



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

ACTA DE LA COMISION REGIONAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO 23 OCTUBRE DE 2012

En la Sala Multiusos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, siendo las nueve veinte horas del día veintitres de octubre de 2012 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.

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

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

Fernando Javier Rodríguez Puerta, en representación de la Consejería de Innovación, Industria, Turismo y Comercio.

María Henar Hernando García, en representación de la Consejería de Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural.

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

Eduardo Sierra Rodríguez, en representación del Colegio de Abogados.

Francisco Lorenzo Monteaudó, en representación del Colegio de Arquitectos.

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

Benjamín Piña Patón, en representación de la Administración General del Estado.

Asesora Jurídica

Maria del Carmen Cuesta Bustillo

Secretario

Emilio Misas

Abierta la sesión, se procedió a la aprobación por unanimidad de los presentes del borrador del acta de la sesión anterior, correspondiente al día 17 de septiembre de 2012, abordándose a continuación los asuntos incluidos en el orden del día sobre los que recayeron los siguientes acuerdos:

PUNTO N° 2.- APROBACIÓN PROVISIONAL DEL MODIFICADO NÚMERO 2 DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL DEL ÁREA INTEGRAL ESTRATÉGICA "MARINA-MEDIO CUDEYO"

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 4 de julio pasado aprobó inicialmente la Modificación Puntual nº 2 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional del Área Integral Estratégica "Marina-Medio Cudeyo", sometiendo el expediente al preceptivo trámite de información pública, mediante publicación de los correspondientes anuncios en los diarios regionales y en el Boletín Oficial de Cantabria nº 138, de fecha 17 de julio de 2012, sin sufrir alegaciones.

Por otro lado, constan en el expediente los informes emitidos por:

Dirección General de Medio Ambiente
Dirección General de Obras Públicas
Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria
Dirección General de Cultura
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar
Dirección General de Aviación Civil
Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza
Dirección General de Protección Civil
Área de Fomento de la Delegación del Gobierno en Cantabria
Ayuntamiento de Marina de Cudeyo

Dentro de los objetivos de la modificación puntual propuesta, señala el informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, que destaca la modificación del trazado de la actual CN-635, actuación que hoy en día es técnicamente posible ya que la construcción de la S-10, así como las obras de la Autovía del Cantábrico, así como la reciente apertura de la S-30, han ocasionado que la Carretera Nacional N-635 haya perdido gran parte de su uso inicial, transformándose en una vía para desplazamientos cortos. Esto se aprecia fundamentalmente en las cercanías de Solares, hasta el pueblo y la recta de Heras, en donde ha adquirido un carácter básicamente local y urbano.

No obstante, para poder realizar la modificación de trazado propuesta ha sido necesario que dicho tramo de carretera sea transferido como vial municipal al Ayuntamiento de Marina de Cudeyo, de acuerdo con el contenido del "Acta de Cesión de un tramo de la Carretera N-635 al Ayuntamiento de Medio Cudeyo", firmado el pasado 11 de junio de 2012 entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Medio Cudeyo.

Respecto a la ejecución de la reurbanización como vial municipal del tramo de la CN-635 que se ha cedido al Ayuntamiento de Medio Cudeyo, existe en el momento actual un convenio entre ésta administración y las comerciales SGF y SIMMC relativo al nivel de urbanización, ejecución, y financiación de las obras del nuevo trazado que constituirá tanto la nueva conexión exterior del PSIR a la CN-635, como la adaptación urbana de la vía entre Heras y Solares, adaptándola también para el tráfico peatonal y de bicicletas. Así mismo, el proyecto de construcción de la nueva conexión exterior con la N-635 con el desvío y mejora acordada del trazado así como la adecuación y reposición de servicios afectados se incluye como separata del documento de Urbanización que forma parte de esta Modificación Puntual.

En cuanto a la ordenación, se pretende una única manzana continua de gestión única, dividida en tres parcelas S1.1, S2.1, y S3.1 (unión de las actuales S3.1 y S3.2), con las siguientes características particulares:



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

- El acceso se presenta único a la manzana, resolviéndose mediante viario privado interno el acceso independiente a cada una de las parcelas interiores.
- El área de movimiento de las edificaciones respeta las condiciones generales establecidas en el Documento de Revisión del PSIR.
- La superficie edificable es sensiblemente la misma que la suma de las superficies originales, no aportándose edificabilidad adicional a las parcelas resultantes.
- El tramo de la CN-635 que atraviesa el Ámbito se desplaza al Sur, bordeando la nueva parcela S3.1 y dando acceso al Espacio Libre de Uso Público, al Área de acondicionamiento paisajístico y a la preexistencia situada en la esquina sur-este del Ámbito. Este trazado reemplaza la conexión viaria este-oeste de la actual CN-635.
- El Espacio Libre de Uso Público se agrupa completamente al sur con acceso directo al nuevo vial público municipal que resulta. Los aparcamientos públicos se sitúan junto al mismo.
- En cuanto a los usos, se incorporan como usos posibles los Tecnológicos ligados a la biotecnología y centros de investigación y los Asistenciales englobados bajo la denominación genérica Biosanitaria.

De acuerdo con lo anterior, la modificación puntual nº 2 se justifica en su clara incidencia positiva en los objetivos de la Actuación Estratégica, al incluir unos nuevos usos de relevancia frente a los tradicionales usos productivos o de servicios. Además se consolida la eficacia de la iniciativa global de la misma, con claro beneficio económico de presente y futuro para la Región. Posibilitando con un ámbito unificado que el Grupo Santander plasme, en toda su magnitud, la gran apuesta por la alta tecnología que ha hecho en la Región y concretamente en el PSIR. Por otra parte, desde el punto de vista de la ordenación, se rompe la discontinuidad que presentaba el Ámbito Sur del Área Estratégica, ya que estaba literalmente partido por el trazado de la CN-635, mejorándose el acceso y la calidad de los espacios libres de uso público contenidos en el ámbito y posibilitando la adaptación urbana de la conexión entre Heras y Solares, templando su tráfico y adaptándola para el uso peatonal.

Finalmente, hay que poner de manifiesto que no se aumenta la edificabilidad, ni se altera ningún parámetro urbanístico, con lo que no existe ninguna variación en cuanto a la presencia de la edificación permitida por el PSIR vigente.

En otro orden de cosas, continúa señalando el informe, abordado el proceso de la Modificación puntual se ha considerado adecuado incluir todas aquellas matizaciones o aclaraciones de la normativa que, aún considerándose implícitas en ella, se haya detectado la posibilidad de una interpretación diferente a la pretendida. En este sentido, se aclara la ordenanza sobre retranqueos en el uso de Industria Ligera y se aclara la normativa acerca de las preexistencias.

Así mismo, el PSIR que fue aprobado por el Consejo de Gobierno (BOC de 17 de abril de 2008), preveía varias zonas para realojar a los afectados por la actuación, sin embargo, a lo largo de la tramitación del expediente de expropiación

para la ejecución del PSIR, se ha constatado que gran parte de los afectados con derecho a ser realojados han optado por no ejercitar tal derecho. En consecuencia con ésta realidad, en el documento de Revisión del PSIR (BOC de 30 de abril de 2010), hubo un reajuste de las parcelas destinadas a realojo, reduciéndose a una sola, haciendo compatible su uso con otros posibles, como el comercial o el de Vivienda de Protección Oficial. Habiendo finalizado el expediente de expropiación en el año 2011 la realidad es que, de todos aquellos afectados a quienes se les reconoció el derecho a ser realojados, ninguno de ellos ha optado por tal derecho. Y, solamente, un afectado, a quién no se le reconoció el derecho al realojo en vía administrativa, tiene planteado recurso contencioso a fin de que se le reconozca tal derecho. Por un principio de elemental prudencia, el hecho de que exista una reclamación del derecho a ser realojado, y a pesar de que su prosperabilidad pueda ser escasa, aconseja seguir manteniendo el uso de la parcela de realojos como vivienda unifamiliar. Ahora bien, dada la realidad de las cosas, y siguiendo la senda marcada en el documento de Revisión del PSIR, se equipara en dominancia al uso residencial unifamiliar el uso comercial, manteniéndose como compatibles el de Talleres Artesanales y la Vivienda de Protección Oficial.

