

**ACTA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
26 FEBRERO DE 2013**

En la Cámara de Comercio de Santander, siendo las doce horas del día veintiséis de febrero de 2013 se reúne en segunda convocatoria la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al objeto de celebrar sesión previamente convocada.

Interviene como presidente de la misma, el consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, Francisco Javier Fernández González, con la asistencia de los siguientes miembros:

Fernando José de la Fuente Ruiz, director general de Urbanismo.

Fernando Silió Cervera, director general de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

Vocales:

Ana García-Barredo Pérez, en representación de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Eduardo Sierra Rodríguez, en representación del Colegio de Abogados.

José Antonio González Barrios, en representación de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Benjamín Piña Patón, en representación de la Delegación del Gobierno en Cantabria.

Francisco Javier Manrique Martínez, en representación de la Consejería de Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural.

Luis Fermín Turiel Peredo, en representación del Colegio de Geógrafos.

Francisco Lorenzo Monteagudo, en representación del Colegio de Arquitectos.

Pedro Gómez Portilla, en representación de la Universidad de Cantabria.

Francisco Asón Pérez, en representación de la Federación de Municipios de Cantabria.

Antonio M. Camus San Emeterio, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

César Díaz Maza, en representación de la Federación de Municipios de Cantabria.

Rosendo Carriles Edesa, en representación de la Federación de Municipios de Cantabria.

Javier Uribe, en representación de la Consejería de Presidencia y Justicia.

Asesor Jurídico  
Pablo Ortiz

Secretario  
Emilio Misas

Abierta la sesión, se señaló por el consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo la intención de que tanto la Ponencia Técnica como la CROTU se reúnan periódicamente la última semana de cada mes. Por otro lado, felicitó a Angela Nogués por haber conseguido aprobar la oposición de la plaza de arquitecto en el Ayuntamiento de Reocín.

Por último, agradeció a la Cámara de Comercio el haber dejado la sala donde se celebra la presente sesión, procediéndose a continuación a la aprobación por unanimidad de los presentes del borrador del acta de la sesión anterior, correspondiente al día 17 de diciembre de 2012, abordándose a continuación los asuntos incluidos en el orden del día sobre los que recayeron los siguientes acuerdos:

## **PUNTO Nº 2.- APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL**

Por parte del director general de Urbanismo se expuso el contenido de la modificación puntual del Plan de Ordenación del Litoral, que es el siguiente:

### **MEMORIA**

La zona costera de Cantabria está dotada de unos importantes valores ambientales y paisajísticos y a su vez, es el conjunto territorial históricamente más dinámico de la Región, caracterizado por las múltiples actividades productivas que en él se desarrollan, así como por la presencia e influencia de los principales asentamientos urbanos y de los importantes ejes de comunicación regionales que lo estructuran y recorren. Todo este conjunto de características dotan a este ámbito de una singular importancia e influencia socio-económica.

En coherencia con todo ello, el Plan de Ordenación del Litoral (POL), instrumento de planificación territorial aprobado por la *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral*, establece una zonificación del ámbito sobre el que incide (definido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 4/2004), haciendo una decidida defensa de los espacios con mayores valores ambientales, que zonifica y regula a través de las Áreas de Protección, mientras que las denominadas Áreas de Ordenación señalan espacios de mayor presencia y transformación antrópica, en los que se hace sentir con distinto grado los caracteres propios del mundo rural tradicional

y la influencia urbana e industrial, que a menudo desdibuja los límites entre lo rural y lo urbano. Por sus menores valores ambientales y su mayor estado de transformación, es en estos ámbitos de ordenación donde el POL da cabida a los crecimientos urbanísticos, bien mediante desarrollos residenciales de baja intensidad apoyados en los núcleos preexistentes, bien mediante crecimientos intensivos, en los entornos de los principales asentamientos urbanos, basados en la vivienda colectiva.

### **OBJETIVOS DE LA REFORMA.**

En el momento de su aprobación (2004), el POL estableció en los 37 municipios costeros mayores opciones, tanto para la construcción de viviendas unifamiliares en suelo rústico, como para los cambios de uso en las edificaciones existentes, frente al régimen más limitador de la *Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria* (LOTRUSCA), de aplicación general en el resto de la Región. De manera resumida, el POL permite, en algunas de sus categorías de ordenación y siempre apoyados en núcleos tradicionales de pequeña entidad, los crecimientos no planificados basados en vivienda unifamiliar aislada, así como los cambios de uso y ampliaciones en edificaciones tradicionales catalogadas, para unos fines concretos relacionados con la cultura, la artesanía, el ocio y el turismo rural. Posteriormente, ambos aspectos han quedado regulados, para toda Cantabria, a través de los *"Planes Especiales y Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico"*, definidos en la modificación de la LOTRUSCA, contenida en el artículo 12 de la Ley de Cantabria 6/2009, de 28 de diciembre.

De la misma manera, la Ley de Cantabria 3/2012, de 11 de diciembre, de Reforma del Régimen Transitorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece un nuevo régimen jurídico para el suelo rústico en general. En especial, se modifican las condiciones para la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones y los cambios de uso de las ya existentes en suelo rústico.

Estas reformas responden a la necesidad de atender a una demanda social consistente en conceder al suelo rústico una serie de usos que, respetando la necesaria protección de esta clase de suelo, permitan su puesta en valor y hagan posible darle un destino que coadyuve tanto a un desarrollo sostenible, como a la dinamización de los núcleos rurales tan necesaria en un contexto de crisis. Se entiende que la auténtica defensa del medio rural consiste en ofrecer a éste una alternativa real de futuro, que necesariamente pasa por otorgar al suelo rústico un catálogo de usos que haga atractiva su protección, su cuidado y su desarrollo, y, por esta razón, la reforma amplía la relación de usos y actividades que podrán llevarse a cabo en el suelo rústico con la finalidad de favorecer su dinamización social y económica.

Conforme a este interés general, se propone ahora la modificación del Plan de Ordenación del Litoral. En concreto, se plantea la modificación de los artículos que regulan las condiciones relativas a los desarrollos urbanísticos y cambios de uso en las

Áreas de Ordenación, de manera que las nuevas condiciones establecidas en la Ley de Cantabria 2/2001, se hagan extensibles, sin excepciones, al conjunto de los municipios de la región. Así mismo, se añaden otras determinaciones con el objetivo de facilitar agilizar la incorporación del nuevo régimen a los planeamientos municipales.

En cuanto a la tramitación de esta modificación, la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* establece que serán objeto de evaluación ambiental, de acuerdo con esta ley, los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Entre otros, se contemplan aquellos Planes que se elaboren o aprueben por una Administración Pública.

En congruencia con ello, la *Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado* establece en su artículo 25.1 la necesidad de dicha evaluación para aquellos planes o programas que determinen las estrategias, directrices y propuestas que contempla una Administración Pública para satisfacer necesidades sociales no ejecutables directamente, sino mediante el desarrollo de un conjunto de proyectos. En ese contexto figura el Plan de Ordenación del Litoral, razón por la cual se inició ante el órgano ambiental competente su tramitación ambiental. Resultando que con fecha de 15 de enero del presente año, se ha publica en el BOC, la Resolución del Director General de Medio Ambiente, de 27 de diciembre de 2012, en la que se indica que el Anteproyecto de Ley de Reforma del Plan de Ordenación del Litoral para su Adaptación a la Reforma del Régimen Jurídico del Suelo Rústico de Cantabria (*nº de expediente 42, Planes y Programas*), no tiene efectos significativos en el medio ambiente.

#### **ALCANCE DE LA REFORMA.**

- Se modifica el artículo 46, de forma que los usos autorizables en toda el Área de Ordenación, incluida el Área No Litoral, se hacen corresponder directamente con los de la LOTRUSCA, quedando redactado de la siguiente manera:

#### **ARTÍCULO 46: USOS AUTORIZABLES EN EL ÁREA DE ORDENACIÓN.**

1. En los términos establecidos en el presente Título, en el Área de Ordenación serán autorizables, según la clasificación urbanística del suelo, los usos contemplados en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, para los suelos urbanizables y rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que al respecto establezca la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico.
2. En el Área de Ordenación también se podrán aprobar Planes Especiales en Suelo Rústico de acuerdo con lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001.

- En el nuevo apartado 46.2 se prevé la posibilidad de aprobar Planes Especiales de Suelo Rústico con carácter general en toda el Área de Ordenación. Esta determinación tiene dos alcances diferenciados: por una parte, y en combinación con la supresión del artículo 48.2, se supera la limitación existente que impedía la aprobación de este tipo de planes en el entorno de los núcleos con más de 40 viviendas y ubicados en Áreas de Modelo Tradicional; por otro lado, se extiende el ámbito de aplicación de estos Planes Especiales a las Áreas Periurbanas, hasta ahora restringidas a los crecimientos planificados, entendiendo como tales los Planes Parciales.
- Se modifica la Disposición Transitoria Primera en su apartado 2º relativo a la aplicación de las determinaciones relativas al Área de Ordenación, que queda redactada de la siguiente manera:

*Sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, la aplicación de las determinaciones relativas al área de ordenación, requerirán la previa adaptación del planeamiento urbanístico a esta Ley. No obstante, resultará de aplicación directa e inmediata lo establecido en el artículo 46.*

Con ello, y al objeto de no hacer depender la aplicación de las nuevas posibilidades que se abren en la LOTRUSCA a la adaptación de los planes urbanísticos, proceso lento y complejo, se propone que tanto los cambios de uso como los Planes Especiales en Suelo Rústico puedan ser factibles en todo el Área de Ordenación sin la intermediación de una previa adaptación de la norma general, como medida de agilización y simplificación.

- Se introduce una Disposición Adicional Única del siguiente tenor:

*Los Ayuntamientos con planes ya adaptados al Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria podrán tramitar la modificación de los mismos para adaptarse a lo establecido en esta reforma, sin que ello implique la necesidad de revisar el planeamiento.*

Tiene por objeto, que los planeamientos urbanísticos ya adaptados puedan recoger las nuevas determinaciones del POL, y por ende las del nuevo régimen del suelo rústico, sin necesidad de proceder a su revisión.

- Se introduce una Disposición Adicional Única con el siguiente texto:

*Los Ayuntamientos con planes en trámite de adaptación al Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria, podrán promover su adaptación a esta reforma legal desde el momento de su entrada en vigor.*

Permite que los planeamientos en trámite de adaptación al POL puedan promover su adaptación a esta reforma desde el momento de su entrada en vigor.

- Finalmente, se derogan los apartados 2 y 3 del artículo 48, relativos a los crecimientos no planificados mediante vivienda unifamiliar aislada en el entorno de los núcleos tradicionales de menos de 40 viviendas.

Estas determinaciones se consideran como básicas e imprescindibles a los efectos de incorporar plenamente en el POL los objetivos de la reforma de la LOTRUSCA, mediante la eliminación de un doble régimen urbanístico del suelo rústico en la región, situación no deseable por cuanto los objetivos de dinamización y diversificación del medio rural son también prioritarios en los municipios de la franja litoral de Cantabria.

### **PREVISIBLE DESARROLLO Y EFECTOS.**

Dado su carácter de norma de carácter general, es imposible estimar el número de nuevas viviendas, instalaciones y cambios de uso que puedan impulsarse gracias a esta reforma del POL. A pesar de ello, y en la medida que el nuevo régimen jurídico del suelo rústico de Cantabria responde a una vieja demanda de las administraciones locales, cabe entender que la modificación del POL implicará un impulso de la adaptación de la normativa urbanística a la Ley, tanto de la que ya se encuentra en tramitación como de la vigente a través de sus modificaciones.

Así mismo, esta modificación impulsará la elaboración de Planes Especiales de Suelo Rústico, ya sin las restricciones impuestas por el POL. Mientras que la posibilidad de construir en el entorno de los núcleos, en ausencia de planeamiento especial o general, pero con los límites espaciales y las garantías ambientales necesarias, implicará un aumento de la actividad económica y generación de empleo.

La aplicación del nuevo régimen, en todo caso, queda supeditada al criterio municipal que puede ser más restrictivo en determinados ámbitos para los cuales se prevén formas de crecimiento planificado distintas a los que ahora se proponen.

### **Cambios de uso y ampliaciones.**

- Respecto al artículo 46.1 a), el POL permitía los cambios de uso y ampliaciones de edificaciones tradicionales existentes dentro de unos cuantos usos tasados, de carácter cultural, artesanal, de ocio y de turismo rural. Para ello requería la previa catalogación de estos edificios y exigía una superficie no menor de 50 metros cuadrados. De acuerdo al nuevo texto de la LOTRUSCA, los cambios de uso serán factibles siempre y cuando no se alteren las características tradicionales de las edificaciones, sin perjuicio de las mayores posibilidades derivadas de la elaboración del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, que no pierde su eficacia. En todo caso, se mantiene el control municipal y regional, a través de la CROTU, para evaluar el alcance de las posibles obras a realizar.

