el PGOU van a tener muy difícil su desarrollo debido a la complicada situación económica en la que no existe ni demanda por la falta de recursos económicos de las familias, ni posibilidades de financiación para la compra de terrenos, urbanización o edificación para los promotores. De esta manera, las previsiones de viviendas y habitantes del PGOU deberían revisarse a la baja, puesto que ahora mismo no presentan un escenario real de crecimiento.

De este modo, los nuevos crecimientos urbanísticos del PESR susceptibles de generar algún impacto sobre la Hacienda Municipal, a efectos de esta memoria, se concentran en el SRPO, que se repartirían por núcleos de población, condiciones y usos de la siguiente manera:

Suelo Sector	Nº de edificaciones previstas
SREP	4
SRPO	
Trasvía	24
Riotúrbio	12
Ruiseñada - Araos	22
Ruiseñada	7
La Cítrera – El Palacio	19
La Cítrera	8
La Molina	18
TOTAL	114

#### 01.4. Estimación temporal del desarrollo del Plan Especial

Para poder calcular el impacto en los presupuestos municipales del desarrollo de los nuevos crecimientos del municipio, es preciso establecer una estimación temporal de la ejecución de las actuaciones y edificaciones contempladas en el PESR.

Si bien, la coyuntura económica actual condiciona seriamente el establecimiento de previsiones de ejecución, es conveniente realizar un ejercicio de planificación temporal en base a criterios que puedan revelar la posible evolución del desarrollo de las edificaciones en el tiempo. En este caso, es de gran ayuda el hecho de que el Catálogo de

Construcciones en Suelo Rústico de Comillas ya se encuentre aprobado, habiéndose realizado exposiciones públicas en las que se ha “palpado” de forma directa, a través de las alegaciones recibidas, de las consultas a la exposición o de las peticiones realizadas al Ayuntamiento, la intención, voluntad y motivación de los propietarios de edificaciones y parcelas en suelo rústico, en la edificación sobre suelo rústico destinado a un uso de vivienda, hostelero, agropecuario, etc.

Se debe considerar igualmente la tendencia y evolución de las licencias para la construcción de viviendas en SRPO que se ha producido en la Región desde la aprobación de la modificación de la Ley 2/2001 para el Suelo Rústico en 2012, en Julio de 2012. Así, La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) ha concedido licencia para la construcción de tres viviendas en tres municipios diferentes (Cabezón de la Sal, Ruate y Ruesga) en el mes de octubre. Esto señala que la petición de viviendas en SRPO es algo que se va a producir de forma progresiva a la vez que la Ley, sus disposiciones, funcionamiento y procedimientos, se asienten y se normalicen de forma general.

De este modo puede establecerse una temporalidad prevista de edificación de viviendas en SRPO, dispuesta de la siguiente manera, en 16 años, hasta alcanzar las 114 viviendas previstas en el PESR:

Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028
4	4	5	6	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8

#### 01.5. Identificación de las Administraciones afectadas en las actuaciones: previsiones.

Puesto que uno de los objetivos fundamentales de la Memoria de Sostenibilidad Económica es determinar el impacto de las actuaciones planteadas en las Haciendas Públicas afectadas, tanto por la implantación como por el mantenimiento de las infraestructuras y de la prestación de servicios, en este apartado se realiza una previsión por cada una de ellas

Como es lógico, el Ayuntamiento de Comillas, es la Administración Pública más afectada, pero el Gobierno de Cantabria también incide en el desarrollo de determinadas actuaciones relacionadas, sobre todo, con la implantación y mantenimiento de algunos equipamientos y viales.

La intervención de las Administraciones puede situarse en tres fases diferentes de la implantación y desarrollo de cualquier actuación: obtención del suelo, ejecución de la obra y mantenimiento. Este caso, serán los propietarios de las edificaciones en suelo rústico los encargados de comprar, adecuar y edificar el terreno, ya que la legislación marca claramente

*Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.*

*Art. 111.2*

*2. Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos.*

## Art. 114.d

d) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.

No obstante, el Ayuntamiento puede verse obligado, como servicio al ciudadano y entidad vigilante de una buena homogeneización, diseño y funcionamiento de las redes de servicios, así como de la red viaria, a realizar algunas obras de adecuación y remate que supondrán un gasto añadido.

## 02 GASTOS PARA LA ADMINISTRACIÓN DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DEL PESR

Las previsiones de gastos calculados para el Estudio Económico Financiero se expresan en la siguiente tabla:

<i>Suelo Sector</i>	<i>Previsión de viviendas</i>	<i>Ejecución de la obra (total)</i>	<i>Mantenimiento (total año)</i>	<i>Total</i>
SREP	4	19.400	1.164	20.564
SRPO				
Trasvía	24	121.200	7.272	128.496
Riotúrbio	12	60.600	3.636	64.248
Ruiseñada - Araos	22	111.100	6.666	117.788
Ruiseñada	7	35.350	2.121	37.478
La Cítrera – El Palacio	19	95.950	5.757	101.726
La Cítrera	8	40.400	2.424	42.832
La Molina	18	90.900	5.454	96.372
TOTAL	114	574.900	34.494	609.394

De esta tabla hay que señalar las siguientes consideraciones:

1) El apartado de Ejecución de la Obra se corresponde con el total de actuaciones que debe realizar el propietario para adaptar y conseguir que la parcela posea los servicios necesarios y en las condiciones óptimas para que pueda ser edificada. Se trata de un gasto que se realiza de una sola vez, es decir, que se ejecuta en el momento y año de la edificación. De esta cifra se calcula que el Ayuntamiento puede hacerse cargo de un 12% de media, aproximadamente, por lo que el gasto calculado para los propietarios y para el Ayuntamiento sería:

<i>Suelo Sector</i>	<i>Ejecución de la obra (total)</i>	<i>Ejecución de la obra Ayuntamiento</i>	<i>Ejecución de la obra propietario</i>
SREP	19.400	2.328	17.072
SRPO			
Trasvía	121.200	14.544	106.656
Riotúrbio	60.600	7.272	53.328
Ruiseñada - Araos	111.100	13.332	97.768
Ruiseñada	35.350	4.242	31.108
La Citrera – El Palacio	95.950	11.514	84.436
La Citrera	40.400	4.848	35.552
La Molina	90.900	10.908	79.992
TOTAL	574.900	68.988	505.912

Se puede realizar un cálculo medio del gasto que va a suponer a las arcas municipales por año, siguiendo las previsiones de edificación establecidas en el apartado 1.3.a. de esta Memoria de Sostenibilidad Económica y aplicando una cantidad media de 605,15€ por vivienda/año.