Por otra parte, el acuerdo de permuta alcanzado con dos de los propietarios de los terrenos se ha plasmado en la cesión de la parcela C3.8 que debe dividirse en dos partes. Así, cumpliendo los requisitos de parcelación del propio PSIR, han resultado dos parcelas, C3.8.1 y C3.8.2, sin alteración alguna del uso, la superficie, parámetros y condiciones de la parcela original.

De la misma manera, hay que indicar que en el avance de las obras de urbanización se han detectado dos incidencias de borde, entre el límite del PSIR y el suelo expropiado, que estaban incorrectamente consideradas en la ordenación:

- La primera se localiza al sur del Ámbito Centro y consiste en una parcela incluida en el PSIR y propiedad del Ministerio de Fomento, que fue excluida del proceso de expropiación a instancias del propio Ministerio, y por error no quedó plasmada tal circunstancia en la ordenación. La parcela pasa a ser una Preexistencia (figura suficientemente regulada por el PSIR y que se adapta perfectamente a este tipo de situaciones) y queda remitida a Área de Acondicionamiento Paisajístico. La parcela C3.10 adapta su borde y reduce ligeramente su superficie para no interferir en la parcela preexistente.
- La segunda incidencia se produce en la preexistencia que se encuentra al este del Ámbito Norte, la cual no se grafizó adecuadamente, conforme al acuerdo alcanzado en el proceso de obtención de los terrenos con el propietario de la finca. Se ha procedido a su grafiado correcto.

Finalmente, y en relación a la propuesta manifestada por el Ayuntamiento de Marina de Cudeyo en su alegación, se considera que la misma debe ser objeto de un expediente independiente.

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se acuerda aprobar provisionalmente la presente modificación puntual.

PUNTO Nº 3.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PSIR MARINA-MEDIO CUDEYO (ZONA SUR)

El Ayuntamiento de Medio Cudeyo remite en solicitud de informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo los Estatutos de la



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

Entidad Urbanística de Conservación del Proyecto Singular de Interés Regional Marina-Medio Cudeyo, zona sur.

El artículo 2.2.3 de las normas urbanísticas de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional señala que para la conservación de las obras de urbanización será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación y Mantenimiento, después de recepcionada la obra de urbanización por la Administración actuante, formada obligatoriamente por todos los propietarios de parcelas edificables.

De esta forma, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria de fecha 29 de abril de 2010 (BOC de 30 de abril), se procedió a la ejecución de las correspondientes obras de urbanización de las parcelas S1.1 y S2.1 por parte de la sociedad mercantil SUELO INDUSTRIAL MARINA Y MEDIO CUDEYO S.L, que fueron objeto de recepción mediante acta firmada en fecha 18 de noviembre de 2011 por parte del citado promotor, junto con el Ayuntamiento de MNeduio Cudeyo y el Gobierno de Cantabria.

Por otro lado, en la misma fecha se procedió a la firma del Convenio Urbanístico para la ejecución y conservación de las obras del PSIR Marina y Medio Cudeyo, entre el Gobierno de Cantabria, representado por el consejero de Innovación, Industria, Turismo y Comercio, y los Ayuntamientos de Marina y Medio Cudeyo, representados por sus respectivos alcaldes, y la sociedad SUELO INDUSTRIAL MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006 S.L, que en su apartado Quinto preveía la constitución y funcionamiento de las entidades de conservación de la urbanización del PSIR, señalando en su apartado 5.5 que:

“El Ayuntamiento, previamente a la aprobación definitiva de los estatutos de la entidad de conservación, deberá remitir la propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, para que en el plazo máximo de quince días emita informe sobre materias propias de su competencia, el cuál deberá ser considerado en el texto definitivamente aprobado.”

Los citados estatutos constan de dieciséis artículos y una disposición adicional, previendo que la entidad de conservación tenga una duración máxima de diez años, correspondiendo al Ayuntamiento de Medio Cudeyo el control y tutela de la entidad, salvo el primer año desde la recepción de la urbanización, que será potestad de la Administración Autonómica.

En la fecha de constitución de la Entidad de Conservación, el propietario único de suelos de la unidad funcional es SANTANDER GLOBAL FACILITIES, S.L.

A la vista del contenido del articulado de los estatutos, por unanimidad de los presentes no se aprecia inconveniente en informar favorablemente los mismos, pudiendo proceder el Ayuntamiento de Medio Cudeyo a su aprobación definitiva.

PUNTO Nº 4.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE CARMONA EN CABUÉRNIGA

El Ayuntamiento de Cabuérniga remite en solicitud de aprobación definitiva expediente relativo al Plan Especial del Conjunto Histórico de Carmona, en solicitud de aprobación definitiva.

Como antecedentes, cabe señalar que mediante Decreto 50/1985, de 7 de junio, se declaró Conjunto Histórico-Artístico el lugar de Carmona, juntamente con el Barrio San Pedro, procediéndose por el Consejo de Gobierno de Cantabria mediante acuerdo de 23 de julio de 2009 a delimitar el entorno de protección del BIC declarado Conjunto Histórico de Carmona juntamente con el barrio San Pedro.

De esta forma, se procedió a la redacción del presente Plan Especial, que fue objeto de aprobación inicial por acuerdo plenario de 18 de abril de 2011, publicándose los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Cantabria y diario regional, sufriendo 15 alegaciones, para ser provisionalmente aprobado en 14 de octubre de 2011.

El presente Plan Especial fue objeto de acuerdo de la CROTU de fecha 4 de julio pasado, devolviendo el expediente al Ayuntamiento al objeto de subsanar las deficiencias señaladas en el informe técnico.

Concretamente, se señaló en aquella Comisión que el Plan Especial de Protección no tiene carácter de instrumento urbanístico, de ahí que no pueda prever la delimitación de unidades de actuación, (aspecto éste que ya señalaba el informe emitido en el trámite de consultas ambientales por la Dirección General de Urbanismo), por lo que procede derivar, en su caso, las condiciones impuestas en el artículo 14 de las Ordenanzas, a una ficha del catálogo, sin necesidad de delimitar la unidad de actuación, señalándose igualmente la necesidad de subsanar o aclarar las siguientes deficiencias:

- Se ha detectado una leve diferencia entre el límite de Suelo Urbano reflejado en el plano de Ordenación 02 y el límite de Suelo Urbano de las NNSS en la Zona Noroeste de Carmona, lo que deberá ser corregido o, en su caso, justificado.
- Existen espacios en blanco entre el límite del suelo urbano reflejado en los planos de Ordenación y las áreas tramadas como urbanas (públicas y privadas), situación que deberá corregirse o, en su caso, justificarse.
- El límite del Entorno de Protección señalado en el plano de Ordenación 01 no coincide con el límite del Entorno de Protección representado en el BOC 156 de 14/08/09, lo que deberá ser corregido o, en su caso, justificado.
- Se deberá reflejar, en el plano de clasificación del suelo, además del suelo urbano, los diferentes tipos de suelo rústico.
- En el plano de Ordenación 03 la trama que parece corresponder con las zonas arqueológicas se representa en azul, mientras que en la leyenda se señala en granate, lo que deberá ser corregido o, en su caso, justificado.
- En el Título VI. Condiciones de los Usos, de las Ordenanzas del PE, se describen de manera general los usos característicos, compatibles y prohibidos, estableciéndose un artículo específico para el entorno de protección, ya que, al ser suelo Rústico de Especial Protección "será de aplicación lo establecido en materia de usos en este tipo de suelo por la Ley de Cantabria de Ordenación Territorial y Régimen del suelo". No obstante se debe tener en cuenta que el límite del Conjunto Histórico no coincide con el límite del Suelo Urbano, por lo que existen ciertas áreas del Conjunto Histórico que también corresponden a Suelo Rústico, debiendo tenerse la misma precaución, con el objeto de no contradecir los usos permitidos en Suelo Rústico por la LOTRUSCA.
- El punto 5 de la memoria se proponen una serie de modificaciones del planeamiento vigente, entre las cuales se encuentra la adaptación y ampliación del límite de suelo urbano. Deberá recalcarse que dichas propuestas tienen un carácter meramente propositivo, sin derivarse vinculación alguna para un futuro PGOU.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

- En el estudio Económico-Financiero (Art. 63 Ley 11/1998 y Art. 60 LOTRUSCA) se señalan las actuaciones previstas y su presupuesto estimado, no obstante solamente se nombran las fuentes de financiación con carácter general, no concretándose una previsión de inversiones, tal y como señalan los artículos mencionados de las Leyes 11/1998 y 2/2001. El límite de Suelo Urbano reflejado en el plano de Ordenación 02 no coincide exactamente con el límite de Suelo Urbano de las NNSS (Ej. Zona Norte de Carmona), lo que deberá ser corregido o, en su caso, justificado.

Las anteriores deficiencias han sido debidamente subsanadas, y en cuanto a la previsión de incorporar a la correspondiente ficha las determinaciones del artículo 14, debe tenerse en cuenta que el artículo 30 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, establece la prevalencia de las determinaciones del Plan Especial sobre el planeamiento general, en el caso que nos ocupa, de ahí que por unanimidad de los presentes se acuerde aprobar definitivamente el presente Plan Especial.

PUNTO Nº 5.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTANDER

El Ayuntamiento de Santander remite en solicitud de informe previo a su aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual del Plan Parcial del sector 4 "Cruce Primero de Mayo" de su Plan General de Ordenación Urbana.

La presente modificación puntual se tramita a instancia de FOMENT INMOBILIARI ASEQUIBLE SAU, de la Obra Social "La Caixa", y consiste en dar una nueva redacción al artículo 3.2.7, punto segundo de las ordenanzas, que en principio exigía consensuar entre los propietarios de las parcelas 12 y 11A un proyecto básico unitario, lo que no ha sido posible, habiéndose procedido por los servicios técnicos municipales a dar una nueva redacción a dicho apartado, en el que con el fin de garantizar una imagen urbana adecuada y unitaria, se seguirán las siguientes reglas:

"El primer proyecto de edificación que obtenga licencia urbanística marcará la pauta a seguir a las demás edificaciones en la misma área de movimiento.

Los edificios posteriores adoptarán su alineación interior a la de los edificios colindantes con licencia urbanística siguiendo las reglas de colindancia previstas en el Art. 4.2.14 del Plan General vigente.

Además deberán armonizar los niveles de forjados, sistema de cubierta, diseño de soportales en su caso, tipología de huecos de fachada y materiales de fachada, cubierta y cierres de parcela, con los que presenten los edificios colindantes con licencia urbanística.

Si hubiere simultaneidad en el trámite de solicitud de licencia, los propietarios afectados deberán consensuar una solución armonizada de ambos proyectos en los términos descritos en el apartado anterior."

El expediente, fue objeto de una Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de 21 de mayo de 2012, mediante la que se señaló que no tenía efectos significativos sobre el medio ambiente, lo que motivó la resolución de la alcaldía de 29 del mismo mes procediendo a la aprobación inicial de la modificación puntual.

Publicándose los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Cantabria de 6 de junio, y "El Diario Montañés" de 27 del mismo mes, no sufrió alegaciones, siendo aprobada provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de septiembre.

El artículo 74 c) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, establece que aprobado provisionalmente el Plan Parcial, o en este caso, la modificación puntual, el expediente será remitido a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para la emisión de informe no vinculante que debe producirse en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo.

La modificación puntual propuesta no afecta a cuestiones de carácter supramunicipal, ni se aprecia en la misma infracción legal alguna, correspondiendo a aspectos de exclusiva competencia municipal, sobre los que el órgano autonómico carece de competencia, de ahí que no se aprecie inconveniente en informar favorablemente la misma, con la abstención del Sr. Díaz, representante de la Federación de Municipios de Cantabria, dada su condición de concejal del Ayuntamiento de Santander.

PUNTO Nº 6.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAMPOO DE ENMEDIO EN REQUEJO

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acordó en su última sesión dejar el presente expediente sobre la mesa al objeto de incorporar el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

La modificación puntual, que pretende la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, consiste en un reajuste de los viales previstos para la zona por las Normas Subsidiarias, con el objeto de conseguir parcelas edificables más viables. Concretamente, y según se explica en la memoria presentada, se propone:

- Adecuar la Ordenación planteada en las NNSS al parcelario y a las alineaciones consolidadas, evitando parcelas inedificables de 9,60 m de fondo (zona oeste).
- Racionalizar la forma de las parcelas, evitando la parcela de 72,60 m de fondo, excesivo y de difícil aprovechamiento para el fondo máximo edificable de 12m establecido por las NNSS. Para ello se añade un vial intermedio y se desplaza el vial posterior, quedando dos parcelas de 27,00 m y una tercera de 28,60 m, que permiten edificar fondos de 12,00 m y retranqueos de más de 7,50 m, optimizando así el aprovechamiento de las parcelas y respetando las condiciones de edificabilidad establecidas en la Ordenanza Nº4 (Residencial Baja Densidad) de las NNSS.
- Incluir en la Ordenación planteada por las NNSS el nuevo trazado de la CA-171 (Carretera Autonómica Primaria Reinosa-Corconte) y el Ramal de salida de la A-67 e incorporación a la CA-171.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

El informe técnico emitido señalaba la existencia de una contradicción en la memoria de la modificación puntual, ya que, mientras que según lo indicado en la mayoría de los planos abarca varias parcelas, según el punto 6.1 "Ámbito" y el plano de la página 15 el ámbito de la MP se limitaría a la parcela propiedad de la Junta Vecinal de Requejo, lo que deberá aclararse ya que en realidad la MP implica cambios en la Ordenación de otras parcelas colindantes. De la misma forma no queda claro si la Delimitación de la UA se circunscribe a la finca propiedad de la Junta Vecinal o abarca el ámbito dibujado en la página 6 "Propuesta de Modificación Puntual".

Por otro lado, dado que se trata de un Suelo Urbano No Consolidado, se deberá delimitar la correspondiente UA y concretar, en su caso, las correspondientes cesiones.

Por último, se señaló en el informe emitido por esta Dirección General en el trámite Ambiental, que "En base al artículo 15.4 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, se deberá aportar el correspondiente informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes".

Por parte del Ayuntamiento se ha procedido a la subsanación de las anteriores deficiencias, habiéndose recibido el informe solicitado a la Confederación Hidrográfica del Ebro en sentido favorable, por lo que por unanimidad de los presentes se acuerde informar favorablemente la presente modificación puntual, recordando al Ayuntamiento que los servicios técnicos municipales deberán valorar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos respecto de la ordenación indicativa presentada.

PUNTO Nº 7.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ASTILLERO

El Ayuntamiento de Astillero remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual número 7 de sus Normas Subsidiarias.