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



- Conforme al artículo 46.2, y en relación con la derogación de los apartados 2 y 3 del artículo 48, la posibilidad de aprobar Planes Especiales de Suelo Rústico con carácter general permitirá a los ayuntamientos optar por los crecimientos basados en vivienda unifamiliar aislada, menos intensivos y más acordes con el medio en el que se inscriben, en todos los núcleos rurales. Sin la limitación de las 40 viviendas fijado por el POL, que obligaba a que sus crecimientos se vieran abocados a la vía del suelo urbanizable.
- La posibilidad de aprobar Planes Especiales de Suelo Rústico en Áreas de Modelo Tradicional, con independencia de su tamaño y su carácter tradicional, tal y como se determinaba en el POL, y su extensión a cualquier categoría y tipo de núcleo, queda, en todo caso, supeditada a los parámetros básicos a los que deben ajustarse los crecimientos urbanísticos (artículo 48.1), principal garantía por la que se asegura el mantenimiento de las principales características morfológicas de los núcleos preexistentes y los valores ambientales de los suelos a transformar, así como a la Evaluación Ambiental de Planes y Programas en el momento de tramitación del Plan Especial.
- La posibilidad de aprobar Planes Especiales de Suelo Rústico en Áreas Periurbanas permite a los ayuntamientos actuar mediante este instrumento en ámbitos de tránsito entre las áreas urbanas y las rurales más tradicionales, y que se ven sometidas a tensiones y transformaciones de distinta índole, muchas veces en función de su cercanía a las áreas metropolitanas, urbanas e industriales o a los principales ejes de comunicación. En estas situaciones híbridas entre lo rural y lo urbano, lo "rururbano" según la terminología académica, la modificación del POL propone que sean los Ayuntamientos quienes determinen qué zonas deben reservarse para los crecimientos planificados e integrales propios de la ciudad, y en qué otras zonas tiene cabida la opción de crecimientos menos intensivos, limitados en cuanto a ocupación del suelo y acordes con la idiosincrasia de los entornos más rurales. En estos últimos casos, serán los Planes Especiales los encargados de dirigir tales crecimientos sin perjuicio de las garantías ambientales y urbanísticas propias de un Plan Especial.
- En las Áreas de Ordenación Ecológico-Forestal, y en tanto conserven su orientación forestal, la posibilidad de redactar Planes Especiales está vedada sin perjuicio de la posibilidad abierta en el artículo 49.4.
- En las Áreas No Litorales, no se modifican las condiciones preexistentes.

#### **AFECCIONES AMBIENTALES**

- No se aprecian efectos ambientales en los Espacios Naturales de Cantabria por no estar incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral. Estos espacios, en todo caso, se siguen rigiendo por su normativa específica.

- Los hábitats, especies silvestres y ecosistemas presentes en las Áreas de Ordenación, no deben verse afectados significativamente en la medida que las nuevas condiciones para la urbanización quedan supeditadas a los necesarios controles ambientales.
- En el caso del régimen general de la LOTRUSCA, serán los planeamientos generales y especiales los encargados de su preservación, y de acuerdo a la tramitación ambiental exigible por la normativa.
- En el caso del régimen transitorio de la LOTRUSCA, las nuevas edificaciones quedan restringidas a ámbitos acotados espacialmente, hasta un máximo de 200 m en los casos más favorables, con las condiciones de respeto de los elementos preexistentes y con las garantías ambientales impuestas por la administración local y autonómica.

## **INCIDENCIA SOBRE EL TERRITORIO Y LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL IMPLICADA.**

La modificación de la *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral* tiene una incidencia indirecta en el suelo rústico de los 37 municipios incluidos en su ámbito geográfico, ya que sus determinaciones quedarán supeditadas a la posterior elaboración y modificación de sus planeamientos generales y especiales, así como del otorgamiento de licencias. El concreto ámbito territorial se recoge en el Anexo I de esta memoria.

Como incidencia territorial más significativa debe señalarse la posibilidad de fijar crecimientos urbanísticos de baja intensidad y favorecer el cambio de uso de las edificaciones existentes en coherencia con la diversificación de actividades y la multifuncionalidad del mundo rural. La incidencia es de signo positivo ya que ofrece a los ayuntamientos mayores opciones a la hora de establecer modelos de crecimiento en el entorno de los núcleos, conservando todas las garantías ambientales y urbanísticas.

No cabe deducirse más incidencias a ninguna otra norma de carácter territorial o sectorial.

## **ARTICULADO**

ARTÍCULO PRIMERO.- Se modifica el artículo 46 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, que queda redactado como sigue:

*ARTÍCULO 46: USOS AUTORIZABLES EN EL ÁREA DE ORDENACIÓN.*

*1. En los términos establecidos en el presente Título, en el Área de Ordenación serán autorizables, según la clasificación urbanística del suelo, los*



*usos contemplados en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, para los suelos urbanizables y rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que al respecto establezca la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico.*

*2. En el Área de Ordenación también se podrán aprobar Planes Especiales en Suelo Rústico de acuerdo con lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001.*

ARTICULO SEGUNDO.- Se modifica la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, que queda redactada como sigue:

*Sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, la aplicación de las determinaciones relativas al área de ordenación requerirán la previa adaptación del planeamiento urbanístico a esta Ley. No obstante, resultará de aplicación directa e inmediata lo establecido en el artículo 46.*

DISPOSICION ADICIONAL ÚNICA: PLANES ADAPTADOS AL POL.

*Los Ayuntamientos con planes ya adaptados al Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria podrán tramitar la modificación de los mismos para adaptarse a lo establecido en esta reforma, sin que ello implique la necesidad de revisar el planeamiento.*

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA: PLANES EN TRÁMITE DE ADAPTACIÓN AL POL.

*Los Ayuntamientos con planes en trámite de adaptación al Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria, podrán promover su adaptación a esta reforma legal desde el momento de su entrada en vigor.*

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. APARTADOS 2 Y 3 DEL ARTÍCULO 48: RÉGIMEN DE LOS CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL ÁREA DE MODELO TRADICIONAL.

*Quedan derogados los apartados 2 y 3 del artículo 48 de la Ley del Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria.*

La Comisión Regional, por unanimidad de los presentes acuerda aprobar inicialmente la modificación puntual.

**PUNTO Nº 3.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 5 DEL PLAN ESPECIAL DEL CAMPUS DE LA UNIVERSIDAD EN TORRELAVEGA**

El Ayuntamiento de Torrelavega remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual número 5 del Plan Especial del Campus de la Universidad.

El objeto es adaptar el Plan Especial a la Modificación Puntual N° 42 del PGOU de Torrelavega, aprobada definitivamente por la CROTU en sesión celebrada el 26 de junio de 2012 y publicada en el BOC el 27 de agosto de 2012.

Señala el informe técnico emitido que la redacción del presente modificado es ofrecer cobertura urbanística a las nuevas edificaciones y estructuras del Campus Universitario, así como la reordenación de usos y dimensionamiento de éste, adecuándolo a la situación de demanda actual.

En la actualidad se contempla la futura construcción de una piscina olímpica a ejecutar por el Ayuntamiento de Torrelavega, y la necesidad por parte de la Universidad de Cantabria de construcción de residencias universitarias.

Las parcelas objeto de la ordenación se destinan exclusivamente al uso público docente y de actividades anejas a la enseñanza universitaria, incluida la residencia o viviendas universitarias.

El Campus queda estructurado en dos parcelas. La situada al oeste recoge las actividades deportivas y las necesidades de aparcamiento del ámbito y la situada al este recoge el resto de actividades y usos contenidos en el Campus, tanto docentes como de Administración General y Servicios. La ordenación general propuesta parte de la ordenación anterior en la que no se ha modificado la disposición de los edificios en la parcela situada al este. Se modifica la ordenación de la parcela situada al oeste.

Consta resolución de fecha 9 de agosto de 2012 del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Urbanística estableciendo que dicha modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

En el trámite de consultas previas el Ayuntamiento informa en fecha 27 de junio de 2012 que las actuales infraestructuras municipales relativas a los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento son suficientes para las necesidades de la actuación propuesta.

El presente modificado define un nuevo límite Sur del Plan Especial de Ordenación del Campus de la Universidad de Cantabria en Torrelavega con el fin de adaptarse a las consideraciones derivadas de la Modificación Puntual n° 42 del PGOU de Torrelavega. En consecuencia excluye del ámbito el sector delimitado como Etapa 2.

De esta manera, el ámbito del Plan Especial queda reducido al terreno delimitado como Etapa 1, con una superficie de 79.500 m<sup>2</sup>, establece una nueva ordenación del área ajustándola a las necesidades actuales de la demanda docente, se mantiene la edificabilidad máxima prevista inicialmente 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un tope de superficie construida de 39.850 m<sup>2</sup>. El sector se desarrolla por el Sistema de Expropiación.

De cara a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 83.5 de la Ley de Cantabria 2/2001 hay que considerar que nos encontramos ante la ordenación de un sistema general de la estructura general prevista en el Plan General destinado a campus universitario, en el que todos los uso internos pormenorizados son de similar categoría, tal y como se establece en dicho artículo.

En cuanto al cumplimiento de los estándares de plazas de aparcamiento del artículo 40 de la Ley 2/2001, 2 aparcamientos por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida total que es de 39.850 m<sup>2</sup>, luego el numero de aparcamientos necesarios son 797. El modificado del Plan Especial fija las siguientes plazas de aparcamiento públicos: 85 anejas al viario público, 630 en áreas de aparcamiento y 100 interiores en parcelas edificables, con una dotación total de 815 aparcamientos, 18 más de las legalmente exigibles.

Los viales proyectados dan cumplimiento a la Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero. Las pendientes proyectadas son inferiores al 6% estipulado como máximo en el artículo 6 de dicha Ley, asimismo contempla itinerarios peatonales con anchuras superiores al mínimo de 2,30 metros libres de obstáculos. La reserva de plazas de aparcamiento no reserva la dotación minima destinada a minusválidos (1 plaza por cada 50 o fracción).

De acuerdo a lo determinado en el artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo se debe incluir el informe de sostenibilidad económica, que dice textualmente:

*“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.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta”.*

A la vista de todo lo anterior, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente la presente modificación puntual, si bien previamente a su aprobación definitiva debe incorporarse informe de sostenibilidad económica de acuerdo a lo determinado artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y en lo referente a la dotación de plazas de aparcamiento se debe prever una plaza de aparcamiento de minusválidos por cada 50 o fracción.

Por parte del Sr. Gómez Portilla, se propone comunicar a los Ayuntamientos cuál debe ser el contenido del informe de sostenibilidad económica a la vista del artículo anteriormente transcrito, señalando igualmente la dificultad de concretar el mismo el representante del Colegio de Arquitectos, el Sr. Lorenzo.

Se propone por el consejero de Medio Ambiente acompañar al presente informe, el que concrete el contenido del informe de sostenibilidad económico.

#### **PUNTO N° 4.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ASTILLERO**

El Ayuntamiento de Astillero remite en solicitud de aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual número 6 de sus Normas Subsidiarias, referida a la obtención de terrenos dotacionales para la ampliación de las instalaciones municipales existentes en el Club de Remo y en el cementerio municipal.

El expediente ha seguido los trámites reglamentarios, señalando el informe técnico emitido que se prevé la obtención de los terrenos para la ampliación del aparcamiento del cementerio municipal y la instalación de un tanatorio.

La superficie de sistema general pasaría de 17.463 m<sup>2</sup> a 19.298 m<sup>2</sup>.

La segunda modificación plantea la clasificación de sistema general de equipamientos con destino a la ampliación de las instalaciones municipales del club de Remo de unos terrenos que en la actualidad se encuentran clasificados como espacios libres, incrementando el área dotacional de 700 m<sup>2</sup> a 2.807 m<sup>2</sup>.

El informe técnico emitido no formula objeción alguna, justificándose en el expediente que en la actualidad en las Normas Subsidiarias contemplan unos sistemas generales de espacios libres que suponen 21,33 m<sup>2</sup> por habitante, en tanto que los de equipamiento son únicamente 5,23 m<sup>2</sup>, existiendo una clara

desproporción, de ahí que se considera cumplido lo dispuesto en el artículo 83.6 de la Ley 2/2001, por lo que por unanimidad de los presentes se acuerda aprobar definitivamente la modificación puntual número 6 de las Normas Subsidiarias de Astillero.

**PUNTO Nº 5.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN  
DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE VOTO EN BUERAS**

El Ayuntamiento de Voto remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias en Bueras.

Ha tenido la tramitación reglamentaria, señalando el informe técnico emitido que tiene por objeto el cambio de calificación de parte de los terrenos de la explotación minera, al objeto de clasificarlos en su totalidad como suelo no urbanizable de protección minera, así como corregir las discordancias y contradicciones existentes entre los distintos planos de las Normas Subsidiarias vigentes, así como las contradicciones entre la planimetría y el texto.

En definitiva, se trata de ajustar la realidad física de los terrenos a la normativa urbanística municipal, y de esta forma el suelo no urbanizable minero pasa de 326.189 m<sup>2</sup> a 350.123 m<sup>2</sup>, mientras que 140.482 m<sup>2</sup> pasan de suelo no urbanizable minero a suelo no urbanizable ganadero y forestal.

No apreciándose infracción legal, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente la presente modificación puntual, debiendo darse cumplimiento a las condiciones de la Memoria Ambiental.

**PUNTO Nº 6.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN  
DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA Y PLAN ESPECIAL DE SANTILLANA  
DEL MAR, UNIDAD DE ACTUACIÓN SM1A1**

El Ayuntamiento de Santillana del Mar remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual de la UA SM1A1 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Santillana, que ha tenido la tramitación reglamentaria.

Según el informe técnico emitido el objetivo principal sería “ordenar adecuadamente el ámbito de la unidad, modificando la ubicación y geometría de las zonas verdes, que adquieren con la nueva propuesta un papel estructurados en la ordenación de la unidad, acompañando al nuevo vial

interno. Esta idea se potenciará cuando se desarrolle la otra unidad SM1A2, que también plantea un espacio verde en paralelo al vial. El nuevo espacio verde se suma al parque lineal, que articula la ordenación del entorno, acompañando al nuevo vial que conecta Sierrallana con la zona donde se ubica el hermoso Palacio de Mijares”.

El objetivo complementario sería “el desarrollo de la ordenación de la unidad, con un nivel de definición suficiente que evite la redacción de un Estudio de Detalle, incluyendo entre sus determinaciones el trazado preciso del viario, definiendo las alineaciones de los cierres de parcela y las rasantes del viario, ajustando o completando las determinaciones del planeamiento, así como la ordenación de volúmenes de la edificación mediante la definición de las parcelas resultantes, las áreas de movimiento y los techos edificables de cada parcela”.