	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020
<i>Viv. a edificar</i>	4	4	5	6	7	8	8	8
<i>Gasto Obras Ayto.</i>	2.420,64	2.420,64	3.025,80	3.630,96	4.236,12	4.841,28	4.841,28	4.841,28

Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028
8	8	8	8	8	8	8	8
4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28

2) Por otro, el mantenimiento de parte de estas infraestructuras si que va a repercutir en las arcas municipales. Este mantenimiento se ha calculado anualmente, es decir, que se trata de un gasto que el Ayuntamiento debe abordar todos los años para un buen funcionamiento de las redes generales (limpieza, sustitución de tuberías, pequeños arreglos del asfaltado, etc). Las cantidades calculadas en el Estudio Económico y Financiero del PESR para el mantenimiento son las expresadas en la siguiente tabla:



<i>Suelo Sector</i>	<i>Previsión de viviendas</i>	<i>Mantenimiento (total año)</i>
SREP	4	1.164
SRPO		
Trasvía	24	7.272
Riotúrbio	12	3.636
Ruiseñada - Araos	22	6.666
Ruiseñada	7	2.121
La Citrera – El Palacio	19	5.757
La Citrera	8	2.424
La Molina	18	5.454
TOTAL	114	34.494

Al igual que con los gastos de la Ejecución de Obra, también se puede realizar un cálculo medio del gasto que va a suponer a las arcas municipales por año estas labores de mantenimiento, siguiendo las previsiones de edificación establecidas en el apartado 1.3.a. de esta Memoria de Sostenibilidad Económica. Estas labores de mantenimiento empezarán al año siguiente de la aprobación de este PESR, una vez edificadas las primeras viviendas y se calcularán para las viviendas construidas el año anterior y de forma acumulativa:

	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020
<i>Vivi. a edificar</i>	4	4	5	6	7	8	8	8
<i>Viv. acumuladas</i>		4	8	13	19	26	34	42
<i>Gasto mantenimiento</i>	0000000	1.210,28	2.420,56	3.933,410	5.748,83	7.866,82	10.287,38	12.707,94

Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029
8	8	8	8	8	8	8	8	0
50	58	66	74	82	90	98	106	114
15.128,50	17.549,06	19.969,62	22.390,18	24.810,74	27.231,30	29.651,86	32.072,42	34.492,98

### 03 INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DEL PESR

Los ingresos recogidos en el Estudio Económico y Financiero, se concretan en los siguientes conceptos:

**1. Impuestos de bienes inmuebles de las nuevas unidades:** viviendas, aparcamientos, locales comerciales y naves industriales o agroganaderas, recogidas en el documento de *Información pública de la aprobación definitiva de modificación de diversas Ordenanzas Fiscales*, publicado en el BOC nº 26 de 9 de febrero de 2004, con la base de la Revisión de la Ponencia de Valores Catastrales de 2012 para 2013 en adelante.

**2. Impuesto de obras y otras actuaciones urbanísticas,** según el anuncio del 31 de Diciembre de 2010 sobre *Aprobación definitiva de la modificación de varias ordenanzas fiscales*: el tipo impositivo que el Ayuntamiento aplica es del 2% de cada licencia de obra.

**3. Ingresos por abastecimiento de agua y saneamiento:** la gestión del servicio de abastecimiento de agua y saneamiento, es municipal y se regula a través de la Ordenanza fiscal correspondiente.

**4. Tasas y otros ingresos:** tras el análisis de la evolución de los presupuestos municipales, considerando la liquidación de los ingresos realizada en los últimos años por el Ayuntamiento de Comillas, se desprende unos ingresos medios - no contemplados en los otros conceptos manejados en esta memoria - de 140,3€/ habitante. Estos ingresos proceden de tasas, precios públicos, intereses y arrendamientos cuyos beneficios repercuten, directamente en la población de Comillas. Se aplica este valor medio al incremento de población estimado por año y por zonas de crecimiento.

**5. Transferencias de la Comunidad Autónoma y del Estado:** las transferencias procedentes de la Comunidad Autónoma y del Estado dependen, en un elevado porcentaje, de la población del municipio. Teniendo en cuenta este dato, se ha procedido a incorporar la estimación del incremento de las cuantías derivadas del aumento de la población según la cuantía calculada por habitante en los presupuestos de ambas administraciones, considerando el desarrollo temporal y las nuevas zonas de crecimiento.

Así, las previsiones de gasto calculadas para el Estudio Económico Financiero se expresan en la siguiente tabla:

<i>Suelo Sector</i>	<i>IBI<sup>1</sup></i>	<i>Impuesto de obras y otras actuaciones urbanísticas</i>	<i>Ingresos por abastecimiento de agua y saneamiento</i>	<i>Tasas y otros ingresos</i>	<i>Ingresos CCAA y Estado</i>
SREP	1.182,10	3.256	2.700,84	-	-
SRPO					
Trasvía	7.092,59	33.936	14.179,51	8.838,9	246.975,75
Riotúrbio	3.546,30	16.968	8.102,52	5.050,8	141.129
Ruiseñada - Araos	6.501,54	31.108	16.205,04	10.101,6	282.258

<sup>1</sup> Datos previstos para el 2013. Se ha de tener en cuenta un incremento del 10% hasta el 2022, a partir del cual se hará efectivo el total de la valoración revisada para el 2013.

Ruiseñada	2.068,67	9.898	4.726,47	2.946,3	82.325,25
La Cítrera – El Palacio	5.614,97	26.866	12.153,78	7.576,2	211.693,5
La Cítrera	2.364,20	11.312	6.752,1	4.209	117.607,5
La Molina	5.319,45	25.452	12.153,78	7.576,2	211.693,5
TOTAL /año	33.689,82	158.796	60.768,9	37.881	1.058.467,5
TOTAL/año	1.349.603,22				

De esta tabla se deben realizar las siguientes consideraciones:

1) Impuestos de bienes inmuebles de las nuevas unidades.

Según la Ponencia de Valores Catastrales revisada en 2012, el valor medio de los inmuebles con Uso V (Residencial) es para el 2012 de 39.652,56€, que pasa, a partir del 2013, a poseer un valor de 97.779,96€. Este incremento se traduce en un aumento progresivo del IBI, a partir del 2013, de un 10% hasta el año 2022, en el que se llegará a pagar el total del valor recogido en la ponencia para bienes inmuebles con uso residencial.

Así se prevé un aumento progresivo de la cuantía media, según el valor catastral medio, de la siguiente manera:

IBI 2012	IBI 2013	IBI 2014	IBI 2015	IBI 2016	IBI 2017	IBI 2018	IBI 2019	IBI 2020	IBI 2021	IBI 2022
257,74	295,52	333,31	371,09	408,87	446,66	484,44	522,22	560,00	597,79	635,57

De esta manera pueden calcularse los ingresos por IBI que se prevén para cada año, según el número de viviendas calculado. Se deberá calcular el precio por número de viviendas/año a partir del año siguiente a la aprobación del PESR, ya que el primer año será para la edificación de las primeras viviendas.