Ha tenido la tramitación reglamentaria, siendo aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 26 de julio de 2012, siendo sometida al preceptivo trámite de información pública mediante la inserción de los anuncios reglamentarios, en el Boletín Oficial de Cantabria de 17 de agosto de 2012 y diario "Alerta" de la misma fecha, para ser provisionalmente aprobado en 27 de septiembre pasado.

La modificación puntual, de la que por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística ha señalado que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, consiste en dar una nueva redacción a los artículos 265.2.a.3 y 274.2.b.2, de las normas urbanísticas, al objeto de posibilitar la compatibilidad de los usos comerciales dentro de las zonas destinadas a vivienda tanto colectiva como individual, al objeto de dar respuesta a

la posible implantación de hipermercados o pequeños centros comerciales en áreas residenciales.

De esta forma, dentro de las zonas destinadas a vivienda colectiva, los usos comerciales hasta ahora son permitidos con una superficie máxima de 1.000 m² construidos pudiendo situarse tanto en planta baja del edificio existente como en parcela independiente y edificio exclusivo, en tanto que en las zonas destinadas a vivienda unifamiliar, los usos comerciales hasta ahora son permitidos con la misma superficie máxima de 1.000 m² en parcela independiente y edificio exclusivo.

Con la modificación puntual, desaparece el límite de superficie construida condicionada a la previa aprobación de un estudio de detalle que justifique los accesos al nuevo centro, los aparcamientos previstos y la ordenación de volúmenes en la nueva parcela.

En ambos casos los parámetros de alturas, edificabilidad, ocupación y retranqueos son los mismos que fija cada una de las ordenanzas para el uso de vivienda, sin que el hecho de que se implanten usos comerciales suponga la modificación de ninguno de ellos.

La modificación puntual propuesta por el Ayuntamiento de Astillero, tiene encaje en lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, de ahí que por unanimidad de los presentes se informe favorablemente la misma.

PUNTO N° 8.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE SARO

El Ayuntamiento de Saro remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

El mismo ha tenido la tramitación reglamentaria, siendo aprobado inicialmente por el Pleno municipal de 27 de marzo de 2012, siendo sometido al preceptivo trámite de información pública mediante inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 19 de abril siguiente, sufriendo cinco alegaciones, informadas por el equipo redactor.

Teniendo en cuenta que en fecha 30 de junio (posterior a la aprobación inicial de CES pero anterior a la remisión del mismo a la Dirección General de Urbanismo) entró en vigor la Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica el régimen jurídico del suelo rústico, se comunicó al Ayuntamiento la posibilidad de modificar el documento ajustándolo a esta nueva regulación.

De esta forma, el proyecto remitido por el Ayuntamiento contiene en la memoria la descripción de las distintas tipologías de edificaciones que se incluyen en el Catálogo, de ahí que por unanimidad de los presentes se emita informe favorable, si bien con las observaciones señaladas en el informe técnico que se remitirá al Ayuntamiento para que sean tenidas en consideración previamente a la aprobación definitiva del Catálogo.

PUNTO N° 9.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE VILLACARRIEDO

El Ayuntamiento de Villacarriedo remite en solicitud de aprobación definitiva expediente relativo al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, que ha sido objeto de la correspondiente tramitación.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

A tenor de lo señalado en el informe técnico, se ha elaborado una lista ordenada de 754 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 quinta ,apartado 4, párrafo tercero de la LOTRUSCA, identificando en fichas específicas las edificaciones que poseen esas características.

Los tipos de obras que podrán autorizarse según el artículo 112-2-h, párrafos primero y segundo de la LOTRUSCA, son las de reconstrucción, restauración, renovación y reforma 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 todo caso, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.

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 o Etnográfico*".

"Arquitectónico: aquellos edificios que puedan ser considerados como ejemplares representativos de determinado estilo arquitectónico o de una técnica constructiva de determinada época o que contenga elementos de gran calidad constructiva o de especial valor formal o tipológico en el ámbito de su localización

Histórico: se trata de edificios que forman parte de testimonios documentales, informativos o conmemorativos del pasado, asociados a gentes, grupos, instituciones o eventos vinculados a la historia de los núcleos. En esta valoración podrán ser incluidas aquellas edificaciones que aun no teniendo un valor artístico o arquitectónico singular, hayan conocido alguna función, hayan servido para algún uso público o vivienda particular de personaje ilustre, es decir, íntimamente relacionado con la vida social, política o económica de los habitantes de un lugar.

Etnográfico: serán edificios caracterizados por su vinculación a los usos residenciales o a la actividad productiva, tecnológica e industrial que sean o hayan sido propios de los modos de vida, costumbres y usos de las gentes de un lugar y posean una vinculación significativa con el entorno rural o natural en el que se ubican."

En las fichas se analizan los materiales y características singulares de las edificaciones catalogadas. Se incluye una ficha por cada uno de estos edificios incluyendo datos como la localidad, coordenadas UTM, polígono y parcela, documentación fotográfica, localización, clasificación, calificación, accesos e infraestructuras, uso de la parcela, uso original de la edificación, año de construcción, tipología, número de plantas, estado de conservación, superficie catastral y real de la edificación, valores de catalogación, materiales, características singulares y afecciones sectoriales.

Según el articulado de la Ley no podrán ser incluidos en el catálogo aquellas edificaciones que carezcan de características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno.

Así, se especifican concretamente a continuación los supuestos por los que se excluyen determinadas construcciones de este catálogo:

- 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.
- Construcciones recientes vinculadas a explotaciones agropecuarias, entendiéndose como tales aquellas que emplean materiales y sistemas constructivos distintos a los tradicionales.

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.

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 edificaciones dentro del ámbito de montes de utilidad pública. En todo caso se requerirá 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.

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.

En las zonas afectadas por la zona de servidumbre de protección de tendidos eléctricos de alta tensión se requerirá informe de la Dirección General de Industria.

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.

A la vista de todo lo anterior, y examinado el Catálogo presentado por el Ayuntamiento, por unanimidad de los presentes se informa favorablemente el mismo, si bien se considera que las edificaciones con los números 273, 432, 455, parecen encontrarse en ruinas, debiendo excluirse salvo justificación de que se reconoce la envolvente de la antigua edificación.

Se deberán excluir los anexos de las edificaciones con los números 122, 173, 243, 295, 318, 367, 402, por su tipología inadecuada.

Se deberá completar la documentación fotográfica, de ser posible el acceso, de forma que permita identificar adecuadamente las características arquitectónicas de las mismas, de las edificaciones con los números 26, 34, 38, 81, 101, 102, 107,



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

109, 212, 246, 278, 287, 306, 414, 415, 416, 427, 438, 478, 591, 676, 728, y 732, y en caso contrario suprimirse.

PUNTO Nº 10.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE SANTA MARÍA DE CAYÓN

El Ayuntamiento de Santa María de Cayón remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

El mismo ha tenido la tramitación reglamentaria, siendo aprobado inicialmente por el Pleno municipal y sometido al preceptivo trámite de información pública mediante inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

El informe técnico emitido respecto del documento remitido por el Ayuntamiento una vez introducidas las correcciones señaladas en un primer informe, indica que según la memoria del catálogo se permiten las actuaciones recogidas en las fichas sin señalar las posibles ampliaciones de volumen, encuadrando las edificaciones catalogadas, 292, en cinco grupos: invernadero, cabaña vividora, casa con solana, casa montañesa y molinos.