En concreto, se plantea:

- Modificar la ubicación y geometría de la Zona Verde Pública EV, respetando la superficie prevista en el planeamiento (según el doc. Presentado son 1.371,00 m<sup>2</sup>).
- Completar la ordenación pormenorizada a escala 1:600 para evitar tramitar un Estudio de Detalle, lo que implica el ajuste o modificación de algunas determinaciones establecidas en el planeamiento y la introducción de otras nuevas, que según la memoria presentada son:
  - o Trazado preciso del nuevo vial VN2 y sus conexiones con la carretera Puente San Miguel-Queveda y el vial de borde VN.
  - o Trazado de la ampliación de la carretera Puente-Queveda, planteada en la normativa, pero no prevista ni gráficamente en los planos ni numéricamente en la ficha de gestión.
  - o En continuidad con el diseño de la zona verde y del nuevo trazado de los viales el documento define la alineación oficial de cierre de parcelas.
  - o Modificación de diversos datos numéricos aportados en las fichas de la unidad para resolver las contradicciones u errores existentes entre las determinaciones de la normativa, la realidad física y los datos aportados en la ficha (...).
  - o Definir las rasantes de los tres viales, especialmente del vial interno VN2 del nuevo trazado, aportando las secciones longitudinales.
  - o Parcelar el área reduciendo el número de parcelas de la unidad, ordenando tres parcelas, en lugar de las cuatro previstas en el planeamiento. (...)

- o Definición del techo edificable o superficie máxima construible de cada parcela.
- o Definición de áreas de movimiento de la edificación en las diversas parcelas, con un criterio más estricto que los retranqueos definidos en la normativa.

Según la memoria, se justifica la conveniencia de la MP para alcanzar una ordenación adecuada del ámbito de la unidad estructurando el área mediante una Zona Verde Pública EV lineal paralela al nuevo vial interno VN2 y facilitar la gestión de la unidad desarrollando la ordenación pormenorizada de la unidad con un nivel de definición suficiente que evite la redacción de un Estudio de Detalle.

Si bien en un primer momento el informe técnico emitido cuestionaba la nueva configuración de los espacios libres, tras sucesivas reuniones con el equipo redactor se ha presentado una nueva propuesta que tiene encaje legal, aprobada por el Ayuntamiento el pasado mes de diciembre.

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente la modificación puntual de la UA SM1A1 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Santillana.

### **PUNTO Nº 7.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 56 DE SANTA CRUZ DE BEZANA**

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana remite en solicitud de informe previo a aprobar definitivamente el Plan Parcial del sector 56 de sus Normas Subsidiarias.

Ha tenido la tramitación reglamentaria, señalando el informe técnico emitido que constan en el expediente informes sectoriales de:

Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en relación con lo previsto en la Ley 32/2003 de 24 de abril, General de Comunicaciones en fecha 7 de septiembre de 2007.

Demarcación de Carreteras del Estado por la afección del Plan Parcial a la carretera nacional N-611 en fecha 19 de febrero de 2009.

Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento en relación con las servidumbres aeronáuticas en fecha 9 de septiembre de 2010.

Memoria Ambiental formulada por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística en fecha 6 de mayo de 2011.

En lo relativo a las infraestructuras constan los siguientes informes:

Confederación Hidrográfica de Norte en respuesta a la consulta ambiental para la emisión de la Memoria Ambiental en fecha 17 de octubre de 2007.

El informe enumera las normas y legislación aplicable en materia de aguas.

Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua en fecha 28 de junio de 2010, señala la necesidad de disponer de un sistema de saneamiento separativo, ya previsto en el Plan Parcial.

En cuanto al análisis del cumplimiento de las condiciones de desarrollo del Plan Parcial, se indica lo siguiente:

Del análisis comparativo de las condiciones de desarrollo fijadas en las Normas Subsidiarias, legislación urbanística y sectorial con las reflejadas en el Plan Parcial cabe realizar las siguientes observaciones:

#### 1. Vialidad

El sector limita con la carretera nacional N-611 a la que accede a través de una glorieta existente, la cual debe ser ampliada teniendo en cuenta las condiciones que figuran en el informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado.

El Plan Parcial determina que la nueva glorieta formará parte del sistema general viario que supone la carretera N-611, por lo que la urbanización no es imputable al promotor de este Plan Parcial conforme especifica la legislación urbanística. Dicha glorieta se proyecta parcialmente dentro de los límites del sector, ocupa una superficie de 1.789 m<sup>2</sup> (página 29).

De acuerdo con el informe sectorial de carreteras se anula la conexión de la calle El Ramo con la N-611.

Para asegurar la conexión del sector 56 con el entorno viario existente en las obras de urbanización se contempla la ejecución completa del vial previsto en el sector limítrofe denominado "POMPOSO", actualmente en tramitación junto con una modificación puntual de las determinaciones contempladas para este sector en las vigentes Normas Subsidiarias.

El planificador señala que los terrenos necesarios para dicha urbanización serán obtenidos por el Ayuntamiento a través de los mecanismos de Expropiación Forzosa o Convenio Urbanístico con sus propietarios (página 23).

#### Accesibilidad



Los viales se diseñan de doble circulación (incluyen la circulación peatonal), excepto los viales de acceso restringido de acceso a las áreas destinadas para aparcamiento en superficie proyectados con una calzada de 7,00 metros de tráfico compartido.

La rasante del eje viario nº 1 (calle El Ramo) definidas en el plano nº II.9 “Perfiles longitudinales” presenta una rasante con pendiente de 6,80 %, superior al 6% estipulada como máxima por la Ley de Cantabria 3/1996. Por ello resulta necesario modificar la rasante del citado vial proyectado o bien contemplar itinerarios peatonales que de cumplimiento a la Ley sobre Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas.

Las aceras de las distintas secciones del viario tienen una anchura de 2.30 m que justifica el cumplimiento de las condiciones generales de los Itinerarios Peatonales Accesibles que determina la Orden de Vivienda 561/2010, permite la colocación de mobiliario urbano u otros elementos de urbanización sin disminuir la medida mínima de la acera de 1,80 metros libre de obstáculos.

En cuanto a los espacios urbanos de uso público deben garantizar la accesibilidad universal. En este sentido las sendas peatonales proyectadas en los espacios libres deben aportar secciones longitudinales y transversales que justifiquen el cumplimiento de las condiciones generales de los Itinerarios Peatonales Accesibles.

Se prevé 9 plazas de aparcamiento para minusválidos, da cumplimiento a la reserva mínima establecida en la Ley de Cantabria 3/1996 (1 plaza por cada 50 o fracción), no obstante es necesario justificar que tengan una dimensiones mínimas de 3,60 x 5,00 metros.

2. Red de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico.

#### En relación con el abastecimiento

La red de abastecimiento de agua se conecta a la red de abastecimiento municipal existente, la cual se encuentra afectada por el Plan Especial de Abastecimiento en Cuenca de Soto de la Marina aprobado definitivamente el 31 de marzo de 2005.

Dentro de la superficie del sector está prevista la ubicación de un nuevo depósito y un nuevo bombeo que forman parte de la nueva red de abastecimiento en alta proyectada para satisfacer la demanda generada con el desarrollo urbanístico que permite las Normas Subsidiarias. Dichas infraestructuras se construirán en la parcela DP-1, con una superficie de 2.042 m<sup>2</sup>, clasificada en el Plan Parcial como sistema general ya que forman parte de la estructura general del territorio y está destinada a servir a todo el municipio.

La infraestructura de suministro de agua del sector se proyecta su conexión con la red de abastecimiento existente en tanto no esté ejecutada la nueva red general de abastecimiento en alta.

Se debe constatar que las infraestructuras existentes satisfacen tanto la demanda asociada al sector, con la construcción de 270 viviendas, como por las nuevas demandas generadas con los desarrollos urbanísticos aprobados definitivamente en suelo urbanizable que se abastecen de la misma infraestructura.

Para ello, se aportará informe municipal sobre la capacidad del abastecimiento de agua actual, se acotará las obras de complemento de las redes existentes si ello fuera necesario.

En cuanto al recurso, no hay informe de la Confederación Hidrográfica del Norte que se pronuncie sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas tal y como establece el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

En caso de que los informes que se emitan concluyan que la infraestructura actual no tiene suficiente capacidad para satisfacer la demanda generada será necesario condicionar el desarrollo del sector a la ejecución de las nuevas infraestructuras generales proyectadas en el Plan Especial de Infraestructuras de tal modo que entren en funcionamiento a la vez que se desarrollen los nuevos ámbitos de desarrollo de las que estos dependan.

#### En relación con el saneamiento

La red de aguas residuales interior del sector es de tipo separativo de aguas fecales y pluviales, diseñada con tanques de tormenta y vertido al arroyo próximo.

La red de saneamiento del Plan Parcial se conecta con la red municipal que conforme al Plan Especial Maoño-Azoño desemboca en el colector de aguas residuales actualmente en proyecto perteneciente a la Red Principal del Saneamiento Integral de Azoños y Maoño.

Y por último, en lo que a infraestructuras eléctricas se refiere:

No se incluye en el expediente administrativo informe de ENEL VIESGO sobre la capacidad de suministro de energía ante una potencia estimada de 1.2228,52 KWA.

### 3. Justificación de obtención de suelo para Sistemas Generales

Analizando de un modo global los numerosos desarrollos urbanísticos de uso residencial en el municipio que cuentan con Plan Parcial con aprobación

definitiva según recoge diferentes acuerdos de la CROTU, que informo desfavorablemente los últimos Planes Parciales tramitados por el Ayuntamiento, el crecimiento global previstos en dichos instrumentos supera el umbral poblacional de 25.000 habitantes contemplado en las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana como límite para proceder a su revisión.

Las Normas Subsidiarias prevén la obtención de Sistemas Generales por adquisición directa o por cualquiera de los medios previstos en la Ley 2/2001, sin que se encuentren adscritos a ningún sector de suelo urbanizable o unidad de actuación en suelo urbano.

Las vigentes Normas Subsidiarias contemplan los siguientes Sistemas Generales:

- S.G. de Espacios Libres ya obtenidos: 135.366 m<sup>2</sup>
- S.G. de Espacios Libres a obtener: 97.213 m<sup>2</sup>
- S.G. de Equipamientos ya obtenidos: 144.002 m<sup>2</sup>
- S.G. de Equipamientos a obtener: 297.220 m<sup>2</sup>

Con los Sistemas Generales existentes y de acuerdo con el estándar de la Ley 2/2001 de Cantabria de 5 m<sup>2</sup> por habitante de superficie mínima para espacios libres y en la misma cuantía para equipamientos sociales, se llegaría al siguiente máximo de población:

- 27.000 habitantes para Espacios Libres (135.633 m<sup>2</sup> x 5 m<sup>2</sup>/hab)
- y 28.800 habitantes para Equipamientos (144.002 m<sup>2</sup> x 5 m<sup>2</sup>/hab).

El crecimiento poblacional previsto en los Planes Parciales aprobados definitivamente supera estos valores, por ello se requiere la obtención de nuevos sistemas generales para dar cumplimiento al estándar legal mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab señalado en el art.39.2 de la Ley 2/2001.

Por ello, y previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, el órgano sustantivo realizará una valoración sobre la factibilidad de la actuación planteada teniendo en cuenta que su aprobación definitiva podría afectar a la viabilidad de otros Planes Parciales del municipio de Santa Cruz de Bezana aprobados o en tramitación en la actualidad, pudiéndose requerir, asimismo, nuevas reservas de suelo para el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

#### 4. Informes Sectoriales.

##### Demarcación de Carreteras del Estado

El informe de la Demarcación de Carreteras del Estado establece una serie de condiciones que deben ser contempladas en el documento que se presente a informe previo de la CROTU

Se debería solicitar nuevo informe sobre el grado de cumplimiento de las determinaciones que deben incorporarse en el Plan Parcial señaladas en el informe emitido.

Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento al Modificado

El informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento al Modificado nº 2 del Plan Parcial, versión febrero 2010, establece limitaciones de altura en lo que respecta a las servidumbres aeronáuticas.

El documento aprobado provisionalmente, versión agosto de 2012, incorpora algunos ajustes en la ordenación e introduce las condiciones señaladas en el informe sectorial emitido en fecha 9 de septiembre de 2010 que afecta a la superficie de limitación de alturas recogidas en el Plano de Ordenación II.14 "Servidumbres Aeronáuticas". No se considera necesario requerir nuevo informe.

#### 5. Ordenación.

Partiendo de las superficies calculadas en el Plan Parcial, con una superficie máxima para uso residencial de 24.370 m<sup>2</sup> y para equipamientos públicos de 1.297,50 m<sup>2</sup> considerando una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la parcela dotacional DP-2, no se considera edificable la parcela dotacional DP-1 de 2.042 m<sup>2</sup> destinada a infraestructuras generales, el cuadro comparativo que debe cumplir la ordenación propuesta es la siguiente:

Ley 2/2001	Normas Subsidiarias	Plan Parcial
Espacios Libres	5.133 m <sup>2</sup>	15.172 m <sup>2</sup>
Equipamiento	2.924 m <sup>2</sup>	2.514 m <sup>2</sup>

(1.003 m<sup>2</sup> detrída la superficie pública existente)

#### Aparcamiento

257 plazas públicas

257 plazas privadas

270 plazas privadas 269 públicas

270 privadas

Total 7.543 m<sup>2</sup> 18.838 m<sup>2</sup>

#### Espacios Libres

Se reservan dos áreas destinadas a espacios libres y jardines, el área PJ/EL-1 tiene una superficie de 3.659 m<sup>2</sup> y el PJ/EL-2 es de 12.584,50 m<sup>2</sup>.