	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020
<b>Vivi. a edificar</b>	4	4	5	6	7	8	8	8
<b>Precio IBI por año</b>	295,52	333,31	371,09	408,87	446,66	484,44	522,22	560
<b>Ingreso IBI/año</b>	0	1.333,24	1.484,36	2.044,35	2.679,96	3.391,08	4.177,76	4.480

Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029
8	8	8	8	8	8	8	8	0
597,79	635,57	635,57	635,57	635,57	635,57	635,57	635,57	635,57
5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56

## 2) Impuesto de obras y otras actuaciones urbanísticas.

Los impuestos calculados para este módulo se aplicarán en el año de edificación de cada vivienda, ya que hacen referencia a los módulos para la determinación de la base imponible en las edificaciones, las urbanizaciones, las instalaciones al aire libre, así como las reformas de edificios existentes. De este modo se pueden prever los siguientes ingresos según este concepto. Se ha calculado una media de 1.414€ en concepto de impuestos de obras y otras actuaciones urbanísticas por vivienda.

	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019
<i>Vivi. a edificar</i>	4	4	5	6	7	8	8
<i>Ingreso Imp. Obras y Act. Urban./año</i>	5.656	5.656	7.070	8.484	9.898	11.312	11.312

Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028
8	8	8	8	8	8	8	8	8
11.312	11.312	11.312	11.312	11.312	11.312	11.312	11.312	11.312

## 3) Ingresos por abastecimiento de agua y saneamiento.

De este ingreso se deben separar dos conceptos: el enganche y el consumo o utilización del servicio.

a.- Por un lado, el enganche se producirá en el momento de construcción de la vivienda. La cuantía de Derechos de Enganche a la red general de abastecimiento de agua es de 113 euros, mientras que el de la concesión de licencia o autorización de acometida a la red de saneamiento es de 110 euros. Así, cada vivienda deberá abonar 223 euros en concepto de enganche a las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento:

	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019
<i>Vivi. a edificar</i>	4	4	5	6	7	8	8
<i>Ingreso Enganche Serv./año</i>	892	892	1.115	1.338	1.561	1.784	1.784

Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028
8	8	8	8	8	8	8	8	8
1.784	1.784	1.784	1.784	1.784	1.784	1.784	1.784	1.784

b.- Por otro lado se ha de calcular el consumo previsto para cada año, en función de las viviendas que se construyen y el aumento de población. Estos valores serán acumulativos año a año y se comenzarán a valorar el año siguiente de la aprobación del PESR. Se calcula un consumo de 250 litros hab./día, ya que este es el volumen que se ha empleado en los cálculos del PGOU para el abastecimiento y el saneamiento. Por tanto, la cantidad media anual por vivienda es de 267,81€/año:

	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020
<i>Vivi. a edificar</i>	4	4	5	6	7	8	8	8
<i>Hab.(3xViv)</i>	0	12	24	39	57	78	102	126
<i>Ingreso Consumo/año</i>	0,00	3.213,72	6.427,44	10.444,59	15.265,17	20.889,18	27.316,62	33.744,06

Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029
8	8	8	8	8	8	8	8	
150	174	198	222	246	270	318	318	342
40.171,50	46.598,94	53.026,38	59.453,82	65.881,26	72.308,70	85.163,58	85.163,58	91.591,02

#### 4) Tasas y otros ingresos.

Estos ingresos, tal y como se explica en el Estudio Económico Financiero, proceden de tasas, precios públicos, intereses y arrendamientos cuyos beneficios repercuten, directamente en la población de Comillas. Se aplica este valor medio al incremento de población estimado por año y por zonas de crecimiento. El cálculo de este módulo se ha realizado aplicando una media de 140,3€/ habitante. Al igual que en el caso anterior, este ingreso repercute a partir del año siguiente a la construcción de las primeras viviendas y progresivamente, de forma acumulativa, por el incremento de la población.

	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020
<i>Vivi. a edificar</i>	4	4	5	6	7	8	8	8
<i>Hab.(3xViv)</i>	0	12	24	39	57	78	102	126
<i>Ingreso Tasas y demás</i>	0,00	1.683,60	3.367,20	5.471,70	7.997,10	10.943,40	14.310,60	17.677,80



Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029
8	8	8	8	8	8	8	8	
150	174	198	222	246	270	318	318	342
21.045,00	24.412,20	27.779,40	31.146,60	34.513,80	37.881,00	44.615,40	44.615,40	47.982,60

#### 5) Transferencias de la Comunidad Autónoma y del Estado.

Las transferencias procedentes de la Comunidad Autónoma y del Estado dependen, en un elevado porcentaje, de la población del municipio. Teniendo en cuenta este dato, se ha procedido a incorporar la estimación del incremento de las cuantías derivadas del aumento de la población según la cuantía calculada por habitante en los presupuestos, considerando el desarrollo temporal y las nuevas zonas de crecimiento. Se ha calculado una cantidad de 3.430,28 euros por habitante/año. Este ingreso deberá repercutir a partir del año siguiente a la construcción de las primeras viviendas y progresivamente, de forma acumulativa, por el incremento de la población.

	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020
<i>Vivi. a edificar</i>	4	4	5	6	7	8	8	8
<i>Hab.(3xViv)</i>	0	12	24	39	57	78	102	126
<i>Ingreso Transferencias</i>	0,00	41.163,36	82.326,72	133.780,92	195.525,96	267.561,84	349.888,56	432.215,28

Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029
8	8	8	8	8	8	8	8	
150	174	198	222	246	270	318	318	342
514.542,00	596.868,72	679.195,44	761.522,16	843.848,88	926.175,60	1.090.829,04	1.090.829,04	1.173.155,76

## 04 SOSTENIBILIDAD DEL PLAN ESPECIAL DEL SUELO RÚSTICO DE COMILLAS

El objetivo fundamental de este documento es avalar la sostenibilidad económica de la propuesta de actuación recogida en el PESR. Para ello, considerando la estimación de ingresos y gastos, se elabora la siguiente tabla que representa, gráficamente, la viabilidad económica de la propuesta.

En este caso y para garantizar la sostenibilidad en el peor de los escenarios, se incluyen dos escenarios:

- Sostenibilidad 1 es el cálculo de los gastos e ingresos directos por las obras y edificación, sin tener en cuenta los ingresos indirectos por el aumento de habitantes.
- Sostenibilidad 2 es el cálculo total de ingresos y gastos debidos de las obras, de la edificación, así como del resto de retribuciones que el municipio recibirá derivadas del aumento de habitantes y su actividad.

En base a estos datos, el PESR es sostenible y tiene capacidad y margen para afrontar la ejecución según el programa de desarrollo previsto.