Por otro lado respecto de los aspectos que deben ser objeto de examen por la CROTU, el informe técnico señala:

- La adenda presentada el pasado 18 de octubre por el Ayuntamiento identifica la tipología propuesta en cada una de las edificaciones catalogadas. Sin perjuicio de la idoneidad de la identificación, se han detectado discrepancias entre la descripción general y la tipología asignada, considerando necesario que además del compromiso recogido en la adenda de que dicha equivalencia sea aportada como nuevo campo en las fichas contenidas en el futuro texto refundido, se reestudie la descripción general aportada con la equivalencia asignada. De este modo, a título de ejemplo la ficha nº 7, encuadrada como tipología cabaña vividora, se describe en la citada ficha como invernadero.

Independientemente de lo anterior se considera que no forman parte del catálogo aquellas edificaciones en las que se aprecia que se ha intervenido recientemente, independientemente de la tipología asignada, de ahí la necesidad de excluir del futuro texto refundido, entre otras las fichas números 1, 18, 87, 156, 169..., etc.

- El catálogo recoge, salvo error, la clasificación y calificación urbanística según las Normas Subsidiarias sin indicar ningún otro aspecto más. Se considera conveniente introducir en el futuro texto refundido que las afecciones sectoriales que pudieran afectar a la edificación, se especificarán en el momento de solicitar la actuación pertinente.

Con las observaciones anteriores, por unanimidad de los presentes se informa favorablemente el presente catálogo.

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

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

Ha tenido la tramitación reglamentaria, siendo aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 20 de marzo de 2012, siendo sometido al preceptivo trámite de información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Cantabria de 10 de abril, y "El Diario Montañés" de 15 del mismo mes.

Según señala la memoria presentada el objeto del catálogo es *"la elaboración de una relación ordenada de aquellas edificaciones existentes en el suelo rústico que presenten y guarden entre sí unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural"*. Asimismo se señala que la finalidad del catálogo *"es potenciar la rehabilitación y reforma del patrimonio edificado existente en el suelo rústico procurando la compatibilidad de la protección y conservación del mismo con la posibilidad de implantar nuevos usos y/o con la realización de obras de rehabilitación y reforma"*.

Continúa señalando que, *"las edificaciones tradicionales de Molledo comparten muchos rasgos y características con las del resto de la región. Se trata habitualmente de construcciones compactas y sencillas, de un solo volumen y una o dos plantas, con escasos huecos y vanos, de planta rectangular, asentada sobre muros de carga de mampostería, y culminada con una cubierta a dos aguas de teja."*

Tras el trabajo de campo realizado por el equipo redactor se señala que de forma esquemática en Molledo pueden diferenciarse al menos tres tipologías arquitectónicas:

- Cabaña ganadera tradicional, normalmente de volumen único, compacto y de planta rectangular. Se caracterizan por el empleo de muros de piedra y cubierta a dos aguas de teja árabe. Se emplazan casi siempre a media ladera, preferentemente en orientación sur y en perpendicular a la dirección de la pendiente.
- Viviendas ganaderas, concebidas desde un origen para albergar un uso mixto residencial y ganadero, normalmente presentan dos o tres alturas, con establo en planta baja vivienda en la segunda planta. También son construcciones compacta y con la piedra y la madera como materiales dominantes. Aparecen elementos arquitectónicos de mayor presencia como solanas y estragales y tienden a ubicarse en torno a caminos pudiendo formar hileras.
- Edificaciones singulares, donde aparecen elementos sobresalientes como arcos de sillería. Suelen tener un mayor desarrollo en altura (tres o mas plantas) y volumen, un empleo más esmerado de la cantería o cubiertas más complejas. Normalmente son construcciones no vinculadas directamente con la ganadería.
- Se excluyen del catálogo otros elementos como lavaderos, ermitas, fuentes...

En cualquier caso a cada ficha se le asigna un nivel o grado de valoración patrimonial de entre los siguientes: Histórico, arquitectónico y etnográfico/cultural, siendo un total de 119 las edificaciones incluidas.

En fecha 10 de septiembre se emitió un primer informe técnico, recibándose en 8 de octubre nuevo documento con las correcciones derivadas de dicho informe, señalando el nuevo informe técnico la necesidad de subsanar las siguientes deficiencias:

a. Fichas/edificaciones a eliminar:

- SI-05; SI-21; SI-32 y SC-05: Con las fotografías aportadas no es posible valorar adecuadamente la edificación catalogada ya que no se consigue dirimir que sean edificaciones propias del entorno rural de municipio.
- SI-12; SI-27; SI-30 y SC-01: Corresponden a edificios o conjuntos edificados que han sufrido tantas transformaciones que ya no responden a las características tipológicas descritas en a memoria del catálogo.
- HE-02 y MO-14: Ambos conjuntos, de reciente construcción, no se corresponden con las tipologías definidas en la memoria del catálogo.
- SM-26: De las dos construcciones que se nombran en la ficha se deberá eliminar la construcción en ruinas por no apreciarse en las fotos el volumen original.
- ME-09: Con las fotografías aportadas no se puede concluir que se reconozca el volumen primitivo.

b. Otros aspectos a corregir:

- HE-01: Continúa sin quedar claro qué es lo que se cataloga ya que, aunque parece que la intención es incluir solamente la edificación principal de piedra, sin anexos, la superficie catastral corresponde a todas las edificaciones de la parcela. Se restarán las demás superficies y se aclarará en el apartado "observaciones" que solamente se cataloga la edificación principal de piedra de dos plantas.
- MO-13: la superficie estimada no parece corresponder con la edificación catalogada. La superficie catastral puede calcularse, ya que aparece discriminada en la consulta de los datos catastrales. Se recalculará la superficie y se aclarará en el apartado "observaciones" que solamente se cataloga la edificación principal de dos plantas.
- SO-01: por la superficie que se contempla parece que se han incluido todas las edificaciones de la parcela pero no todas aparecen en las fotografías. Se aclarará en el apartado "observaciones" que solamente se cataloga la edificación principal. Además se indicará solamente la superficie catastral correspondiente a dicha edificación principal.
- SI-37: Solamente se incluirá en el catálogo la edificación principal de dos plantas, que, según medición sobre ortofoto, no parece tener más de 40 m² por planta por lo que se deberá, en su caso, corregir la superficie estimada.
- SM-25: Además de los anexos ya eliminados se eliminará el cuerpo central que parece tener cubierta a un agua de hormigón.
- MO-03 y MO-04: La edificación más pequeña indicada como MO-04 en la ortofoto de la ficha MO-04 parece pertenecer en realidad a la MO-03. Además en la fotografía de emplazamiento/acceso que se incluye en la ficha MO-04 se ve en

primer plano la edificación catalogada en el MO-03, en cuya ficha faltarían fotografías. Se analizarán las dos fichas corrigiéndolas en aquello que fuera oportuno.

- SI-03 y SI-40: La edificación blanca de dos plantas aparece en las dos fichas. Todo parece indicar que las fotografías de la edificación blanca pertenecen a la edificación catalogada como SI-40 por lo que, de ser así se pasarán las 3 fotografías en las que aparece dicha edificación en primer plano a su ficha correspondiente.
- SI-15: la planta no parece corresponder con las fotos. En cualquier caso en las observaciones pone que es un conjunto edificado con dos volúmenes y en las fotos solamente se aprecia uno. La edificación fotografiada es catalogable pero se requiere comprobar su ubicación. En cualquier caso se catalogará solamente el volumen que se aprecia en las fotografías.
- SI-04: dejar claro que se excluyen TODOS los anexos, dejando solamente los dos volúmenes principales. En general cabe señalar que la frase "así como el resto de construcciones discordantes" parece dejar la valoración de los anexos que se incluyen y los que no para un momento posterior, lo que no es correcto ya que es precisamente el catálogo el que tiene que valorar y determinar las construcciones que en él se incluyen.
- SM-04: Las dos edificaciones principales que aparecen en las fotografías (la vivienda con galería y la construcción anexo de forma alargada) son catalogables, no obstante parecen corresponder a otra parcela colindante (la parcela 000601500VN17F0001QK), por lo que deberán ser corregidas tanto la señalización en la ortofoto y en planta como la superficie estimada. Las edificaciones de la parcela señalada en la ficha actualmente y señaladas en planta no se pueden catalogar ya que no se han presentado fotografías que permitan evaluar su tipología.
- Según los datos del INUNCANT consultados las fichas HE-01 y HE-02 se encuentran afectadas por la línea de inundabilidad T-50, lo que deberá reflejarse en el apartado correspondiente.
- El orden en el listado de edificaciones presentado no se corresponde con el orden en el que se han dispuesto las fichas en el documento.