Ocupan una superficie total de 16.283 m<sup>2</sup>, valor superior al previsto en la ficha de las Normas Subsidiarias de 15.172 m<sup>2</sup>, y cumplen en cuanto a la cantidad con el mínimo del artículo 40 de la Ley 2/2001 de 5.133 m<sup>2</sup>.

Las zonas verdes se encuentran situadas en la franja de 30 metros de ancho paralelo a la carretera N-611 de acuerdo con la localización establecida con carácter orientativo en las Normas Subsidiarias. El Plan Parcial agrega otra franja situada a Sur del Sector colindante al camino limítrofe que permite dar continuidad a la totalidad de los espacios libres hasta llegar a zona reservada para equipamientos situada a Sureste del sector.

En otros expedientes de similares características al presente ámbito ordenado la CROTU adopto el criterio que las superficies de cesión de los espacios libres deben seguir un criterio racional de uso, disfrute y accesibilidad, esto se tiene que materializar en una superficie de suelo que supere los valores mínimos establecidos de acuerdo con el uso y cumpla con los requisitos de calidad.

Las zonas que no reúnan las condiciones de calidad no pueden ser computadas a efectos del cumplimiento del citado estándar, si bien podrán ser incluidas en la ordenación como superficies libres de edificación al objeto de contribuir a una mayor integración y calidad de los espacios libres de la nueva ordenación, por ello deberán diferenciarse literal y gráficamente dichas superficies computables y no computables

En general, las zonas verdes vinculadas al funcionamiento de las secciones viarias, bien como medida de integración paisajística, de protección acústica o de diseño de las mismas, no deben ni computarse ni calificarse como cesiones de espacio libre dado que su función principal no está al servicio del uso y disfrute de la población, sino que está al servicio de la infraestructura viaria en la que se insertan.

La zona verde denominada EL/PJ-1 tiene una topografía adecuada para su uso y disfrute como jardín, en la cual se puede inscribir un diámetro de 30 metros y en donde se ha delimitado un área de juegos equipado. Con la debida justificación podría computar toda la superficie de 3.659 m<sup>2</sup>, siempre que no se adopte en ella medidas de apantallamiento como protección acústica que puedan mermar sus características funcionales y geométricas.

Igualmente la zona verde denominada PJ/EL-2 los terrenos situados en la zona próxima a la nueva glorieta podrían igualmente conforme a lo señalado anteriormente justificar que reúnen unas características geométricas y funcionales adecuadas para su uso y disfrute como espacio libre, la superficie que ocupan dichos terrenos permitiría dar cumplimiento al estándar del art. 40 de la Ley de Suelo de 5.133 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la franja verde situada junto a la carretera nacional con mayores pendientes que tiene una topografía que dificulta y condiciona su utilización como espacio libre, deberá garantizarse la accesibilidad a la misma para que pueda computarse como espacio libre.

Por otro lado no computara la franja verde situada al Sur del Sector, ocupada en parte por una senda peatonal que forma parte de la red viaria interior del Sector. Si bien en la parte situada más alta del terreno colindante con la parcela reservada para el nuevo depósito y nuevo bombeo se delimita igualmente un área de juegos equipado, la cual puede ser computable al tener una topografía adecuada para el uso previsto en el Plan Parcial, no obstante se debe especificar cuáles son sus dimensiones y la superficie que ocupa.

Conforme señala la Memoria Ambiental las reservas de suelo destinadas al sistema de espacios libres y zonas verdes habrá de reunir las características funcionales y geométricas que la legislación determina. Por ello, las áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres deben justificar el cumplimiento del artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, no podrá ser superior el 20% de la superficie de éste.

#### Equipamiento

Se reservan dos parcelas destinadas a equipamientos.

La parcela dotacional DP-1 de 2.042 m<sup>2</sup> destinada a un nuevo depósito y un nuevo bombeo no puede ser computada en el cumplimiento de los estándares del art. 40 de la Ley 2/2001, ya que por un lado tiene carácter de sistema general, y por otro lado conforme postula dicho artículo el sistema de equipamientos lo constituirán las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios de carácter social básicos para la comunidad, tales como educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, deportivo cerrado y otros análogos. Por lo tanto, no podrán computar como equipamientos de carácter social los terrenos que se reserven para infraestructuras de servicios.

En cuanto a la parcela dotacional DP-2 de 2.595 m<sup>2</sup> se hace uso del apartado 6.15.1.5 que permite utilizar una parte del espacio destinado a Espacios Libres cuando exceda del legalmente establecido. No obstante, para el cumplimiento del estándar de las Normas Subsidiarias de 2.514 m<sup>2</sup> y del artículo 40 de la Ley 2/2001 de 2.924 m<sup>2</sup> hay que detraer la parte de suelo de titularidad municipal de 1.592 m<sup>2</sup>, por lo tanto el suelo que se cede para equipamiento local es de 1.008 m<sup>2</sup> inferior al mínimo exigido.

Las condiciones de edificación se remiten a las previstas en las Normas Subsidiarias, Ordenanza nº 8 "Equipamientos" y Ordenanza nº 7 "Parques y Jardines", la edificabilidad asignada a este suelo depende del uso, así al Educativo 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, Deportivo 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a las Infraestructuras 0,30

m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Los Espacios Libres y los Equipamientos tienen carácter de públicos, por ello su superficie edificada no se ha incluido en la edificabilidad lucrativa total del ámbito.

#### Aparcamientos

Teniendo en cuenta la superficie máxima para uso residencial de 24.370 m<sup>2</sup> y para equipamientos públicos de 1.297,5 se prevén plazas de aparcamiento conforme a la dotación mínima determinada en el artículo 40 de la Ley 2/2001, con un total de 269 plazas de aparcamiento, 12 plazas más de las legalmente exigibles como públicas.

El art. 11.26.16.52 de las Normas Subsidiarias determina en el caso de edificación colectiva una dotación de una plaza de aparcamiento privado por cada vivienda, resultando un valor de 270 que es superior al estándar legal de 257 correspondiente a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### 6. Análisis urbanístico

La Memoria del Plan Parcial refleja los siguientes datos generales:

- Superficie bruta del ámbito de 50.286 m<sup>2</sup>
- Superficie neta con aprovechamiento 45.131 m<sup>2</sup>, excluidos 5.155 m<sup>2</sup> correspondiendo a las superficies públicas existentes
- Superficies superficie expropiada por Fomento: 1.827 m<sup>2</sup>
- Caminos interiores y de borde: 1.629 m<sup>2</sup>
- Depósito "El Churrasco": 107 m<sup>2</sup>
- Parcela municipal: 1.592 m<sup>2</sup>
- Franja de dominio público de la carretera N-611: Sin concretar en los planos
- Superficie para el cómputo de densidad 41.407 m<sup>2</sup>
- Superficie que se urbaniza exterior al sector delimitada gráficamente en el plano II.1.3
- Superficie edificable residencial de 24.370 m<sup>2</sup>, correspondiendo 20.309 m<sup>2</sup> computables y 4.061 m<sup>2</sup> no computables en planta baja cubierta.
- Número máximo de 270 viviendas.

La superficie neta con derecho al aprovechamiento el Plan Parcial excluye las superficies públicas existentes. No obstante, conforme estipula el artículo 38.2 de la Ley 2/2001 se ha de agregar a dicha exclusión la superficie de 8.879 m<sup>2</sup> que corresponde a los terrenos que ocupan los dos nuevos sistemas generales previstos en el Plan Parcial, o sea la parcela dotacional DP-1

con 2.042 m<sup>2</sup> y la nueva glorieta de la carretera N-611 en la parte que se ubica dentro del límite del sector de 1.789 m<sup>2</sup> (pág. 29). En lo relativo a la franja de terreno del sistema general viario perteneciente al dominio público de la mencionada carretera N-611 se tiene que aclarar si esta franja se corresponde con la zona delimitada en el plano de información I.03 del Plan Parcial denominada como superficie de expropiaciones de carreteras por el Ministerio de Fomento.

Por lo tanto, la superficie de suelo con derecho al aprovechamiento es de 41.407 m<sup>2</sup>, como la edificabilidad del sector es de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> la superficie máxima edificable computable sería de 18.471 m<sup>2</sup> (41.407 m<sup>2</sup> x 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y no los 20.309 m<sup>2</sup> del Plan Parcial (45.131 m<sup>2</sup> x 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), en consecuencia habría un exceso de aprovechamiento de 1.838 m<sup>2</sup>.

Asimismo se debe reflejar en un plano las superficies que carecen de aprovechamiento urbanístico, tanto el correspondiente a las superficies públicas existentes, como los terrenos pertenecientes a sistemas generales.

La densidad no viene regulada en la ficha de desarrollo de la Memoria, ni en las ordenanzas reguladoras de la edificación correspondiente a la calificación que se le aplica. Únicamente es aplicable el cuadro resumen de suelo urbanizable que fija como parámetro limitador el que el tamaño mínimo de vivienda sea de 90 m<sup>2</sup>. Con esta base se han calculado el número de viviendas.

La densidad de viviendas que resulta de aplicar las 270 unidades propuestas entre la superficie neta de 41.407 arroja un resultado de 65,21 viv/Ha, valor inferior al máximo legal aplicable de 70 viv/Ha.

Se debe recalcular la superficie máxima edificada total y el número total de viviendas del sector conforme a lo señalado en los apartados anteriores.

## 7. Ordenanzas

El apartado 5.5 de la Ordenanzas acota las alteraciones de los elementos o determinaciones concretas en el Plan Parcial que no se considerarán modificación puntual de dicho instrumento de planeamiento permitiendo modificar las rasantes a través del Proyecto de Urbanización.

Por otra parte en el apartado 7.3 que regula la Ordenanza de Equipamientos también se determina que los Estudios de Detalle pueden modificar los límites de las parcelas de espacios públicos de cesión obligatoria destinadas a equipamientos (DP-1 y DP-2) y a espacios libres, parques y jardines, que se justifique para mejorar su integración, funcionalidad y conectividad.

En primer lugar se tiene que aclarar que los Proyectos de Urbanización no tienen ámbito competencial para modificar las rasantes establecidas en el Plan Parcial, éstos son proyectos de ejecución de obras que no pueden contener



determinaciones propias de un instrumento de planeamiento. Conforme a lo dispuesto en el art. 61.2 a) de la Ley 2/2001 corresponde a la figura del Estudios de Detalle completar, adaptar, reajustar o modificar motivadamente las alineaciones y rasantes prefijadas en planeamiento.

En cuanto a los Estudios de Detalle no pueden modificar la zonificación del suelo propio de otros instrumentos urbanísticos (cabén ajustes razonables, pero no modificaciones), que son los que deben llevar a cabo la identificación de la superficies de cesión pública, la zonificación de dichas cesiones dibujada en los planos no puede tener carácter indicativo. Por tanto, es el Plan Parcial, el que debe recoger la zonificación debiendo aclararse que no podrá modificar el posterior Estudio de Detalle.

#### 8. Viviendas de Protección Pública

Este sector, está afectado por la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 2/2004 del Plan de Ordenación del Litoral, por lo que tiene que destinar al menos un 25% de la superficie construida destinada a uso residencial para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, por estar situado en Área de Ordenación incluida en la categoría de Área Periurbana.

En el Plan de Etapas se señala dicha reserva de Viviendas de Protección Oficial y determina que se finalizarán de forma previa o simultánea con las demás conforme a lo dispuesto en el art. 58 bis de la Ley 2/2001.

En las Ordenanzas no se establecen coeficientes de ponderación para estos nuevos usos no contemplados en el planeamiento, lo cual no permite equidistribuir cargas y beneficios.

#### 9. Estudio Económico Financiero y Sostenibilidad Económica.

Se deben concretar las obras a realizar a costa de los particulares para asegurar su conexión con los sistemas generales existentes.

El sector asume el coste de 237.184,43€ que le es imputable de acuerdo a lo previsto en el Plan Especial de Abastecimiento en Cuenca de Soto de la Marina

En el supuesto caso que el informe municipal señale que es necesario realizar obras de complemento de las redes actuales de abastecimiento de agua se incluirá en el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial su cuantía económica, por lo que sería preciso concretar las obras a realizar para conseguir la capacidad necesaria para soportar el crecimiento propuesto y de los sectores urbanizables aprobados definitivamente que estén afectados por el mencionado Plan Especial de Infraestructuras de abastecimiento de agua municipal.

Asimismo en el Estudio Económico Financiero se incluye, entre otros, los costes correspondientes al soterramiento de la línea de media tensión que pasa por la parcela, la colocación de un centro de transformación y la repercusión de

la infraestructura eléctrica exterior de 1.400 €/vivienda que le corresponde para el refuerzo y ampliación de la red general.

En esta última versión del Texto Refundido del Plan Parcial se incluye el informe de sostenibilidad económica de acuerdo a lo determinado en el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

A la vista de todo ello, con la abstención del Sr. Lorenzo, representante del Colegio de Arquitectos de Cantabria, se acuerda informar desfavorablemente el presente Plan Parcial en tanto se corrijan las observaciones anteriores y no se subsanen las siguientes deficiencias:

En lo relativo a los informes sectoriales se considera necesario solicitar nuevo informe a la Demarcación de Carreteras del Estado sobre el grado de cumplimiento de las determinaciones incorporadas en el Plan Parcial relativas a las condiciones señaladas en el informe emitido en fecha 19 de febrero de 2009.

En lo relativo a las infraestructuras se debe completar el expediente con informe municipal sobre la suficiencia de la capacidad del abastecimiento de agua actual para satisfacer tanto la demanda asociada al sector, con la construcción de 270 viviendas, como por las nuevas demandas generadas con los desarrollos urbanísticos aprobados definitivamente en suelo urbanizable que se abastecen de la misma infraestructura.

Sobre la suficiencia actual del recurso agua igualmente requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Norte, así como de ENEL VIESGO sobre la capacidad de suministro de energía demandada por el sector.