AÑO	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020
Nº DE VIVIENDAS	4	4	5	6	7	8	8	8
Nº HABITANTES AÑO	12	12	15	18	21	24	24	24
Nº HABITANTES ACUMULADO	0	12	24	39	57	78	102	126
PREVISIÓN DE GASTOS								
Gasto obras del Ayto.	2.420,64	2.420,64	3.025,80	3.630,96	4.236,12	4.841,28	4.841,28	4.841,28
Gasto Mantenimiento	0	1.210,28	2.420,56	3.933,41	5.748,83	7.866,82	10.287,38	12.707,94
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>2.420,64</b>	<b>3.630,92</b>	<b>5.446,36</b>	<b>7.564,37</b>	<b>9.984,95</b>	<b>12.708,10</b>	<b>15.128,66</b>	<b>17.549,22</b>
PREVISIÓN DE INGRESOS								
Imp. IBI	0	1.333,24	1.484,36	2.044,35	2.679,96	3.391,08	4.177,76	4.480
Imp. obras y otras actuaciones	5.656	5.656	7.070	8.484	9.898	11.312	11.312	11.312
Agua y saneamiento								
- Enganche	892	892	1.115	1.338	1.561	1.784	1.784	1.784
- Consumo	0	3.213,72	6.427,44	10.444,59	15.265,17	20.889,18	27.316,62	33.744,06
<b>TOTAL INGRESOS DIRECTOS</b>	<b>6.548,00</b>	<b>11.094,96</b>	<b>16.096,80</b>	<b>22.310,94</b>	<b>29.404,13</b>	<b>37.376,26</b>	<b>44.590,38</b>	<b>51.320,06</b>
Tasas y otros ingresos	0	1.683,60	3.367,20	5.471,70	7.997,10	10.943,40	14.310,60	17.677,80
Transfer. de la CCAA y del Estado	0	41.163,36	82.326,72	133.780,92	195.525,96	267.561,84	349.888,56	432.215,28
<b>TOTAL INGRESOS INDIRECTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>42.846,96</b>	<b>85.693,92</b>	<b>139.252,62</b>	<b>203.523,06</b>	<b>278.505,24</b>	<b>364.199,16</b>	<b>449.893,08</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>6.548,00</b>	<b>53.941,92</b>	<b>101.790,72</b>	<b>161.563,56</b>	<b>232.927,19</b>	<b>315.881,50</b>	<b>408.789,54</b>	<b>501.213,14</b>
<b>SOSTENIBILIDAD 1</b>	<b>4.127,36</b>	<b>7.464,04</b>	<b>10.650,44</b>	<b>14.746,57</b>	<b>19.419,18</b>	<b>24.668,16</b>	<b>29.461,72</b>	<b>33.770,84</b>
<b>SOSTENIBILIDAD 2</b>	<b>4.127,36</b>	<b>50.311,00</b>	<b>96.344,36</b>	<b>153.999,19</b>	<b>222.942,24</b>	<b>303.173,40</b>	<b>393.660,88</b>	<b>483.663,92</b>

AÑO	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029
Nº DE VIVIENDAS	8	8	8	8	8	8	8	8	0
Nº HABITANTES AÑO	24	24	24	24	24	24	24	24	0
Nº HABITANTES ACUMULADO	150	174	198	222	246	270	318	318	342
PREVISIÓN DE GASTOS									
Gasto obras del Ayto.	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	4.841,28	
Gasto Mantenimiento	15.128,50	17.549,06	19.969,62	22.390,18	24.810,74	27.231,30	29.651,86	32.072,42	34.492,98
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>19.969,78</b>	<b>22.390,34</b>	<b>24.810,90</b>	<b>27.231,46</b>	<b>29.652,02</b>	<b>32.072,58</b>	<b>34.493,14</b>	<b>36.913,70</b>	<b>34.492,98</b>
PREVISIÓN DE INGRESOS									
Imp. IBI	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56	5.084,56
Imp. obras y otras actuaciones	11.312	11.312	11.312	11.312	11.312	11.312	11.312	11.312	
Agua y saneamiento									
- Enganche	1.784	1.784	1.784	1.784	1.784	1.784	1.784	1.784	
- Consumo	40.171,50	46.598,94	53.026,38	59.453,82	65.881,26	72.308,70	85.163,58	85.163,58	91.591,02
<b>TOTAL INGRESOS DIRECTOS</b>	<b>58.352,06</b>	<b>64.779,50</b>	<b>71.206,94</b>	<b>77.634,38</b>	<b>84.061,82</b>	<b>90.489,26</b>	<b>103.344,14</b>	<b>103.344,14</b>	<b>96.675,58</b>
Tasas y otros ingresos	21.045,00	24.412,20	27.779,40	31.146,60	34.513,80	37.881,00	44.615,40	44.615,40	47.982,60
Transfer. de la CCAA y del Estado	514.542,00	596.868,72	679.195,44	761.522,16	843.848,88	926.175,60	1.090.829,04	1.090.829,04	1.173.155,76
<b>TOTAL INGRESOS INDIRECTOS</b>	<b>535.587,00</b>	<b>621.280,92</b>	<b>706.974,84</b>	<b>792.668,76</b>	<b>878.362,68</b>	<b>964.056,60</b>	<b>1.135.444,44</b>	<b>1.135.444,44</b>	<b>1.221.138,36</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>593.939,06</b>	<b>686.060,42</b>	<b>778.181,78</b>	<b>870.303,14</b>	<b>962.424,50</b>	<b>1.054.545,86</b>	<b>1.238.788,58</b>	<b>1.238.788,58</b>	<b>1.317.813,94</b>
<b>SOSTENIBILIDAD 1</b>	<b>38.382,28</b>	<b>42.389,16</b>	<b>46.396,04</b>	<b>50.402,92</b>	<b>54.409,80</b>	<b>58.416,68</b>	<b>68.851,00</b>	<b>66.430,44</b>	<b>62.182,60</b>
<b>SOSTENIBILIDAD 2</b>	<b>573.969,28</b>	<b>663.670,08</b>	<b>753.370,88</b>	<b>843.071,68</b>	<b>932.772,48</b>	<b>1.022.473,28</b>	<b>1.204.295,44</b>	<b>1.201.874,88</b>	<b>1.283.320,96</b>





01 INTRODUCCIÓN	2
02 DETERMINACIONES RECOGIDAS EN EL PGOU DE COMILLAS QUE AFECTAN AL SUELO RÚSTICO Y A LOS NÚCLEOS RURALES	2
02.1. Costes satisfechos por los propietarios	2
02.2. Cuantificación de los criterios de asignación	3
02.3. Criterios del programa de actuación	4
02.4. Planeamiento	5
02.5. Equipamientos y Espacios Libres	5
02.6. Urbanización e infraestructura	6
02.7. Urbanización e infraestructura en suelo rústico	6
02.8. Programa de recuperación de patrimonio edificado	6
02.9. Programa de recuperación de patrimonio natural	7
02.10. Programa de proyectos de urbanización en núcleos rurales	7
03 VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS INGRESOS PREVISTOS EN EL PLAN ESPECIAL	8
04 VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS PREVISTOS EN EL PLAN ESPECIAL	12
05 CONCLUSIÓN	13

## 01 INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, *Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*, todo planeamiento deberá contener entre sus determinaciones la evaluación económica de la ejecución de las acciones que se recojan.