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se informa favorablemente el presente Catálogo, si bien deberá darse cumplimiento a las observaciones anteriores.

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

El Ayuntamiento de Solórzano 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 por acuerdo plenario de 6 de julio de 2012, siendo sometido al preceptivo trámite de información pública mediante publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de 18 del mismo mes, sufriendo cinco alegaciones.

Señala el informe técnico emitido que en el apartado 4. de la memoria "Análisis de las edificaciones en suelo rústico" se describen las diferentes tipologías detectadas mediante el trabajo de campo en el municipio de Solórzano. De esas, se detallan en el apartado 5. Criterios de catalogación, aquellas en las que se encuentra una mayor concentración de valores arquitectónicos y tipológicos propios del entorno, siendo las siguientes:

- Cabaña: Se caracterizan por la simplicidad y compacidad. Generalmente aisladas y relativamente distantes de los núcleos. No presentan elementos ornamentales. Una o dos plantas. Se catalogan las que tienen muros de mampostería.
- Cuadra pajar tradicional: Generalmente de dos plantas, sin elementos ornamentales. Cubierta a dos aguas con aleros reducidos o inexistentes y cumbre en la dirección longitudinal de la edificación. Se catalogan las que tienen muros de mampostería.
- Casa tradicional. Uso principal de vivienda aunque coexistan cuadras y pajares. Frecuentemente cuentan con elementos tradicionales de la arquitectura popular, como solanas, muros cortafuegos o soportales. Las cubiertas suelen ser a dos aguas con la cumbre transversal en el caso de casas con solana, aunque en esa tipología se encuentran puntualmente otras composiciones de cubierta. Se propone la catalogación de aquellas que conserven sus características tipológicas y constructivas básicamente inalteradas.
- Casona: por su singularidad no presentan tipología uniforme
- Además de las anteriores se propone la catalogación de otras edificaciones que según la estadística que se incluye en la memoria (Pág.6) corresponderían a Viviendas rurales, Chalets, Ruinas y Otros.

Por lo que respecta al contenido de las Fichas, dada la naturaleza jurídica del catálogo, en el apartado "Recomendaciones para la intervención" no se asignarán niveles de intervención ni se señalarán obras autorizables o permitidas pudiéndose únicamente realizar algunas recomendaciones derivadas del somero análisis de las distintas tipologías realizado. Se incluirá en cada ficha la clasificación y calificación de suelo. Por otra parte cabe señalar que en la CROTU de fecha 07/11/2011 se acordó que, para evitar posibles errores u omisiones en cuanto a las afecciones sectoriales concretas que conciernen a cada edificación, independientemente de que estas se señalen de forma individual, se deberá reflejar en cada una de las fichas que los usos admisibles estarán en función de la normativa sectorial o territorial más restrictiva aplicable en cada caso. A este respecto se advierte de que se han detectado omisiones en las afecciones señaladas de MUP por lo que, ya que se ha optado por señalarlas individualmente, deberán revisarse y completarse. Por último se ha detectado que falta de señalar en la ficha 30661 la afección por inundabilidad.

Específicamente, deberán subsanarse las siguientes deficiencias:

FICHAS A ELIMINAR

- 022681: Construcción reciente que no se considera asimilable a la tipología de casa tradicional propia del medio rural.
- Construcciones que se deben eliminar por considerarse que no responden a ninguna de las tipologías descritas en el punto 5 de la memoria como características del medio rural o que, aunque en algún momento hayan podido corresponder actualmente han perdido dichas características:
 - o 030661 (tipología según la ficha: Otros), 040241 (tipología según la ficha: Cabaña, no obstante no se reconoce el volumen original de cabaña), 140531 (según la ficha es una Casa Tradicional, no obstante y por lo poco que se aprecia en la fotografía es una casa reciente que no corresponde con el resto de edificaciones

a las que se les atribuye esa tipología), 142501 y 142511 (tipología según la ficha: Chalet. Esta tipología, aunque haya servido para clasificar las edificaciones inventariadas, no se considera una tipología a la que se puedan atribuir, de forma general, valores arquitectónicos y tipológicos propios del entorno), 160861 (tipología según la ficha: Otros)

- 110721, 160101: Ruina, con las fotografías aportadas no se puede afirmar que se reconozca el volumen primitivo por lo que deberá eliminarse.
- 100082, 150101, 161191, 170312: Las fotografías presentadas apenas permiten, apreciar la construcción por lo que no se ha podido comprobar que corresponda a una construcción propia del medio rural de Solórzano. Se deberá eliminar del catálogo.
- 032341: solamente se catalogará la edificación que, aunque desvirtuada, aun conserva la solana. Se excluirá del catálogo la otra edificación.

FICHAS A REVISAR/MODIFICAR

En general, las observaciones se refieren a la necesidad de eliminar anexos que no corresponden al carácter rural de la edificación principal, desvirtuando sus características tipológicas (porches impropios de la arquitectura tradicional del entorno, cubiertas planas...) e introduciendo en los conjuntos edificados materiales ajenos al medio en el que se ubican (bloque de hormigón, cubiertas de chapa, ladrillo...). En general todos los anexos, añadidos, ampliaciones, tejavanas, porches...que no se integren en el conjunto edificado tanto en sus materiales como en su configuración, deberán ser eliminados expresamente (y señalarlo en el apartado observaciones de la ficha para que no haya lugar a dudas en un futuro), además deberá restarse su superficie de la catastral considerada y excluirse de la delimitación realizada en los planos de emplazamiento de las fichas. Además se señala que no se considerará catalogada ninguna construcción o anexo que no aparezca en las fotografías presentadas.

Sin perjuicio de que, a la hora de revisar el catálogo para adecuarlo al presente informe, se detecten otros anexos con las características inapropiadas descritas (que también deberán ser eliminados), se detallan a continuación aquellos anexos que se ha considerado desvirtúan las características del conjunto y que deberán eliminarse. Se ha optado por señalar todos los detectados, aunque seguramente la intención del equipo redactor era ya excluir del catálogo muchos de ellos que no aparecen delimitados sobre la ortofoto. En cualquier caso, dadas las pequeñas dimensiones de dicha delimitación y con el objeto de evitar futuras interpretaciones erróneas, deberá señalarse la exclusión de forma explícita e individual en cada ficha. En aquellos números en los que no se señala nada entre paréntesis quiere decir que se debe conservar solamente la edificación principal, eliminando el resto de construcciones, anexos, tejavanas y porches. Además, en aquellos casos en los que no se haya hecho se deberá restar la superficie de los anexos, adecuando la señalización en la planta y la superficie catastral (el catastro presenta las superficies discriminadas por lo que se pueden extraer solamente aquellas que pertenezcan a la edificación principal en cada caso):