Finalizado el presente punto del orden del día, se señala por el Sr. Sierra, representante del Colegio de Abogados, en cuanto al abastecimiento de agua, que se contempla en el Plan Especial de Infraestructuras, y mientras no se desarrolle podrá optarse por una solución provisional, precisando el ponente que el Plan contempla su aportación a ese Plan Especial.

El Sr. Gómez Portilla, representante de la Universidad de Cantabria, precisa la calificación del depósito de agua, interviniendo a continuación el Sr. Lorenzo, representante del Colegio de Arquitectos, y a la vez arquitecto del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, para explicar la situación actual del Plan Especial de Infraestructuras, planteándose un pequeño debate en cuanto al problema del suministro eléctrico en los diferentes planes parciales que se vayan tramitando y aprobando, interviniendo distintos asistentes.

Se inició a continuación un nuevo debate sobre el aprovechamiento y la edificabilidad, interviniendo el Sr. Piña, señalando con carácter genérico que si existe aprovechamiento y coeficiente de ponderación, resulta automáticamente la edificabilidad.

## **PUNTO Nº 8.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE ENTRAMBASAGUAS**

El Ayuntamiento de Entrambasaguas remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

Ha tenido la tramitación reglamentaria, siendo aprobado inicialmente en 1 de junio de 2012, sometido al trámite de información pública mediante a inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 21 de junio, donde sufrió 15 alegaciones.

El informe técnico emitido señala que se ha elaborado una lista ordenada de 432 edificaciones en suelo rústico que reúnen características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural, según se establece en la disposición adicional 5ª apartado 4, párrafos tercero y cuarto, identificando en fichas específicas las edificaciones que poseen esas características, numeradas por barrios.

Así, en Santa Marina se han catalogado 13, en Puente Agüero 13, en El Bosque 11, en Hoznayo 49, en Entrambasaguas 98, en Hornedo 74 y en Navajeda 174 edificaciones.

### **MEMORIA DEL CATALOGO PRESENTADO**

En la memoria aportada se explican los criterios y objetivos que se han tenido en cuenta para la elaboración del catálogo:

*“...las clases de edificaciones susceptibles de pertenecer al presente documento son las siguientes:*

- 1) *Edificaciones de uso exclusivo agropecuario.*
- 2) *Edificaciones de uso mixto vivienda rural y agropecuaria.*
- 3) *Exclusión de edificaciones de uso exclusivo residencial.*
- 4) *Edificaciones de tipología arquitectónica rural a conservar por valores.*

Por otra parte hace una somera descripción de la evolución del medio rural del municipio que permite identificar las edificaciones a catalogar.

Se deberán excluir del Catálogo, entre otras:

- Edificaciones en estado ruinoso, entendiéndose como tales aquellas edificaciones o restos de las mismas en las que no se pueda reconocer la volumetría original de la misma. La altura de coronación de los muros o la traza de la planta original no se pueden reconocer mediante los elementos existentes.

- Construcciones propias del entorno urbano, entendiéndose como tales aquellas edificaciones y reconstrucciones que emplean tipologías, modelos, usos y materiales propios del medio urbano alterando la armonía del paisaje rural o desfigurando la perspectiva propia del mismo. O reconstrucciones totales o parciales de edificaciones que aun imitando tipologías o empleando materiales tradicionales no conservan la técnica ni el carácter de las edificaciones del medio rural.

Ha de partirse de que el criterio de fuera de ordenación no es un criterio legalmente admisible para la exclusión del Catálogo, habida cuenta de su supresión en la DA5ª de la ley 2/2001, tras la reforma operada por la Ley 3/2012, por tanto, procederá la inclusión de aquellas edificaciones que respondan a las características tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno, aun cuando se encuentren en la situación de fuera de ordenación.

Como recomendaciones de intervención se considera conveniente indicar las siguientes:

- Mantenimiento del sistema estructural.
- Mantenimiento de las pendientes originales de la cubierta.
- Mantenimiento de los materiales tradicionales de cubrición como la teja roja.
- Mantenimiento de las características compositivas de la arquitectura tradicional.
- Mantenimiento de la piedra de cantería existente en fachada.
- Evitación de los revestimientos adosados a la fachada.
- Soterramiento de las redes de suministro.
- Limpieza volumétrica.
- Construcción de mínimos cuerpos volados.
- Adecuación de los movimientos de tierras a la rasante natural del terreno.
- Integración en el entorno de las ampliaciones que se proyecten.
- Utilización de carpintería preferentemente de madera.
- Utilización de cierres de parcela con piedra, setos o madera, evitando la malla electrosoldada.
- Evitación de la utilización de aglomerado asfáltico en las obras readecuación de los accesos imprescindibles, utilizando por el contrario gravas y zahorras.

- Mantenimiento de la vegetación y especies arbóreas existentes.
- Evitación de la contaminación lumínica.

Los tipos de obras que podrán autorizarse según el artículo 112-2-h párrafo segundo, de la LOTRUSCA son las de reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Así mismo se podrá ampliar la superficie construida hasta un 20 % para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos, que determinaron su inclusión en el catálogo. En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas. Además, al margen de su inclusión en el catálogo y según establece en el artículo 200 de la LOTRUSCA, todos los propietarios tienen el deber de llevar a cabo las obras necesarias para conservar sus edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

#### CARACTERÍSTICAS FORMALES Y ARQUITECTÓNICAS DE LAS EDIFICACIONES DEL MUNICIPIO

Las construcciones populares del medio rural se caracterizan por el empleo de materiales propios de dicho medio y técnicas constructivas sencillas dando lugar a los mismos caracteres tipológicos de: compacidad, volumen unitario, cubierta a dos aguas (con algunas variantes a cuatro según las zonas y el tipo), hastiales y fachadas secundarias con escasas y reducidas aperturas de huecos, fachada principal caracterizada por contener elementos definitorios singulares (muros cortafuegos, soportales, solanas, estragales, etc.).

El sistema constructivo tradicional combina muros de carga de piedra y ladrillo o adobe según las zonas en las plantas superiores con elementos de madera (pies derechos y forjados). Muros de carga generalmente de mampostería, sillares más o menos trabajados en los esquinales y habitualmente cubierta a dos aguas con estructura de madera. Los materiales más comúnmente utilizados han sido la piedra y el revoco en las fachadas, la teja árabe de cerámica roja con la variante de lajas de piedra según la zona en las cubiertas, madera natural o pintada en las carpinterías y otros elementos de fachada como solanas, balcones o miradores.

En la memoria aportada se señala que, arquitectónicamente, las edificaciones propias del entorno rural en el municipio se corresponden fundamentalmente con las dos tipologías tradicionales características de la zona: la de edificación adosada en hilera, orientada fundamentalmente al sur y con cubierta a dos aguas; y la de edificación aislada, en la que además de la típica cubierta a dos aguas, aparecen cubiertas a tres y cuatro aguas.

Así, las edificaciones que podemos encontrar en sus núcleos poblacionales tienen volumetría sencilla, con volúmenes tradicionalmente ligeros y, los balcones y solanas, cuando existen, están formados por barandillas de madera. Sus fachadas suelen estar jerarquizadas, orientando hacia el sur la principal, que se distinguen del resto mediante algún elemento decorativo discreto. Generalmente los edificios se componen de dos plantas. Las cubiertas tienen una pendiente en torno al 20 %, 35º, acabadas en teja árabe, teja cerámica curva.

### AFECCIONES SECTORIALES

Las afecciones sectoriales se han representado en las correspondientes fichas, de forma que cualquier propietario puede conocerlas y recabar los correspondientes informes sectoriales previos a la autorización de la CROTU.

De la documentación técnica de las fichas se deduce que existen diferentes afecciones:

En las zonas de la Red Natura 2000 se deberá solicitar un informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza previo a cualquier autorización dentro de su ámbito, conforme al artículo 32 de la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

En las zonas de servidumbre de protección de carreteras autonómicas se requiere un informe de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

En las zonas incluidas dentro del ámbito de un LIC se requiere un informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.

En las zonas de policía de cauces se requiere informe, previo a la autorización, de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico según el artículo 78 del Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

En las zonas de servidumbre de protección ferroviaria se deberá solicitar informe al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Además, con carácter previo a cualquier obra que exceda de los deberes de conservación se requiere el trámite de autorización regulado en el artículo 116 de la LOTRUSCA.

En todo caso se deberá previamente a su inclusión en el catálogo, la acreditación por parte del Ayuntamiento de su antigüedad o bien de haberse construido legalmente, ya que de lo contrario se encontraría fuera de ordenación, conforme al artículo 208 de la LOTRUSCA.

Del análisis de las diferentes fichas, se considera que:

Se deberán excluir las siguientes fichas, por su tipología inadecuada, pues no responden a los criterios de catalogación recogidos en la memoria:

- 22, 74, 76, 77 y 88 de Entrambasaguas y 19, 20, 21 y 161 de Navajeda.  
Por su tipología inadecuada, los anexos de las edificaciones incluidas en las fichas números:
- 02, 06, 07 y 08 de Santa Marina.
- 02 y 08 de Puente Agüero.
- 01, 02, 03, 05, 07, 10 de El Bosque.
- 03, 04, 05, 09, 15, 17, 20, 22 y 40 de Hoznayo
- 16, 17, 19, 21, 23, 29, 31, 42, 77, 82, 95, 96 y 97 de Entrambasaguas.
- 01, 05, 08, 15, 16, 17, 24, 39y 54 de Hornedo.
- 16, 20, 46, 54, 56, 80, 92, 93, 96, 118, 120, 130, 150, 167, 168 y 173 de Navajeda.

La Comisión Regional, vista la propuesta de la Ponencia, por unanimidad de los presentes acuerda informar favorablemente el presente Catálogo, debiendo excluirse 9 de las fichas por su tipología inadecuada, y en 59 de ellas excluir sus anexos.

### **PUNTO Nº 9.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE SAN ROQUE DE RIOMIERA**

El Ayuntamiento de San Roque de Riomiera remite en solicitud de informe previo a su aprobación definitiva expediente relativo al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

Fue aprobado inicialmente en 30 de noviembre de 2012, siendo sometido al preceptivo trámite de información pública mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 12 de diciembre siguiente no sufriendo ninguna alegación.

El informe técnico emitido señala que se ha elaborado una lista ordenada de 1.242 edificaciones en suelo rústico que reúnen características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural, según se establece en la disposición adicional 5ª apartado 4, párrafos tercero y cuarto, identificando en fichas específicas las edificaciones que poseen esas características.

MEMORIA DEL CATALOGO PRESENTADO

En la memoria aportada se explican los criterios y objetivos que se han tenido en cuenta para la elaboración del catálogo y los diferentes valores patrimoniales observados dividiendo lo en tres subapartados en función de las características arquitectónicas, constructivas y tipológicas observadas, de mayor a menor valor, en alto, medio y bajo.

Según la memoria aportada se han detectado en el territorio estudiado distintas tipologías merecedoras de protección como son:

#### CABAÑALES

“Un cabañal se puede definir como un conjunto agregado de fincas privadas con accesos y servicios comunes y con una denominación reconocida por todos los vecinos...”

“Según su posicionamiento en el terreno se distinguen varias tipologías de cabañal; “así hablaremos de cabañales de valle, de vega, de bárcena, de ladera, de pando, de rellano, de vallejo, de somo y de collado”.

#### FINCAS Y CABAÑAS

“La cabaña es el más destacado de los elementos patrimoniales de los valles pasiegos, ya que simbolizan un modo de vida típico y un sistema de explotación original y particular”.

Respecto a las características formales hace mención a 7 fundamentales:

- Ubicación en el interior de la finca cerrada de pared a canto seco.
- Planta rectangular y distribuida en dos plantas.
- Cubierta a dos aguas con lastra como material de cubrición y en ocasiones teja árabe.
- Aparejo de mampostería.
- Entramados interiores de madera.
- Vanos angostos.
- Doble muro de saneamiento en el encuentro con el terreno.

También hace mención a la cabaña vividora de mayor tamaño y huecos más amplios.

Respecto a las edificaciones transformadas destacan las reformadas por cuestiones de habitabilidad y en otros casos motivadas por ampliaciones por adición de distintos elementos para mantener el uso original.

Por otro lado, en la memoria se señala que se excluyen del Catálogo:

- Edificaciones fuera de ordenación.



- Edificaciones en estado ruinoso, entendiéndose como tales aquellas edificaciones o restos de las mismas en las que no se pueda reconocer la volumetría original de la misma. La altura de coronación de los muros o la traza de la planta original no se pueden reconocer mediante los elementos existentes.
- Construcciones recientes vinculadas a explotaciones agropecuarias, entendiéndose como tales aquellas que emplean materiales y sistemas constructivos distintos a los tradicionales.

Ha de partirse de que el criterio de fuera de ordenación no es un criterio legalmente admisible para la exclusión del Catálogo, habida cuenta de su supresión en la DA5ª de la ley 2/2001, tras la reforma operada por la Ley 3/2012, por tanto, procederá la inclusión de aquellas edificaciones que respondan a las características tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno, aun cuando se encuentren en la situación de fuera de ordenación.

Por otro lado, el Catálogo, en cuanto que acto administrativo, no puede incluir normas que disciplinen las obras a realizar ni los grados de intervención. Los tipos de obras que podrán autorizarse según el artículo 112-2-h párrafo segundo, de la LOTRUSCA son las de reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Así mismo se podrá ampliar la superficie construida hasta un 20 % para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos, que determinaron su inclusión en el catálogo. En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas. Además, al margen de su inclusión en el catálogo y según establece en el artículo 200 de la LOTRUSCA, todos los propietarios tienen el deber de llevar a cabo las obras necesarias para conservar sus edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

#### CARACTERÍSTICAS FORMALES Y ARQUITECTÓNICAS DE LAS EDIFICACIONES DEL MUNICIPIO

Las construcciones populares del medio rural se caracterizan por el empleo de materiales propios de dicho medio y técnicas constructivas sencillas dando lugar a los mismos caracteres tipológicos de: compacidad, volumen unitario, cubierta a dos aguas (con algunas variantes a cuatro según las zonas y el tipo), hastiales y fachadas secundarias con escasas y reducidas aperturas de huecos, fachada principal caracterizada por contener elementos definitorios singulares (muros cortafuegos, soportales, solanas, estragales, etc.).