*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.*

Así, los instrumentos de planeamiento deberán contener un Estudio económico financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Se contempla la ejecución total de las previsiones realizadas para calcular la sostenibilidad económica en un escenario de máximo desarrollo. Del mismo modo, partiendo de la estimación de la población a diez años, se realiza una proyección anual teniendo en cuenta los habitantes del municipio en la actualidad.

En relación con el párrafo anterior, el desarrollo máximo del Plan se realizará escalonadamente atendiendo a las posibilidades de crecimiento real en función de la población de acogida y de la capacidad de carga del territorio. De esta forma, se establecen proyecciones temporales de ejecución que garanticen la sostenibilidad económica en un marco de sostenibilidad social y medioambiental.

## 02 DETERMINACIONES RECOGIDAS EN EL PGOU DE COMILLAS QUE AFECTAN AL SUELO RÚSTICO Y A LOS NÚCLEOS RURALES

En este apartado se recogen las determinaciones que para el suelo rústico o los núcleos tradicionales se recogen en el Estudio Económico Financiero y Plan de Actuaciones del PGOU de Comillas. Algunas de las actuaciones ya se han llevado a cabo y otras quedan pendientes de realizar, pero todas ellas tienen una influencia en la calidad de las redes de servicios y dotaciones locales, por lo tanto, en la mejora de la calidad de vida de los entornos rurales del municipio y de sus habitantes.

### 02.1. Costes satisfechos por los propietarios

Los costes que en cualquier caso deben ser satisfechos por los propietarios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 128 de la Ley, son los siguientes:

- a) El coste de las obras de **vialidad**, incluida la pavimentación de calzadas y encintado de aceras, así como el **arbolado, jardinería y mobiliario urbano** que estén previstos en los planes.
- b) La ejecución y urbanización de los **espacios libres públicos incluidos como dotaciones locales**, mobiliario urbano, jardinería y plantación de arbolado.

- c) El abastecimiento de **agua potable**, incluidos los gastos de captación, depósito, tratamiento y distribución y las obras de **saneamiento**, conducciones, colectores, sumideros y las instalaciones de **depuración**.
- d) Las instalaciones de riego y servicios antiincendio.
- e) El suministro de **energía eléctrica y alumbrado público**, incluyendo las instalaciones de conducción y distribución.
- f) La canalización e instalación de las **redes de telecomunicaciones** y los demás servicios exigidos por el planeamiento.
- g) Las **indemnizaciones** procedentes **por el derribo** de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones exigidas por la ejecución de los planes.
- h) Las **indemnizaciones** procedentes por la extinción de **arrendamientos, derechos de superficie** u otras ocupaciones, así como por el **cese de actividades o traslados** y las derivaciones de los derechos de retorno y realojo previstos en la Ley.
- i) El coste de los planes parciales y de los **proyectos de urbanización, así como los gastos originados por la reparcelación**.

## 02.2. Cuantificación de los criterios de asignación

### RED VIARIA Y COLECTORES. Obras de nueva urbanización.

#### - Particulares:

Red básica del suelo no urbanizable: Ayuntamiento y Gobierno Regional.

#### - Gestión del Suelo:

Suelo no urbanizable: expropiación del Ayuntamiento u organismo actuante.

#### - Obras generales de Saneamiento y Abastecimiento:

Ayuntamiento 50%

Gobierno Regional 50%

#### - Conservación del Patrimonio Arquitectónico y Cultural:

Una partida global de inversiones imputada al Ayuntamiento y a la Consejería de Cultura del Gobierno Regional.

#### - Planes Especiales:

Gastos de la redacción del Planeamiento: Ayuntamiento.

Sin valorar la construcción de rehabilitación del hábitat.

#### - Actuaciones públicas en Suelo Rústico:

Mejora de caminos rurales, adquisición de suelo y mejora de áreas verdes. Imputación al Ayuntamiento y Consejería de Agricultura y Pesca del Gobierno Regional.

Partida global de inversión imputada al Ayuntamiento.

#### - Otras inversiones locales:

A cargo del Ayuntamiento (redacción de proyectos, mecanización, transporte,...)

Estimación para completar las necesidades totales de inversión.

### 02.3. Criterios del programa de actuación

En resumen, los criterios que sustentan la propuesta del Programa de Actuación del Plan General son los siguientes:

- Participación del Ayuntamiento en la financiación de las Redes Básicas del sistema viario y colectores, equivalente a la superior dimensión física respecto a las redes secundarias.

46. Construcción de nuevo depósito abastecimiento agua de 2000 m<sup>3</sup>

P.E.C.: ..... 250.000,00 €

Financiación: ..... Ayuntamiento

**Plazo de ejecución..... Año 2009**

47. Parque antenas telecomunicaciones

P.E.C.: ..... -

Financiación: ..... Empresas suministradoras

48. Construcción de nueva subestación y mejora de la Red Energía Eléctrica

P.E.C.: ..... 200.000 €

Financiación: ..... Enel-Viesgo / A. Regional

**Plazo de ejecución..... Año 2009**

Mejora de la red de saneamiento de los barrios de Trasvía, Rioturbio y Ruiseñada

P.E.C.: ..... 1.200.000,00 €

Financiación: ..... C. M. Ambiente

Mejora de la red de alumbrado público en el valle de Ruiseñada

P.E.C.: ..... 60.000 €

Financiación: ..... D. G. Cooperación Local

68. Ampliación espacio público deportivo en Ruiseñada

P.E.C.: ..... 187.275 €

Financiación: ..... Ayuntamiento

69. Espacio público libre en Trasvía

P.E.C.: ..... 44.310 €

Financiación: ..... Propietarios

70. Espacio público libre en Rubárcena

P.E.C.: ..... 67.260 €

Financiación: ..... Propietarios

71. Ampliación espacio público deportivo en Rubárcena

P.E.C.: ..... 462.180 €

Financiación: ..... Ayuntamiento

72. Urbanización espacio público libre en La Molina

P.E.C.: ..... 15.750 €

Financiación: ..... Ayuntamiento

73. Equipamiento cultural en La Citrera

P.E.C.: ..... 111.600 €

Financiación: ..... Ayuntamiento

74. Urbanización espacio libre público en Rioturbio

P.E.C.: ..... 9.900 €

Financiación: ..... Ayuntamiento

75. Depósito abastecimiento agua Travía 350 m3

P.E.C.:..... 12.500 €

Financiación:..... A. Regional / Ayuntamiento

76. Aparcamiento cubierto Los Tilos

P.E.C.:.....