- 010241 (anejo exento), 010301 (aparcamiento), 021611, 021631, 021991, 022001, 022151, 022181, 022191, 022331, 022671, 022681, 023001, 032311, 040301, 040302, 040621, 040821, 040921, 041001, 050121, 050271, 060291, 060491, 070751, 070771, 100011, 100401 (excluir pequeño anexo revocado de una planta), 110231, 110751 (tejavana), 110801 (excluir ampliación en construcción en fachada frontal), 120231 (anexo frontal de ladrillo y revoco no catalogable), 120701, 120791 (anexo cubierta plana), 130131 (anexo exento), 130261, 130271 (anexo cubierta plana), 131041, 140531, 141001 (cuerpo anexo revocado de cubierta plana), 141371, 142441, 142461 (se excluirá ampliación sobre pilares anexa a la fachada trasera), 142481, 150181, 150391 (porche), 150411, 150441 (ampliación de bloque y ladrillo), 150551, 150601, 151941,



151971 (porche), 160551 (eliminar anexo más pequeño de ladrillo y cubierta de hormigón), 160861 (eliminar el anexo/porche frontal y la construcción auxiliar exenta situada en la parcela de la superficie total), 161101 (eliminar anexo de cubierta plana), 161321 (Corregir la delimitación en planta y señalar expresamente que se excluye de la catalogación el cuerpo anexo de bloque), 161471, 161551 (excluir ampliación), 1690001 (anexo con cubierta plana), 170111 (tejavana), 170381, 180261 (porche), 180621 (anexo de bloque), , 180911, 180921 (tejavana), 180981 (tejavana), 181041 (excluir anexo pequeño en el frente de parcela, blanco y con cubierta de hormigón), 181071, 181091, 181191, 190861 (anexo bloque), 200101, 200582, 210381 (anexo sobre pilares), 210821 (anexo cubierta plana), 210941, 220051, 220081, 221771, 221781, 230081 (excluir anexos de ladrillo), 230521 (excluir cuerpo anexo de ladrillo), 231422, 231791 (excluir anexos de la fachada frontal).

- 021641: De los dos anexos dispuestos en hilera se eliminará el anexo que carece de cubierta con teja cerámica.
- 190261: Solamente se considera catalogable el cuerpo central, con balcón/solana de madera, debiendo excluirse del catálogo el volumen situado más al norte, con escalera y balconada de hormigón, pues ya no responde a las tipologías definidas en la memoria del catálogo.
- 190321: solamente se consideran catalogables los dos cuerpos principales que se aprecian en la fotografía de la derecha. El resto de anexos deberán excluirse del catálogo.
- 200701: Se excluirá la ampliación del catálogo y por lo tanto de la superficie computable a efectos de ampliación.

Por otra parte se han detectado posibles errores en la documentación, u observaciones que podrían requerir un mayor análisis de las construcciones. Dichas fichas deberán revisarse y, en su caso, corregirse.

- Se han reproducido algunos datos de la ficha 010241 a la ficha 010521, como la referencia catastral o la superficie construida. Se deberá corregir la ficha y señalar, siempre que aparezca más de una edificación en las fotografías, a cual de ellas corresponde la ficha en la que se ubica.
- 021091: La edificación parece asimilarse más a la tipología de cuadra pajar tradicional que a la señalada en la ficha (Casa tradicional), por lo que deberá corregirse.
- 022181, incluir superficie total según catastro.
- 040301 y 040302: la superficie catastral señalada deberá referirse a la superficie que el catastro considera para cada edificación, no para todas las edificaciones incluidas en la parcela, ya que esto podría dar lugar a malentendidos a la hora de calcular la base sobre la cual se aplica la posible ampliación del 20%.
- A cada ficha se le deberá asignar la superficie catastral de la edificación o de las edificaciones que se catalogan, y no la total de la parcela. Así por ejemplo, en las fichas 060291 y 060293 no podrán tener la misma superficie catastral sino que se deberá extraer del catastro la superficie que corresponde a cada una de las edificaciones.

Con las observaciones anteriores, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente el presente expediente.

PUNTO Nº 13.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE CABUERNIGA

El Ayuntamiento de Cabuerniga remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, que ha tenido la tramitación reglamentaria, siendo aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 21 de junio de 2012, siendo sometido al preceptivo trámite de información pública mediante inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 10 de julio siguiente.

En fecha 2 de agosto de 2012, se emitió informe técnico en el que se señalaban una serie de observaciones y correcciones que se debían realizar, habiéndose aportado nueva documentación sobre la que se formulan las siguientes observaciones:

- Se deberá corregir lo que se señaló en el informe anterior en el que ya se señalaba que existen diferencias entre el grafismo utilizado en la leyenda y el usado en los planos, que debería ser siempre idéntico para facilitar la interpretación de los mismos.

- Deberá actualizarse la memoria en relación a la última modificación de la LOTRUSCA (Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio). Deberá tenerse en cuenta que con dichos cambios dejan de tener que excluirse del catálogo las edificaciones menores de 50 m² y las edificaciones fuera de ordenación por lo que carece de sentido realizar referencias a esos aspectos en la memoria del catálogo, que deberá actualizarse.

- Tal y como se señala en el anterior informe deberá eliminarse la edificación 3.1 (antigua 3.2), así como los anexos de las siguientes edificaciones: 6.1; 6.5; 8.3; 8.4. En estos casos deberá restarse su superficie de la catastral y gráfica considerada, modificar la delimitación del elemento protegido sobre la ortofoto y señalar en la ficha de manera clara que se excluye dicho anexo del catálogo.

- Además, una vez analizada la nueva documentación presentada se realizan las siguientes observaciones:

- Se deberá eliminar el anexo disonante de bloque de hormigón a que se refieren las observaciones de la ficha 1.18. Deberá restarse su superficie de la catastral así como modificar la delimitación del elemento protegido sobre la ortofoto, excluyendo dicho anexo.

- En la ficha 1.43, la superficie del anexo de bloque deberá ser restada de la superficie catastral considerada para evitar interpretaciones erróneas a la hora de dimensionar el 20% de ampliación posible (los 198 m² corresponde, según el propio catastro, a la edificación principal de 91m² por planta + 16m² de anexo).

- Se deberá eliminar el anexo disonante de la ficha 2.2. Deberá restarse su superficie de la catastral así como modificar la delimitación del elemento protegido sobre la ortofoto, excluyendo dicho anexo, todo ello con el objeto de que quede claro que el anexo se excluye de la catalogación y por lo tanto del cómputo para la posible ampliación del 20%. Igualmente se deberán eliminar los anexos de las fichas 2.6, 4.1 y 4.4.

- En la ficha 8.7 se deberá señalar en explícitamente que el anexo no se cataloga

- En la ficha 6.11 se deberá contabilizar como "superficie catastral" solamente aquella superficie que el catastro asigne a la edificación catalogada (en este caso solamente la edificación principal)

- Se deberán eliminar del catálogo las fichas 5.1, 5.2, por tratarse de edificaciones recientes que no responden a ninguna de las tipologías señaladas en

la memoria del catálogo (casa llana, casa montañesa, casona, casa-cuadra, iglesias, ermitas, portaladas, hórreos, socarreñas y molinos.

Al final de cada ficha se incluye un apartado denominado "Datos de la intervención", que en cualquier caso, dado el alcance del catálogo, debería tener el título de "Recomendaciones de intervención" o similar. Asimismo, se sustituirán las frases tipo "se deberán", "se eliminarán" por "se recomienda". Por último, dado que, como bien se indica "estos apartados no son vinculantes", se considera que no es necesario señalar que prevalece sobre ellos la aplicación y cumplimiento territorial y la legislación sectorial aplicable.