El sistema constructivo tradicional combina muros de carga de piedra y ladrillo o adobe según las zonas en las plantas superiores con elementos de madera (pies derechos y forjados). Muros de carga generalmente de mampostería, sillares más o menos trabajados en los esquinales y habitualmente cubierta a dos aguas con estructura de madera. Los materiales más comúnmente utilizados han sido la piedra y el revoco en las fachadas, la teja árabe de cerámica roja con la variante de lajas de piedra según la zona en las cubiertas, madera natural o pintada en las carpinterías y otros elementos de fachada como solanas, balcones o miradores.

#### AFECCIONES SECTORIALES

Las afecciones sectoriales se han representado en las correspondientes fichas, de forma que cualquier propietario puede conocerlas y recabar los correspondientes informes sectoriales previos a la autorización de la CROTU.

De la documentación técnica de las fichas se deduce que existen diferentes afecciones:

En los montes de utilidad pública para cualquier actuación que se plantee en ellos debería de contar con un informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza previo a cualquier autorización dentro de su ámbito, conforme al artículo 32 de la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

En las zonas de servidumbre de protección de carreteras autonómicas se requiere un informe de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

En la zona incluida dentro del ámbito de un LIC se requiere un informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.

Dentro de la zona de policía de cauces se requiere informe, previo a la autorización, de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico según el artículo 78 del Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

Además, con carácter previo a cualquier obra que exceda de los deberes de conservación se requiere el trámite de autorización regulado en el artículo 116 de la LOTRUSCA.

En todo caso se deberá, previamente a la inclusión de una edificación en el catálogo, la acreditación por parte del Ayuntamiento de su antigüedad o bien de haberse construido legalmente, ya que de lo contrario se encontraría fuera de ordenación, conforme al artículo 208 de la LOTRUSCA.

Del análisis de las fichas, se desprende que:

Se deberán excluir las edificaciones incluidas en las fichas números: 630, 655, 680, 687 y 1075 por encontrarse en ruinas.

Se deberán excluir las edificaciones incluidas en las fichas números: 581 por estar en construcción.

Se deberán excluir los anexos de las siguientes fichas, por su tipología inadecuada, pues no responden a los criterios de catalogación recogidos en la memoria: 73, 79, 80, 94, 99, 121, 138, 278, 381, 398, 516, 541, 698, 761, 783, 790, 847, 851, 856, 887, 1130, 1140, 1206, y 1252.

A la vista de lo anterior, vista la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente el presente Catálogo, si bien 5 de las fichas deben excluirse por encontrarse en ruinas y no poder apreciarse el volumen primitivo, tal y como por otra parte se define en la memoria, y 1 por encontrarse en construcción.

En 24 de las fichas se deberán excluir sus anexos y hacer mención a ello en la correspondiente ficha por no responder a las características constructivas y tipológicas que pudieran hacerles merecedores de su inclusión en el Catálogo, de acuerdo con los criterios que en él se recogen.

Por último, deben suprimirse las referencias a la situación de fuera de ordenación en la memoria conforme a la vigente redacción del artículo 112.2. h de la LOTRUSCA que omite las referencias a la misma que se hacía en la anterior redacción.

### **PUNTO Nº 10 .- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE SOBA**

El Ayuntamiento de Soba remite en solicitud de informe previo a su aprobación definitiva expediente relativo al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico que ha tenido la tramitación reglamentaria, sin sufrir alegaciones durante el período de información pública.

Señala el informe técnico emitido que se ha elaborado una lista ordenada de 345 edificaciones en suelo rústico que reúnen características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural, según se establece en la disposición adicional 5ª apartado 4, párrafos tercero y cuarto, identificando en fichas específicas las edificaciones que poseen esas características.

#### **MEMORIA DEL CATALOGO PRESENTADO**

En la memoria aportada se explican los criterios y objetivos que se han tenido en cuenta para la elaboración del catálogo:

“En cuanto a sus peculiaridades constructivas, cabe destacar el unánime empleo de la mampostería de piedra de la zona empleando elementos enterizos

de sillería o madera parta jambas, dinteles y esquinales. No aparecen arcos ni bóvedas propios de edificaciones de épocas anteriores, aunque sí se observan algunas marcas de cantería e inscripciones con la fecha de la edificación original.

La limpia volumetría de los edificios se remarca por el empleo de sillares de piedra de buena talla y a veces de considerable tamaño, en todas las aristas, así como por lo reducido de los aleros, que suelen cubrir los muros con un vuelo muy reducido. Unas pocas edificaciones presentan recercados de los huecos a base de ladrillo, normalmente para revocar.

Hace también mención a los diferentes valores observados: Arquitectónico, Histórico, Etnográfico/cultural.

Por otro lado, en la memoria se señala que se excluyen del Catálogo:

- Edificaciones fuera de ordenación.
- Edificaciones en estado ruinoso, entendiéndose como tales aquellas edificaciones o restos de las mismas en las que no se pueda reconocer la volumetría original de la misma. La altura de coronación de los muros o la traza de la planta original no se pueden reconocer mediante los elementos existentes.
- Construcciones propias del entorno urbano, entendiéndose como tales aquellas edificaciones y reconstrucciones que emplean tipologías, modelos, usos y materiales propios del medio urbano alterando la armonía del paisaje rural o desfigurando la perspectiva propia del mismo. O reconstrucciones totales o parciales de edificaciones que aun imitando tipologías o empleando materiales tradicionales no conservan la técnica ni el carácter de las edificaciones del medio rural.

Ha de partirse de que el criterio de fuera de ordenación no es un criterio legalmente admisible para la exclusión del Catálogo, habida cuenta de su supresión en la DA5ª de la ley 2/2001, tras la reforma operada por la Ley 3/2012, por tanto, procederá la inclusión de aquellas edificaciones que respondan a las características tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno, aun cuando se encuentren en la situación de fuera de ordenación.

Por otra parte se deberán eliminar las referencias que se hacen en la memoria a la revisión o modificación del Planeamiento.

En la memoria presentada se establecen una serie de recomendaciones de intervención que se extractan a continuación:

- Mantenimiento del sistema estructural.
- Mantenimiento de las pendientes originales de la cubierta.

- Mantenimiento de los materiales tradicionales de cubrición como la teja roja.
- Mantenimiento de las características compositivas de la arquitectura tradicional.
- Mantenimiento de la piedra de cantería existente en fachada.
- Evitación de los revestimientos adosados a la fachada.
- Soterramiento de las redes de suministro.
- Limpieza volumétrica.
- Construcción de mínimos cuerpos volados.
- Adecuación de los movimientos de tierras a la rasante natural del terreno.
- Integración en el entorno de las ampliaciones que se proyecten.
- Utilización de carpintería preferentemente de madera.
- Utilización de cierres de parcela con piedra, setos o madera, evitando la malla electrosoldada.
- Evitación de la utilización de aglomerado asfáltico en las obras readecuación de los accesos imprescindibles, utilizando por el contrario gravas y zahorras.
- Mantenimiento de la vegetación y especies arbóreas existentes.
- Evitación de la contaminación lumínica.

Por otro lado, el Catálogo, en cuanto que acto administrativo, no puede incluir normas que disciplinen las obras a realizar ni los grados de intervención. En este sentido, la Memoria del Catálogo recoge para cada ficha unos grados de intervención que han de suprimirse por ser ajenos a la naturaleza de este instrumento. Los tipos de obras que podrán autorizarse según el artículo 112-2-h párrafo segundo, de la LOTRUSCA son las de reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Así mismo se podrá ampliar la superficie construida hasta un 20 % para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos, que determinaron su inclusión en el catálogo. En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas. Además, al margen de su inclusión en el catálogo y según establece en el artículo 200 de la LOTRUSCA, todos los propietarios tienen el deber de llevar a cabo las obras necesarias para conservar sus edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

## CARACTERÍSTICAS FORMALES Y ARQUITECTÓNICAS DE LAS EDIFICACIONES DEL MUNICIPIO

Las construcciones populares del medio rural se caracterizan por el empleo de materiales propios de dicho medio y técnicas constructivas sencillas dando lugar a los mismos caracteres tipológicos de: compacidad, volumen unitario, cubierta a dos aguas (con algunas variantes a cuatro según las zonas y el tipo), hastiales y fachadas secundarias con escasas y reducidas aperturas de huecos, fachada principal caracterizada por contener elementos definitorios singulares (muros cortafuegos, soportales, solanas, estragales, etc.).

El sistema constructivo tradicional combina muros de carga de piedra y ladrillo o adobe según las zonas en las plantas superiores con elementos de madera (pies derechos y forjados). Muros de carga generalmente de mampostería, sillares más o menos trabajados en los esquinales y habitualmente cubierta a dos aguas con estructura de madera. Los materiales más comúnmente utilizados han sido la piedra y el revoco en las fachadas, la teja árabe de cerámica roja con la variante de lajas de piedra según la zona en las cubiertas, madera natural o pintada en las carpinterías y otros elementos de fachada como solanas, balcones o miradores.

En la memoria aportada se señala que, arquitectónicamente, las edificaciones propias del entorno rural en el municipio se corresponden fundamentalmente con las dos tipologías tradicionales características de la zona: la de edificación adosada en hilera, orientada fundamentalmente al sur y con cubierta a dos aguas; y la de edificación aislada, en la que además de la típica cubierta a dos aguas, aparecen cubiertas a tres y cuatro aguas.

Así, las edificaciones que podemos encontrar en sus núcleos poblacionales tienen volumetría sencilla, con vuelos tradicionalmente ligeros y, los balcones y solanas, cuando existen, están formados por barandillas de madera. Sus fachadas suelen estar jerarquizadas, orientando hacia el sur la principal, que se distinguen del resto mediante algún elemento decorativo discreto. Generalmente los edificios se componen de dos plantas. Las cubiertas tienen una pendiente en torno al 20 %, 35°, acabadas en teja árabe, teja cerámica curva.

### AFECCIONES SECTORIALES

Las afecciones sectoriales se han representado en las correspondientes fichas, de forma que cualquier propietario puede conocerlas y recabar los correspondientes informes sectoriales previos a la autorización de la CROTU.

De la documentación técnica de las fichas se deduce que existen diferentes afecciones:

En los montes de utilidad pública se deberá solicitar un informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza previo a cualquier autorización dentro de su ámbito, conforme al artículo 32 de la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

En las zonas de servidumbre de protección de carreteras autonómicas se requiere un informe de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

En las zonas incluidas dentro del ámbito de un LIC se requiere un informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.

En las zonas de policía de cauces se requiere informe, previo a la autorización, de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico según el artículo 78 del Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

Además, con carácter previo a cualquier obra que exceda de los deberes de conservación se requiere el trámite de autorización regulado en el artículo 116 de la LOTRUSCA.

En todo caso se deberá previamente a su inclusión en el catálogo, la acreditación por parte del Ayuntamiento de su antigüedad o bien de haberse construido legalmente, ya que de lo contrario se encontraría fuera de ordenación, conforme al artículo 208 de la LOTRUSCA.

#### ANÁLISIS DE LAS FICHAS.

Se deberán excluir las siguientes fichas, por su tipología inadecuada, pues no responden a los criterios de catalogación recogidos en la memoria: 8, 36, 37, 45, 51, 75, 76, 77, 78, 85, 90, 103 y 111.

Los anexos de las edificaciones incluidas en las fichas números: 15, 21, 24, 30, 44, 48, 53, 58, 62, 81, 93, 94, 96, 97, 98, 100, 102, 103, 105, y 113, por su tipología inadecuada.

A la vista de todo ello, y vista la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente el presente Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, si bien 13 de las fichas deben excluirse por su tipología discordante con las características que se recogen en la Memoria, mientras que en 20 se deberán excluir sus anexos, con las observaciones mencionadas.

### **PUNTO N° 11.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE RIOTUERTO**

El Ayuntamiento de Riotuerto remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo al Catálogo de Edificaciones en suelo Rústico, que ha tenido la tramitación reglamentaria.

Señala el informe técnico emitido que Se ha elaborado una lista ordenada de 630 edificaciones en suelo rústico que reúnen características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural, según se establece en la disposición adicional 5ª apartado 4, párrafos tercero y cuarto, identificando en fichas específicas las edificaciones que poseen esas características.

#### MEMORIA DEL CATALOGO PRESENTADO

En la memoria presentada se establecen una serie de consideraciones generales que se extractan a continuación:

Las actuaciones a realizar en el patrimonio aquí catalogado se realizarán para procurar la conservación de todos aquellos elementos constructivos para los que aún sea posible su recuperación, dando así testimonio del paso del tiempo por ellos y de su valor intrínseco como piezas auténticas, procurando la conservación de todos aquellos elementos que por su valor testimonial, e independientemente de su uso o estado, justifiquen su conservación en el inmueble.

Para la intervención en los edificios catalogados se distinguen 3 niveles o grados, estableciendo una correspondencia entre el valor y estado de conservación de la edificación y el tipo de intervenciones, cambios de uso y obras que se permiten en cada elemento catalogado, siendo estos: Nivel de Intervención Singular, Nivel de Intervención Básico y Nivel de Intervención General.

El nivel de Intervención Singular (NS) se aplica a las edificaciones de mayor valor arquitectónico por su tipología y técnica constructiva que además presentan un buen estado de conservación. En las fichas de elementos pertenecientes a este nivel de intervención, se incluyen obras o acciones singulares para la eliminación de actuaciones negativas si las hubiera. La envolvente del edificio deberá mantenerse íntegramente.