Financiación: .....Ayuntamiento

77. Rectificación vial en Rubárcena

P.E.C.:..... 121.770 €

Financiación: .....C. Obras y Públicas

78. Rectificación vial en Ruiseñada

P.E.C.:..... 83.025 €

Financiación: .....C. Obras y Públicas

79. Desarrollo del planeamiento descrito en el apartado 6.2.

P.E.C.:..... 186.000 €

Financiación:..... A. Regional / Ayuntamiento

80. Acometida línea M.T. Subestación eléctrica \_ La Cadena

P.E.C.:..... 284.000 €

Financiación: .....A. Regional / A. Comillas / Enel Viesgo /  
Propietarios S. Urbanizable SUD2, API 3, API 4 y API 5.**Plazo de ejecución..... Año 2009**

81. Línea de A.T. Cabezón de la Sal \_ Comillas

P.E.C.:..... -

Financiación:.....Administración pública / Enel Viesgo

**Plazo de ejecución..... Año 2011****02.4. Planeamiento**

Tipo de Actuación	Costo A.	Inversores
Plan Especial La Molina y La Citrera	24.000	Ayuntamiento
Proyecto Urbanización Núcleos Rurales	24.000	Ayuntamiento

**02.5. Equipamientos y Espacios Libres**

Tipo de Actuación	Superficie m <sup>2</sup>	Obtención del suelo	Costo A.	Inversores
Urbanización espacio público libre en La Molina	350 m2	S. municipal	15.750	Ayuntamiento
Urbanización espacio libre público en Rioturbio	220 m2	S. municipal	9.900	Ayuntamiento
Equipamiento cultural en La Citrera	186 m2	S. municipal	11.600	Ayuntamiento
Espacio público libre en Rubárcena	2.200 m2	Cesión - Propietarios		
Ampliación espacio público deportivo Ruiseñada	3.687 m2	Adquisición	110.610	Ayuntamiento - C. Cultura y Deporte



## 02.6. Urbanización e infraestructura

Tipo de Actuación	Superficie m <sup>2</sup>	Obtención del suelo	Costo A.	Inversores
Construcción de nueva subestación y mejora de la Red Energía Eléctrica	2.000 m <sup>2</sup>	S. municipal A. Regional	200.000	Enel-Viesgo
Viales en Travía	1.215 m <sup>2</sup>	Adquisición	149.445	C. Obras Públicas
Rectificación vial en Rubárcena	990 m <sup>2</sup>	Adquisición	121.770	C. Obras Públicas
Rectificación vial en Ruiseñada	675 m <sup>2</sup>	Adquisición	83.025	C. Obras Públicas

## 02.7. Urbanización e infraestructura en suelo rústico

Tipo de Actuación	Superficie m <sup>2</sup>	Obtención del suelo	Costo A.	Inversores
Construcción de nuevo depósito abastecimiento agua 2000 m <sup>3</sup>	700 m <sup>2</sup>	S. municipal	250.000	Ayuntamiento
Parque antenas telecomunicaciones		S. municipal	3.000	E. Suministradora
Acondicionamiento de caminos rurales		S. municipal		Ayuntamiento A. Regional
Acondicionamiento Camino de Santiago		S. municipal		S. R. T.
Acondicionamiento paisajístico ámbito costero y senda litoral		S. municipal		A. Estado
Acondicionamiento tramo litoral entre La Lonja y el Cementerio	24.600 m <sup>2</sup>	A. municipal	147.000	A. Estado
Acondicionamiento entorno del mirador de Peñacastillo	200 m <sup>2</sup>	S. municipal	6.000	C. Ganadería P. E. T.
Mejora de la red de alumbrado público en el valle de Ruiseñada		S. municipal	60.000	D. G. C. Local
Ampliación espacio público deportivo en Rubárcena	14.957 m <sup>2</sup>	Adquisición S. municipal	348.710	Ayuntamiento

## 02.8. Programa de recuperación de patrimonio edificado

- Rehabilitar Casa Rectoral de Ruiseñada.
- Recuperar y acondicionar el Camino medieval desde el molino La Peñuca hasta La Citrera.
- Recuperar y acondicionar el Camino de Santiago a su paso por el municipio.
- Rehabilitar El Humilladero situado al Este de La Molina.
- Rehabilitar el molino de Cubón.
- Rehabilitar el molino de La Rabia.
- Rehabilitar fuentes, lavaderos, bebederos en el municipio.
- Establecer Plan de rehabilitación de fachadas.

## 02.9. Programa de recuperación de patrimonio natural

- Retirar bosque de eucaliptos detrás del Palacio de Ruiseñada.
- Implantación de programa de eliminación de rodales de eucaliptos en suelo público y/o privado.
- Plan de actuación en el ámbito de la costa.
- Plan de actuación en el ámbito de Oyambre / Ría de la Rabia.
- Plan de actuación en el ámbito del Monte Corona.
- Plan de recuperación e implantación de caminos y sendas rurales.
- Plan de recuperación de los ámbitos fluviales.

## 02.10. Programa de proyectos de urbanización en núcleos rurales

Los proyectos de urbanización en los núcleos rurales del municipio tiene como objetivo general mejorar su calidad ambiental para la población residente. Además de completar los servicios básicos de suministro de agua, luz y saneamiento, se han de mejorar los accesos en algunas barrios, ensanchando viales, rectificando trazados, además de su pavimentación. Se han de soterrar progresivamente los tendidos aéreos, recoger adecuadamente las aguas superficiales, sobre todo en las zonas con mayor pendiente, mejorar la pavimentación, y la iluminación, así como diseñar y urbanizar los espacios públicos de reunión y juegos, tanto para los adultos - boleras -, como para los jóvenes y los niños - pistas y zonas de juego -.

Estas actuaciones integrales se programan para cada pueblo, indicándose su nombre y la inversión total estimada para cada uno:

- La Molina 120.000 €
- La Citrera 120.000 €
- El Valle 300.000 €
- Araos 120.000 €
- Rioturbio 120.000 €
- Travía 300.000 €
- Rubarcena 120.000 €
- TOTAL 1.200.000 €

Esta inversión tiene que ser finalizada con cargo a diversas partidas del presupuesto del Gobierno Regional, con porcentajes de aportación municipal entre en 10 y el 20 por ciento, según el tipo de obra y del Plan en que esté incluida:

P. O. S.: Planes de Obras y Servicios. Aportación municipal del 10%.

P. I. E. M. : Planes de Infraestructura y Equipamientos Municipales. Aportación municipal del 20%.

En otros casos el Ayuntamiento puede realizar obras de pequeño presupuesto, que requieren rapidez y que se ejecutan directamente con cargo al presupuesto municipal. Para el conjunto de actuaciones en los núcleos rurales el Ayuntamiento necesita una inversión propia de unos 200.000 €, a invertir en los próximos 10 años, lo cual supone una cifra de 20.000 € por año para esta partida.