El nivel de Intervención Básico (NB) se aplica a edificios representativos de un determinado tipo arquitectónico y/o sistema constructivo propios del entorno rural del municipio de Riotuerto. En estos edificios se considera necesario mantener los elementos básicos definitorios de su estructura, como el volumen, tipo y diseño de cubierta, o materiales empleados. La redistribución interior, apertura de nuevos huecos y sustitución de cerramientos habrán de hacerse manteniendo proporciones de los huecos originales, dimensiones y materiales existentes.



El nivel de Intervención General (NG) se aplica en aquellas edificaciones más alteradas y sin ningún valor arquitectónico o tipológico individual pero con un reconocido valor etnográfico, ambiental o paisajístico por su relación con el territorio y que contribuyen a la comprensión de los usos y medios de ocupación del medio rural.

Existe la posibilidad de alteración de la envolvente original, pero siempre cumpliendo con las características propias del entorno rural mencionadas y las disposiciones de las ordenanzas de intervención que se adjuntan a continuación.

El nivel de Intervención Integral (NI) se aplica a las edificaciones que sin poseer un valor arquitectónico ni etnográfico, cultural o paisajístico, si cuentan con un valor denominado social, ya que su existencia, entendida de forma colectiva, es fundamental a la hora de proporcionar continuidad al desarrollo del municipio.

Además, la inclusión en este catálogo permitirá que, mediante el permiso de realización de determinadas obras, su aspecto varíe y se integre en el paisaje, por la adopción de métodos y materiales más propios de la zona a la que pertenecen.

La demolición total del inmueble sólo está permitida en el nivel de intervención integral, pudiendo en alguno de los otros niveles demoler o adecuar aquellos elementos ajenos a la construcción original que la distorsionan y empobrecen”.

#### CRITERIOS DE ELABORACION

En la memoria aportada se explican los criterios y objetivos que se han tenido en cuenta para la elaboración del catálogo y los diferentes valores observados: Arquitectónico, Histórico, Etnográfico y Social.

“Patrimonio arquitectónico: Se considera patrimonio arquitectónico a todos aquellos bienes inmuebles que sean construcciones de interés, con un determinado valor, por su calidad arquitectónica, el estilo al que pertenecen o su composición y organización espacial. Así, todas las edificaciones existentes en suelo rústico que compartan características tipológicas similares a las referidas en el punto anterior, o cuyo sistema constructivo sea el tradicional, muros de carga con elementos de madera en plantas superiores, empleando materiales como piedra y revoco en las fachadas, teja árabe de cerámica roja para la cubierta, y madera para la carpintería y otros elementos de fachada como balcones o solanas, pueden ser consideradas como elementos representativos del estilo arquitectónico de la zona.”

“Patrimonio histórico: Está compuesto por las edificaciones que han formado parte de testimonios documentales, informativos o conmemorativos

del pasado, asociados a gentes, grupos, instituciones o eventos vinculados a la historia de los núcleos de población del municipio.”

“Patrimonio cultural y etnográfico: Está formado por edificaciones y espacios que son expresivos de la cultura y de los modos de vida que a través del tiempo, han sido y son característicos de las gentes de una zona.”

“Valor social: Se considera poseedora de un valor social a toda aquella edificación residencial que contribuye, englobada en un conjunto, al desarrollo y funcionamiento del municipio de Riotuerto.”

#### CARACTERÍSTICAS FORMALES Y ARQUITECTÓNICAS DE LAS EDIFICACIONES DEL MUNICIPIO

Las construcciones populares del medio rural se caracterizan por el empleo de materiales propios de dicho medio y técnicas constructivas sencillas dando lugar a los mismos caracteres tipológicos de: compacidad, volumen unitario, cubierta a dos aguas (con algunas variantes a cuatro según las zonas y el tipo), hastiales y fachadas secundarias con escasas y reducidas aperturas de huecos, fachada principal caracterizada por contener elementos definitorios singulares (muros cortafuegos, soportales, solanas, estragales, etc.).

El sistema constructivo tradicional combina muros de carga de piedra y ladrillo o adobe según las zonas en las plantas superiores con elementos de madera (pies derechos y forjados). Muros de carga generalmente de mampostería, sillares más o menos trabajados en los esquinales y habitualmente cubierta a dos aguas con estructura de madera. Los materiales más comúnmente utilizados han sido la piedra y el revoco en las fachadas, la teja árabe de cerámica roja con la variante de lajas de piedra según la zona en las cubiertas, madera natural o pintada en las carpinterías y otros elementos de fachada como solanas, balcones o miradores.

En la memoria aportada se señala que, arquitectónicamente, las edificaciones propias del entorno rural en el municipio se corresponden fundamentalmente con las dos tipologías tradicionales características de la zona: la de edificación adosada en hilera, orientada fundamentalmente al sur y con cubierta a dos aguas; y la de edificación aislada, en la que además de la típica cubierta a dos aguas, aparecen cubiertas a tres y cuatro aguas.

Así, las edificaciones que podemos encontrar en sus núcleos poblacionales tienen volumetría sencilla, con vuelos tradicionalmente ligeros y, los balcones y solanas, cuando existen, están formados por barandillas de madera. Sus fachadas suelen estar jerarquizadas, orientando hacia el sur la principal, que se distinguen del resto mediante algún elemento decorativo discreto. Generalmente los edificios se componen de dos plantas. Las cubiertas tienen una pendiente en torno al 20 %, 35°, acabadas en teja árabe, teja cerámica curva.

Más concretamente, las tipologías que podemos encontrar en la zona del término municipal de Riotuerto responden a la siguiente denominación y clasificación:

- **Casa de indiano:** Edificación residencial aisladas realizadas normalmente incluyendo todos los avances tecnológicos de la época, pequeños palacetes con amplios jardines que incluyen especies exóticas.
- **Casona:** Edificación residencial asilada normalmente realizadas en sillería y piedra mampuesta, con soportal, solana y cortavientos, alero de gran voladizo y carpintería trabajada.
- **Residencia rural:** Edificación residencial aislada o en hilera con características típicas de un entorno rural, conteniendo espacios muy a menudo destinados a actividades relacionadas con la ganadería o la labranza, como las zonas de establo, o de almacenamiento de aperos, las balconadas abiertas utilizadas como lugar de secado y almacenamiento de productos o el desván en el bajocubierta.
- **Cabaña:** edificación rústica, destinada a vivienda o refugio de pastores y, en ocasiones, del ganado, con tejado a dos aguas y fachada principal con puerta de entrada por el hastial, lado estrecho de la edificación.
- **Cuadra:** edificación destinada a la estabulación, generalmente de una única pieza, aunque en determinadas ocasiones cuenta con un espacio de almacenamiento en una planta superior.

#### NORMATIVA APLICABLE

Los tipos de obras que podrán autorizarse según el artículo 112-2-h párrafo segundo, de la LOTRUSCA son las de reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Así mismo se podrá ampliar la superficie construida hasta un 20 % para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos, que determinaron su inclusión en el catálogo. En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.

Además, al margen de su inclusión en el catálogo y según establece en el artículo 200 de la LOTRUSCA, todos los propietarios tienen el deber de llevar a cabo las obras necesarias para conservar sus edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Las obras de conservación y mantenimiento se permiten, por tanto, en todas las edificaciones existentes en el término municipal de Rionansa.

#### RECOMENDACIONES DE INTERVENCION

En la memoria se establecen una serie de recomendaciones de intervención y además, con carácter general y complementario a las mismas se procurará:

Conservar todos aquellos elementos constructivos para los que aún sea posible su recuperación, dando así testimonio del paso del tiempo por ellos y de su valor intrínseco como piezas auténticas, procurando la conservación de todos aquellos elementos que por su valor testimonial e independientemente de su uso o estado, justifiquen su conservación dentro del conjunto edificado.

Conseguir que las obras de rehabilitación se hagan siempre con el criterio de integración, tanto arquitectónica como paisajística. Los materiales se emplearán en su color y aspecto natural, utilizando aquellos que sean propios de la zona y de la tradición constructiva del lugar. Se evitarán aquellas actuaciones que intenten falsear o deformar las soluciones constructivas originales.

Mantener la tipología estructural tradicional de muros de carga, con pórticos y forjados interiores de madera y en el caso de su refuerzo o reestructuración, conservar los materiales originales.

Evitar piezas o elementos de materiales sintéticos que imiten o falseen elementos propios de la arquitectura tradicional, como canecillos, cornisas, impostas, balaustradas, etc, así como el empleo de bloques o elementos de hormigón prefabricado o de cemento visto como material de revestimiento u ornato.

Mantener los revocos originales sobre las fachadas de mampostería y utilizar morteros tradicionales. En el caso de fachadas originales de mampostería vista, se recomienda el uso de morteros cuyas arenas consigan un color similar al tipo de piedra empleada.

Evitar el empleo de aplacados de piedra en esquinales de fachada, jambas que rodeen ventanas y puertas, falsos dinteles, o cualquier otra colocación que intente imitar o tergiversar las soluciones constructivas originales.

Orientar la apertura de huecos de la casa esté según la tradición de la zona. En caso de necesidad de abrir nuevas ventanas, se recomienda respetar los huecos existentes, abriendo únicamente aquellos indispensables.

Integrar los nuevos cuerpos compositiva y estéticamente con la fachada originaria, en caso de elevación o prolongación de fachadas.

Componer las fachadas para las que no exista referencia previa, lo más semejante posible a la tipología tradicional con prevalencia del macizo sobre el hueco.

Respetar el volumen edificado preexistente y la composición tipológica original de las edificaciones, debiendo motivarse las posibles ampliaciones que se planteen no debiendo en ningún caso alterar los valores por los que las edificaciones se incluyeron en el catálogo.

Adaptar a la topografía del terreno las ampliaciones y obras que alteren y modifiquen las edificaciones existentes, integrar la vegetación existente de interés, respetar los hitos visuales interesantes a preservar, minimizar el posible impacto del cambio de usos de la edificación sobre los perfiles de la zona, el medio ambiente y las infraestructuras, responder tipológicamente de forma adecuada, utilizar materiales propios de la zona y, en definitiva, recurrir a parámetros que faciliten su integración en el entorno rural en el que se ubican. Las obras y cambios de uso que se permitan no deberían implicar movimientos de tierra que supongan cambios significativos de la rasante natural del terreno ni nuevas aperturas o ampliaciones de caminos, aunque se permitirá la adecuación de caminos existentes.

Respetar las características básicas del edificio, adaptando las obras de renovación y reforma a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés, intentando conservar los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores que hayan sido de interés.

Preservar la armonía del paisaje de forma que en las donde no exista tradición de cierres, los nuevos cerramientos no la alteren.

Ubicar todos los equipamientos técnicos e instalaciones urbanas enterrados u ocultos.

Mantener todas las especies arbóreas autóctonas o significativas en la parcela objeto de la actuación.

#### RELACIONES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y LEGISLACION SECTORIAL

Las obras y posibles usos autorizables en las edificaciones catalogadas deben respetar en todo caso la regulación de usos y condiciones de edificación establecidas en los planes y normas urbanísticas o territoriales vigentes, así como de la legislación sectorial que prevalecerán y se impondrán sobre los catálogos.

#### CRITERIOS PARA LA EXCLUSION DE EDIFICACIONES DE UN CATALOGO

Arquitectónicamente, las edificaciones propias del entorno rural en el municipio se corresponden fundamentalmente con la tipología tradicional de edificación aislada con cubierta a dos aguas.

Así, las edificaciones que podemos encontrar en sus núcleos de población tienen una volumetría sencilla, con vuelos tradicionalmente ligeros.

Según la disposición adicional quinta apartado 4 de la LOTRUSCA, no podrán ser incluidos en un catálogo de edificaciones en suelo rústico aquellas edificaciones que carezcan de características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno.

#### AFECCIONES SECTORIALES

Las afecciones sectoriales se han representado en las correspondientes fichas, de forma que cualquier propietario puede conocerlas y recabar los correspondientes informes sectoriales previos a la autorización de la CROTU.

De la documentación técnica de las fichas se deduce que existen diferentes afecciones:

En los polígonos 3, 4 Y 5 del plano número 1 aportado se ha detectado la existencia de un monte de utilidad pública sin deslindar por lo que cualquier actuación que se plantee en ellos debería de contar con un informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza previo a cualquier autorización dentro de su ámbito, conforme al artículo 32 de la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

En las zonas de servidumbre de protección de carreteras autonómicas se requiere un informe de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

En la zona incluida dentro del ámbito de un LIC se requiere un informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.

En las zonas de servidumbre protección de ferrocarriles se requiere informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Dentro de la zona de policía de cauces se requiere informe, previo a la autorización, de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico según el artículo 78 del Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Publico Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

Además, con carácter previo a cualquier obra que exceda de los deberes de conservación se requiere el trámite de autorización regulado en el artículo 116 de la LOTRUSCA.

Del análisis de las fichas aportadas, y teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, se considera que:

Se deberán excluir los anexos de las edificaciones incluidas en las fichas números: 1-5, 1-21, 1-23, 1-28, 2-06, 2-07, 3-02, 4-04, 4-06, 5-11, 8-15, 8-15, 8-46, 9-02, 9-09, 9-41, 9-42, 13-25, 13-25, 15-03, 15-27, 15-32, 17-06, 17-08, 17-09, 17-14, 17-15, 19-03, 19-19, 20-13, 20-15, 21-09, 22-08, por su tipología inadecuada.

Se deberán excluir las edificaciones incluidas en las fichas números: 1-25, 6-61, 8-13, 8-23, 9-04, 10-19 y 11-50 por encontrarse en ruinas.

Se deberán excluir las edificaciones incluidas en las fichas números: 6-01, 9-57, 18-08 y 20-09, por estar en construcción.

Se deberán excluir las edificaciones incluidas en las fichas números: 6-60, 9-63, 10-13 y 20-12 por su tipología inadecuada.

Se deberán excluir las edificaciones incluidas en las fichas números 18-22 y 19-05 por no tener características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural.

A la vista de todo ello, vista la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente el presente Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, con las salvedades a las que anteriormente se ha hecho referencia.

## **PUNTO N° 12.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE VALDERREDIBLE**

El Ayuntamiento de Valderredible remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo al Catálogo de Edificaciones en suelo Rústico, que ha tenido la tramitación reglamentaria.

Emitido un primer informe técnico al documento enviado por el Ayuntamiento en el que constaban 80 edificaciones en el Catálogo, se remitió un nuevo documento con las correcciones derivadas de dicho informe incluyendo 47 fichas.

Según se señala en el apartado 2.1 de la memoria presentada, *se han incluido las construcciones populares del medio rural que se caracterizan por el empleo de materiales propios de dicho medio y técnicas constructivas sencillas dando lugar a los mismos caracteres tipológicos de:*

*Compacidad, volumen unitario, cubierta a dos aguas (con algunas variantes a cuatro según las zonas y el tipo), hastiales y fachadas secundarias con escasas y reducida apertura de huecos. Su fachada principal se caracteriza*

*por contener elementos definitorios singulares (muros cortafuegos, soportales, solanas, estragales, etc)*

*En la gran mayoría de ellas, el sistema constructivo tradicional, combina muros de carga de piedra y de ladrillo o adobe según las zonas en las plantas superiores con elementos de madera (pies derechos y forjados). Los muros de carga generalmente son de mampostería y sillares más o menos trabajados en los esquinales y la cubierta habitualmente a dos aguas con teja árabe y estructura de madera.*

*Los materiales más comúnmente utilizados han sido la piedra y el revoco en las fachadas, la teja árabe de cerámica roja con la variante de lajas de piedra según la zona en las cubiertas y madera natural o pintada en las carpinterías y otros elementos de fachada como solanas, balcones o miradores.*

Asimismo, en el apartado 3.2 de la memoria “Definición y características de los elementos arquitectónicos y culturales del municipio o ámbito del catálogo” se señala que:

*“(…) cabe destacar el unánime empleo de mampostería de piedra en la zona empleando elementos enterizos de sillería o madera para jambas, dinteles y esquinales. No aparecen arcos ni bóvedas, propios de edificaciones de épocas anteriores, aunque sí se observan algunas marcas de cantería e inscripciones con las fechas de la edificación original. La limpia volumetría de los edificios se remarca por el empleo de sillares de piedra de buena talla y a veces, de considerable tamaño, en todas las aristas, así como por lo reducido de los aleros, que suelen cubrir los muros con un vuelo muy reducido. Unas pocas edificaciones presentan recercados de los huecos a base de ladrillo, normalmente para revocar.”*

Por último, en el apartado 4.1 se indica: “*Las principales características identificadas son, además de su uso en la mayoría residencial y agropecuario, la composición a base de volúmenes simples, de planta rectangular, cubiertos a dos aguas y empleando como materiales la piedra, la madera y la teja cerámica. Las cabañas son de una o dos plantas, con la inferior destinada a cuadra y la superior destinada a pajar, en muchas ocasiones se aprovecha la orografía del terreno sobre el que se asientan para facilitar el acceso al nivel superior por uno de los costados, lo que aporta una forma muy concreta y peculiar de ubicarse en el territorio, al igual que la orientación predominante, buscando laderas orientadas al sur y situando en esa fachada los escasos huecos de acceso y ventilación.*”



Una vez analizada la nueva documentación se realizan las siguientes observaciones:

**Fichas/edificaciones a eliminar:**

- Edificios o conjuntos edificados que han sufrido tantas transformaciones que ya no responden a las características tipológicas descritas en la memoria del catálogo o edificaciones de reciente construcción que no se corresponden con el tipo de elementos definidos en el punto 2.1 de la memoria o coinciden con elementos excluidos según el punto 4.3 de la misma: 12 (antigua 21); 28 (antigua 51); 34 (antigua 61); 36 (antigua 66); 37 (antigua 69); 38 (antigua 71); 39 (antigua 72).
- Edificaciones en ruina en las que ya no se reconoce el volumen primitivo (trazado en planta y altura de coronación de los muros): ficha 6
- En el anterior informe se señaló que se deberían eliminar las edificaciones menores de 50 m<sup>2</sup>, indicándose concretamente las fichas 1, 14 y 67. No obstante cabe señalar que dicha determinación se eliminó en la última reforma de la Ley 2/2001, por lo que actualmente pueden reincorporarse las tres edificaciones eliminadas.

**Otros aspectos a corregir:**

Para evitar errores de interpretación se deberá eliminar del catálogo el apartado 3.1 “Tipos de obra y descripción de las actuaciones”. Sí se señalará lo referente a las ampliaciones, que tras la última modificación de la Ley 2/2001 se torna el objeto fundamental de los catálogos de suelo rústico. En cualquier caso, se conservará en la memoria la referencia a que las superficies señaladas en las fichas son meramente indicativas, a comprobar en el momento en que se tramite cualquier autorización. Asimismo, en arreglo a la última modificación de la LOTRUSCA, se eliminará el apartado 3.3 “Elementos fuera de ordenación”.

Tal y como se señaló en el anterior informe, según los datos obrantes en esta Dirección General, las fichas 29 y 32 (antiguas 58 y 52) estarían afectadas por el LIC Río y Embalse del Ebro, cuya delimitación no se corresponde con la representada en los planos del catálogo, lo que deberá confirmarse con la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza y, en su caso, reflejarse en los apartados correspondientes.



A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente el Catálogo de Edificaciones de Suelo Rústico de Valderredible, con las observaciones señaladas anteriormente.

**PUNTO Nº 13.- EXPEDIENTES TRAMITADOS CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO**

Los expedientes que más abajo se relacionan, se aprueban o deniegan conforme a los informes jurídicos obrantes en los mismos que se notificarán a los interesados:

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO	TIPO DE OBRA	ACUERDO
E.ON DISTRIBUCION, S.L.	AMPUERO	LINEA DE ALTA TENSION DERIVACION A CTI SANTISTEBAN Y AMPLIACION DE CTC LA PEDREGOSA	AUTORIZAR
ZATON, S.L.	AMPUERO	LEGALIZACIÓN DE PISCINA COMUNITARIA	DENEGAR
ALBERTO PLACENCIA PORRERO	ANIEVAS	REHABILITACION PARA VIVIENDA	AUTORIZAR
ENRIQUE ELENA VIADERO (ganados de anievas, s.c.)	ANIEVAS	ESTABULACION	AUTORIZAR
VANESA NUÑEZ DÍAZ	ARENAS DE IGUÑA	ESTABULACIÓN	CAMBIO DE VINCULACIÓN
MARIA CONCEPCION LAVIN MENEZO	ARGOÑOS	REHABILITACIÓN DE VIVIENDA	AUTORIZAR
MARIA DE COS GARCIA	CABEZON DE LA SAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
CANTABRA OCCIDENTAL DE EXCAVACIONES, S.L.	CABEZON DE LA SAL	ALMACÉN AGRÍCOLA	AUTORIZAR
JUAN ALVAREZ MURIAS	CARTES	LEGALIZACION DE COBERTIZO FORESTAL	AUTORIZAR
ANGEL SAIZ LLERA	CARTES	LEGALIZACIÓN DE CASETA	AUTORIZAR
VODAFONE ESPAÑA, S.A.U.	CASTRO URDIALES	LEGALIZACION DE ESTACION BASE DE TELEFONIA	AUTORIZAR
ANGEL CRESPO COLLANTES	CORVERA DE TORANZO	NAVE ALMACÉN	DENEGAR
ELVIRA GOMEZ PACHECO	CORVERA DE TORANZO	CAMBIO DE USO DE NAVE	AUTORIZAR
PABLO GONZALEZ PEDROSA	LIERGANES	ESTABULACION PARA CABALLOS	AUTORIZAR
MARIA LUZ SANCHEZ ESCALADA	MARINA DE CUDEYO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
AURELIANO SISNIEGA LAVIN	MARINA DE CUDEYO	AMPLIACIÓN DE	DENEGAR



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

		VIVIENDA	
RAFAEL ARANA FRANCO	MAZCUERRAS	TALLER DE CERÁMICA	DENEGAR
MARIA DEL CARMEN ALONSO CAMPO	MERUELO	RECONSTRUCCION PARA VIVIENDA	AUTORIZAR
PEDRO LUIS GUTIERREZ REBOLLEDO E/R CENTRO CANINO PARAYAS, S.L.	PENAGOS	CENTRO CANINO	AUTORIZAR
ULISES GARCIA ALONSO	PENAGOS	ESTABULACION	AUTORIZAR
JESUS SOBERON CASO	PEÑARRUBIA	REFORMA PARA VIVIENDA	AUTORIZAR
RAMON LLATA MAGALDI	PIELAGOS	ESTABULACION	AUTORIZAR
DAVID SAIZ DIAZ	PIELAGOS	ACONDICIONAMIENTO DE NAVE PARA TALLER DE REPARACION DE VEHICULOS	AUTORIZAR
TERESA ALEJANDRA OROPEZA TENA	POTES	NAVE FORESTAL	DENEGAR
TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.	RIBAMONTAN AL MAR	ESTACION BASE DE TELEFONIA MOVIL	AUTORIZAR
JOSE LUIS SAINZ SAINZ	RIBAMONTAN AL MAR	VIVIENDA VINCULADA	AUTORIZAR
GUILLERMO FUENTES MANZANAS	RIBAMONTAN AL MAR	CAMBIO DE USO PARA ACTIVIDAD COMERCIAL	AUTORIZAR
VICENTE RABAGO URIA	RUENTE	ALMACEN DE FORRAJE	AUTORIZAR
LORENA CASAS PESSINO	RUILOBA	REHABILITACIÓN PARA VVA	
ROSA MARIA OCEJA FERNANDEZ	SAN ROQUE DE RIOMIERA	REFORMA Y CAMBIO DE USO DE CUADRA A VIVIENDA	AUTORIZAR
MANUEL PEREZ ORTIZ	SAN ROQUE DE RIOMIERA	REHABILITACIÓN DE EDIFICIO	ARCHIVAR
MARIA DEL PILAR ACEDO SOLIS	SANTA CRUZ DE BEZANA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	DENEGAR
AYUNTAMIENTO DE SANTIURDE DE TORANZO	SANTIURDE DE TORANZO	CARRIL BICI DEL PAS	AUTORIZAR
ARSELINO GUTIERREZ CARRAL	SELAYA	ESTABULACION	AUTORIZAR
ELENA CABRILLO FERNANDEZ	SOLORZANO	NAVE AVICOLA	AUTORIZAR
EVARISTO BLANCO LAVIN	SOLORZANO	ESTABULACION	AUTORIZAR
ESTELA GUTIERREZ MARTINEZ	TORRELAVEGA	GRANJA AVICOLA	AUTORIZAR
JOSEFA COS GONZALEZ	VAL DE SAN VICENTE	CASETA DE APEROS	AUTORIZAR
AGAPITO FERNANDEZ FERNANDEZ e/r S.A.T. CECENO	VALDALIGA	ESTABULACION	AUTORIZAR
MARIA PRESENTACION VICARIO RODRIGUEZ	VALDEOLEA	ALMACEN MAQUINARIA AGRICOLA	AUTORIZAR
SILVIA VEJO SOBERON	VEGA DE LIEBANA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
FELIX RUILOBA ABASCAL	VILLACARRIEDO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
TOMAS ALONSO PEREZ	VILLACARRIEDO	CAMBIO DE USO PARA VIVIENDA	AUTORIZAR
CONSTANTINO PEREDO COTERO	VILLAESCUSA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	DENEGAR



ANA BELEN MUÑOZ PELAYO	VILLAFUFRE	CAMBIO DE USO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
RUBEN TABERNILLA LASTRA	VOTO	LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA	AUTORIZAR
ALGARO POSADAS, S.L.	VOTO	AMPLIACIÓN DE POSADA CON VIVIENDA	AUTORIZAR

Expedientes en zona de servidumbre de Protección de Costas:

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO	TIPO DE OBRA	PROPUESTA
GUILLERMINA CORDOBA ALVAREZ	ASTILLERO	RENOVACION DE CUBIERTA	AUTORIZAR
SUELO INDUSTRIAL DE SAMANO 2006 S.L.	CASTRO URDIALES	CONDUCIONES ASOCIADAS A LA ESTACION DE BOMBEO DE RIOMAR	AUTORIZAR
JERONIMO JUNQUERA GARCIA DEL DIESTRO	RIBAMONTAN AL MAR	OBRAS EN INMUEBLE	AUTORIZAR
HNOS DIAZ IBAÑEZ BALBIN	VAL DE SAN VICENTE	RENOVACION ESTRUCTURA DE TERRAZA CAMPING LAS ARENAS	AUTORIZAR

#### **PUNTO Nº 14.- RUEGOS Y PREGUNTAS**

En este apartado, se informa por el consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo de dos sentencias dictadas por el TSJC que anulan los decretos sobre la adaptación al POL con motivo de las Sentencias de Piélagos, efectuando un breve análisis sobre su contenido, en especial con la interpretación sobre el carácter urbano de los terrenos, y cuándo debe justificarse la existencia de los correspondientes servicios urbanísticos, así como de la remisión a los miembros de los Criterios para el suelo rústico, para su estudio y que puedan ser objeto de aprobación en la próxima sesión.

Por último, señaló que previsiblemente se va a convocar para el día 14 de marzo al Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Y no habiendo más asuntos de que tratar se dio por finalizada la reunión, siendo las catorce horas, levantándose la presente acta que como secretario certifico.