### 03 VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS INGRESOS PREVISTOS EN EL PLAN ESPECIAL

De este modo, los ingresos se concretan en los siguientes conceptos:

**1. Impuestos de bienes inmuebles de las nuevas unidades:** viviendas, aparcamientos, locales comerciales y naves industriales o agroganaderas, recogidas en el documento de *Información pública de la aprobación definitiva de modificación de diversas Ordenanzas Fiscales*, publicado en el BOC nº 26 de 9 de febrero de 2004:

*Artículo 2. Tipos de gravamen.*

*Los tipos de gravamen aplicables en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, al amparo de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales, son los siguientes:*

*a) Tratándose de bienes de naturaleza rústica, el 0,65%.*

*b) Tratándose de bienes de naturaleza urbana, el 0,75%.*

*c) Tratándose de bienes de características especiales, el 1,10%.*

Según la Ponencia de Valores Catastrales revisada en 2012, el valor medio de los inmuebles con Uso V (Residencial) es para el 2012 de 39.652,56€, que pasa, a partir del 2013, a poseer un valor de 97.779,96€. Este incremento se traduce en un aumento progresivo del IBI, a partir del 2013, de un 10% hasta el año 2022, en el que se llegará a pagar el total del valor recogido en la ponencia para bienes inmuebles con uso residencial.

Así se prevé un aumento progresivo de la cuantía media, según el valor catastral medio, de la siguiente manera:

IBI 2012	IBI 2013	IBI 2014	IBI 2015	IBI 2016	IBI 2017	IBI 2018	IBI 2019	IBI 2020	IBI 2021	IBI 2022
257,74	295,52	333,31	371,09	408,87	446,66	484,44	522,22	560,00	597,79	635,57

Suelo Sector	IBI 2013	IBI 2014	IBI 2015	IBI 2016	IBI 2017	IBI 2018	IBI 2019	IBI 2020	IBI 2021	IBI 2022
SREP	1.182,10	1.333,23	1.484,36	1.635,49	1.786,62	1.937,75	2.088,88	2.240,01	2.391,15	2.542,28
SRPO										
Trasvía	7.092,59	7.999,38	8.906,16	9.812,95	10.719,73	11.626,52	12.533,30	13.440,09	14.346,87	15.253,66
Riofurió	3.546,30	3.999,69	4.453,08	4.906,47	5.359,87	5.813,26	6.266,65	6.720,04	7.173,44	7.626,83
Ruiseñada - Araos	6.501,54	7.332,76	8.163,98	8.995,20	9.826,42	10.657,64	11.488,86	12.320,08	13.151,30	13.982,52
Ruiseñada	2.068,67	2.333,15	2.597,63	2.862,11	3.126,59	3.391,07	3.655,55	3.920,03	4.184,50	4.448,98
La Cítrera - El Palacio	5.614,97	6.332,84	7.050,71	7.768,58	8.486,46	9.204,33	9.922,20	10.640,07	11.357,94	12.075,81
La Cítrera	2.364,20	2.666,46	2.968,72	3.270,98	3.573,24	3.875,51	4.177,77	4.480,03	4.782,29	5.084,55
La Molina	5.319,45	5.999,53	6.679,62	7.359,71	8.039,80	8.719,89	9.399,98	10.080,07	10.760,15	11.440,24
TOTAL /año	33.689,82	37.997,05	42.304,28	46.611,51	50.918,73	55.225,96	59.533,19	63.840,42	68.147,65	72.454,88

**2. Impuesto de obras y otras actuaciones urbanísticas,** según el anuncio del 31 de Diciembre de 2010 sobre *Aprobación definitiva de la modificación de varias ordenanzas fiscales*: el tipo impositivo que el Ayuntamiento aplica es del 2% de cada licencia de obra.

En este mismo anuncio se recoge, De conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.1.b) del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley sobre Haciendas Locales los siguientes módulos para la determinación de la base imponible en las edificaciones:

## Viviendas unifamiliares:

- Vivienda en cualquier planta: 790
- Bajo cubierta sin distribuir: 660
- Garaje y trastero en planta baja: 410
- Sótano o semisótano: 510
- Porches y terrazas: 400
- Acondicionamiento parcela: 30
- Urbanización de cesiones para ampliación de viales: 90

## Naves:

- Nave en cualquier planta: 300
- Planta adicional: 300
- Sótanos: 450
- Adecuación usos oficinas: 200
- Adecuación comercial: 350

## Edificios turísticos:

- Hotel y apartotel 1 estrella: 760
- Hotel y apartotel 2 estrellas: 840
- Hotel y apartotel 3 estrellas: 920
- Hotel y apartotel 4 estrellas: 1040
- Hotel y apartotel 5 estrellas: 1200
- Hotel rural: 720
- Pensión 1 estrella y casas rurales: 720
- Pensión 2 estrellas: 680
- Residencias de ancianos, asilos, balnearios: 1000
- Camping 3ª categoría: 480
- Camping 2ª categoría: 600
- Camping 1ª categoría: 720
- Camping de lujo: 800

## Urbanizaciones e Instalaciones al aire libre:

## Instalaciones aire libre:

- Zonas verdes sin tratar: 20
- Zona con columpios: 300

## Urbanizaciones:

- Zonas verdes urbanizadas: 30
- Proyectos urbanización: 100
- Trabajos parciales de urbanización:
- Movimiento de tierras: 9
- Pavimentación: 23
- Aceras: 14
- Saneamiento: 23
- Distribución aguas: 9
- Electricidad y alumbrado: 14
- Teléfono: 9
- Gas: 15

Reformas de edificios existentes:

- Reforma integral de vivienda: 800
- Reforma integral de nave: 320
- Reforma integral de edificio público: 1000
- Reforma integral de sótanos o plantas bajas: 500
- Reforma integral de instalación comercial: 450
- Reforma conservando la estructura de la vivienda: 600
- Reforma conservando la estructura de la nave: 250
- Reforma conservando la estructura del edificio público: 750
- Reforma conservando la estructura de sótanos o plantas bajas: 300
- Reforma conservando la estructura de la instalación comercial: 350
- Adecuación de interior de vivienda: 350
- Adecuación de interior de nave: 200
- Adecuación de interior de edificio público: 600
- Adecuación de interior de sótanos o plantas bajas: 250
- Adecuación de interior de instalación comercial: 200

Estos módulos se multiplicarán por el índice de ponderación que determine el Pleno a efectos de adecuarlo de forma periódica a las variaciones de precios en el mercado de la construcción.

Índice de ponderación: 1,00

**3. Ingresos por abastecimiento de agua y saneamiento:** la gestión del servicio de abastecimiento de agua y saneamiento, es municipal, Ordenanza fiscal reguladora que establece las siguientes cuantías:

Agua:

Uso doméstico:

Hasta 40 m<sup>3</sup>, mínimo de consumo por trimestre: 16,05 euros

Exceso a 0,55 euros m<sup>3</sup>.

Uso no doméstico:

Hasta 40 m<sup>3</sup>, mínimo de consumo por trimestre: 21,42 euros

Exceso a 0,80 euros m<sup>3</sup>.

Consumo explotaciones ganaderas (Deben aportar certificado de inscripción en el Registro de Explotaciones Ganaderas del Gobierno de Cantabria):

Hasta 40 m<sup>3</sup>, mínimo de consumo por trimestre: 21,42 euros

Exceso a 0,39 euros m<sup>3</sup>.

Cuota de renovación y mantenimiento del parque de contadores.

Por trimestre: 2,26 euros

Derechos de Enganche: 113 euros

Alcantarillado:

1. La cuota tributaria correspondiente a la concesión de la licencia o autorización de acometida a la red de alcantarillado se exigirá por una sola vez y consistirá en una cantidad fija de euros.

2. La cuota tributaria a exigir por la presentación de los servicios de alcantarillado y depuración se determinará en función de la cantidad de agua, medida en metros cúbicos, utilizada en la finca.



A tal efecto se aplicará la siguiente Tarifa:

a) Uso doméstico:

Por el alcantarillado, cada metro cúbico: 0,30 euros

b) Uso no doméstico:

Por el alcantarillado, cada metro cúbico: 0,30 euros

c) Concesión de la licencia o autorización de acometida a la red: 110 euros

3. En ningún caso podrá tomarse un consumo de agua que sea inferior al mínimo facturable por su suministro. La cuota resultante de la consideración de este consumo en la tasa por suministro de agua tendrá el carácter de mínima exigible.

**4. Tasas y otros ingresos:** tras el análisis de la evolución de los presupuestos municipales, considerando la liquidación de los ingresos realizada en los últimos años por el Ayuntamiento de Comillas, se desprende unos ingresos medios - no contemplados en los otros conceptos manejados en esta memoria - de 140,3€/ habitante. Estos ingresos proceden de tasas, precios públicos, intereses y arrendamientos cuyos beneficios repercuten, directamente en la población de Comillas. Se aplica este valor medio al incremento de población estimado por año y por zonas de crecimiento.

**5. Transferencias de la Comunidad Autónoma y del Estado:** las transferencias procedentes de la Comunidad Autónoma y del Estado dependen, en un elevado porcentaje, de la población del municipio. Teniendo en cuenta este dato, se ha procedido a incorporar la estimación del incremento de las cuantías derivadas del aumento de la población según la cuantía calculada por habitante en los presupuestos de ambas administraciones, considerando el desarrollo temporal y las nuevas zonas de crecimiento.

<i>Suelo Sector</i>	<i>IBI<sup>1</sup></i>	<i>Impuesto de obras y otras actuaciones urbanísticas</i>	<i>Ingresos por abastecimiento de agua y saneamiento</i>	<i>Tasas y otros ingresos</i>	<i>Ingresos CCAA y Estado</i>
SREP	1.182,10	3.256	2.700,84	-	-
SRPO					
Trasvía	7.092,59	33.936	14.179,51	8.838,9	246.975,75
Riotúrbio	3.546,30	16.968	8.102,52	5.050,8	141.129
Ruiseñada - Araos	6.501,54	31.108	16.205,04	10.101,6	282.258
Ruiseñada	2.068,67	9.898	4.726,47	2.946,3	82.325,25
La Cítrera – El Palacio	5.614,97	26.866	12.153,78	7.576,2	211.693,5
La Cítrera	2.364,20	11.312	6.752,1	4.209	117.607,5
La Molina	5.319,45	25.452	12.153,78	7.576,2	211.693,5
TOTAL /año	33.689,82	158.796	60.768,9	37.881	1.058.467,5
TOTAL/año	1.349.603,22				

<sup>1</sup> Datos previstos para el 2013. Se ha de tener en cuenta un incremento del 10% hasta el 2022, a partir del cual se hará efectivo el total de la valoración revisada para el 2013.

## 04 VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS PREVISTOS EN EL PLAN ESPECIAL

Para realizar el cálculo de los gastos de la ejecución del remate o conclusión de algunas obras que competen las que deban realizar los propietarios de las nuevas edificaciones, bien asociadas a viales, sistemas locales y generales y del resto de actuaciones carácter público, es habitual el uso de estándares de coste por m<sup>2</sup>.

Los empleados en este PESR, son los siguientes:

- o Viales y aparcamientos: 110€
- o Aparcamientos blandos: 40€
- o Ampliación y regularización de viales y plataformas: 55€
- o Urbanización/ajardinamiento: 20€
- o Urbanización de sistemas generales: 150€
- o Carril bici sobre plataforma existente: 32€
- o Carril bici de nueva creación, incluyendo plataforma: 67€

De igual modo, el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras generadas, se realiza mediante la aplicación de porcentajes comprendidos entre el 5% y el 10%. En este caso, se determina un coste del 6% sobre el precio de ejecución para el mantenimiento de los viales y aparcamientos, un 9% para el mantenimiento de espacios libres y un 10% para los equipamientos.

Se ha aplicado el mismo criterio a todo el documento, se establece una coherencia ejecutiva en la valoración, respetando, en cualquier caso, la flexibilidad del Plan en función de las necesidades del municipio y, sobre todo, de su población.

Se han realizado los cálculos teniendo en cuenta el desarrollo de todas las viviendas posibles, en las que, tal y como señala la normativa urbanística, serán los propietarios los encargados y pagadores de las obras, mientras que el Ayuntamiento deberá costear el mantenimiento de algunas de las infraestructuras resultantes. Sin embargo, no se puede obviar que en el desarrollo de nuevas edificaciones e infraestructuras el ayuntamiento siempre va a tener que desarrollar pequeñas obras de adaptación que van a suponer cierto gasto.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, se procede a desarrollar los costes de ejecución y mantenimiento por sectores de SRPO y actuaciones aisladas dentro de cada clase de SR.

<i>Suelo Sector</i>	<i>Previsión de viviendas</i>	<i>Ejecución de la obra (total)</i>	<i>Mantenimiento (total año)</i>	<i>Total</i>
SREP	4	19.400	1.164	20.564
SRPO				
Trasvía	24	121.200	7.272	128.496
Riotúrbio	12	60.600	3.636	64.248
Ruiseñada - Araos	22	111.100	6.666	117.788
Ruiseñada	7	35.350	2.121	37.478
La Citrera – El Palacio	19	95.950	5.757	101.726
La Citrera	8	40.400	2.424	42.832
La Molina	18	90.900	5.454	96.372
TOTAL	114	574.900	34.494	609.394

## 05 CONCLUSIÓN

Estas tablas reflejan los gastos soportados por el Ayuntamiento asociados a la ejecución de las nuevas edificaciones y usos que pueden derivarse del PESR, y su mantenimiento posterior,

En relación al abastecimiento de agua y saneamiento, no será preciso la acometida de ninguna intervención puesto que el municipio tiene capacidad para acoger el crecimiento planteado en la situación horizonte del Plan, tal y como se expone en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Los ingresos derivados del desarrollo del PESR superan los gastos generados del mantenimiento de las nuevas edificaciones e infraestructuras, por lo que se entiende que la ordenación y desarrollo de este PESR es perfectamente asumible por el municipio, tanto territorialmente, como económicamente.