En cuanto a las afecciones sectoriales concretas que conciernen a cada edificación cabe señalar que en la CROTU de fecha 07/11/2011 se acordó que, para evitar posibles errores u omisiones, independientemente de que se señalen todas aquellas que se detecten, se debería reflejar en cada una de las fichas que los usos admisibles estarán en función de la normativa sectorial o territorial más restrictiva aplicable en cada caso. Además, y ya que las fichas recogen las afecciones individualizadas, se señala que se han detectado algunas omisiones, siendo que las fichas 8.4, 8.8, 1.12, 1.20, 1.6 y 1.5 están afectadas por MUP según la cartografía de que dispone esta Dirección General, asimismo la ficha 2.13 estaría afectada por inundabilidad.

- Respecto a las diferencias de superficie apreciadas en las fichas entre la catastral y la gráfica, cabe señalar, tal y como se apuntó en el anterior informe, que se deberá indicar en la memoria, con carácter general, que las superficies gráficas facilitadas son aproximadas y que "será en el momento de la autorización en el que se compruebe la superficie real de la edificación sobre la que se pueda aplicar el % de ampliación si así se considera en el catálogo. En el caso de edificaciones rehabilitadas que soliciten su legalización deberá poder acreditarse la superficie original de la construcción sobre la que se aplicará el citado % de ampliación".

- El anterior informe señaló que se debía eliminar las referencias al tipo de obras pero que se podía mantener la especificidad sobre la posibilidad de permitir o no ampliaciones. Se ha eliminado la referencia a las ampliaciones, no obstante se recuerda que en caso de pretender que el catálogo posibilite las futuras ampliaciones al amparo de la LOTRUSCA (de nos ser así y con la actual legislación el catálogo carecería en cierto modo de sentido) deberá contemplarse en la memoria con carácter general o en las fichas, incorporando dicha determinación expresa.

Con las observaciones anteriores, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente el presente Catálogo.

PUNTO N° 14.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE AMPUERO

El municipio de Ampuero remite en solicitud de aprobación definitiva el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, aprobado inicialmente por acuerdo del

Pleno del Ayuntamiento de 29 de marzo de 2012, siendo sometida al preceptivo trámite de información pública mediante inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

Los caracteres tipológicos objeto final de catalogación son dos tipos de vivienda con cuadra, alineación tradicional, cabaña, ingenio hidráulico: molino o central hidroeléctrica y tipología singular: estación de ferrocarril, escuela, casonas y otras definiendo los límites de cada una de ellas y describiendo prácticamente para cada una de ellas sus características generales. Indican además que de las 572 edificaciones inventariadas en su correspondiente ficha, el catálogo elaborado incluye 294 edificaciones.

El informe técnico emitido señala lo siguiente:

1. Con carácter general se ha detectado que la definición de las diferentes tipologías indicadas en la memoria no se corresponden con lo indicado en la ficha correspondiente. Con carácter particular, en primer lugar se considera que la tipología definida como alineación tradicional no responde al objeto del CER al no referirse a edificaciones. En segundo lugar, no aportan descripción de la tipología denominada singular ni motivación de la inclusión de las edificaciones señaladas en la misma.
2. No figura en el documento la descripción de las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas de cada una de las edificaciones catalogadas constando únicamente la descripción genérica de cada tipología en la memoria. Por otro lado, teniendo en cuenta lo señalado hasta este momento, se ha detectado un número importante de fichas que no responden a los criterios a que se refiere el apartado anterior, de ahí que deben ser objeto de subsanación, en el sentido de contemplar la tipología correcta, o en su caso, proceder a su supresión. Concretamente se trata de las siguientes fichas: 1, 6; 8, 10, 12, 13, 17, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 33, 34; 38, 40, 41, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 58; 59, 60, 62, 63, 65, 67, 69, 70; 72, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 87, 89, 91, 93; 94, 95, 96, 99, 100, 103, 106, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 118, 120, 121, 122, 123, 129, 137, 141, 142, 143, 144, 146; 147; 148, 149, 150, 153, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167; 168, 169, 170, 172, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 186, 187; 188, 192, 193, 194; 195, 196, 197; 198; 199, 200, 201, 202, 203, 205, 206, 209, 210; 212, 214, 216, 217, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 230, 231; 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 251, 253, 254, 256, 257, 259, 261, 262, 263, 264; 265, 266, 267, 269, 272, 274, 275, 276, 277, 279, 282, 286, 287; 288, 291, 294.
3. Si bien el Catálogo señala que será en el momento de solicitar licencia cuando se concreten las afecciones sectoriales, cada ficha del catálogo deberá contener dichas afecciones urbanísticas y territoriales, incluyendo en la información la clasificación y calificación urbanística del suelo en el que se ubica así como las afecciones territoriales.

Con las observaciones anteriores, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente el presente catálogo.

PUNTO N° 15.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE ALFOZ DE LLOREDO

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



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

Según señala la memoria presentada, el objeto del catálogo es “establecer la relación en la que se incluyen y describen de forma individualizada aquellas edificaciones del suelo rústico del municipio de Alfoz de Lloredo que disponen de unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural, en las que es posible potenciar la reestructuración, rehabilitación y reforma, de manera que dicho patrimonio edificado pueda ser destinado, entre otros, a usos residenciales y otros con fines culturales, artesanales de ocio y turismo rural”.

Ha tenido la tramitación reglamentaria, siendo aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 29 de diciembre de 2010, siendo sometido al preceptivo trámite de información pública mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 19 de enero 2011 sufriendo dieciséis alegaciones.

Según la memoria presentada las 157 edificaciones catalogadas pueden clasificarse en:

Casas Rurales (48); Casas-Cuadra (31); Agrupaciones en hilera - alineación tradicional (12); Casonas Montañesas (2); Casas-Fuerte (1); Casas –neoclásicas (3); Edificios Neoregionalistas (4); Cabañas (40); Iglesias y ermitas (12); Ingenios Hidráulicos (4).

Por otra parte, los elementos distributivos formales y constructivos que se repiten en la mayor parte de las edificaciones son, según señala la memoria:

El soportal; El estragal; La solana; Los hastiales; El alero; Huecos adintelados con madera o piedra y cerrajería de madera ; Muros y divisiones interiores de fábrica de mampostería con sillería en recercado de huecos y esquinales.

En cuanto al sistema constructivo tradicional combina muros de carga de piedra o ladrillo con elementos de madera. La cubierta suele ser a dos aguas con estructura de madera y cobertura de teja cerámica curva.

En general, según el documento presentado, se han considerado propias del entorno rural las edificaciones que cumplen con las siguientes condiciones:

- Compacidad
- Volúmenes sencillos
- Simetría en la fachada principal excepto en la planta baja
- Cubiertas a dos aguas (excepto en los edificios neoclásicos y neoregionalistas), generalmente con estructura de madera y teja cerámica curva
- Un hueco por habitación, ventanas en planta baja y puertas en las habitaciones que dan a la solana de la primera planta. Los hastiales suelen contar con escasos huecos

En definitiva, según se señala en la memoria se han excluido del catálogo las edificaciones de madera, de estructura de hormigón, de fachada de fábrica (revestida o no) y otras de reciente construcción ajenas al medio rural.

El informe técnico emitido señala en primer lugar la necesidad de completar la siguiente información:

- Documentación fotográfica: Se ha observado que en algunas fichas (ver apartado 7) la calidad o la perspectiva de las fotografías no permite analizar suficientemente el estado actual de la edificación/es, por lo que se deberá adjuntar nuevas fotografías.
- Las fichas deberán proteger solamente aquella edificación o parte de la edificación (en caso de ser más de una edificación o de tener anexos o añadidos) que responda a los valores y características descritas en el catálogo. Se recomienda hacer referencia en las fichas a los añadidos y/o elementos discordantes que no se protegen.
- Atendiendo a los últimos criterios aprobados en la CROTU se deberá eliminar toda imposición o normativa respecto a los datos de intervención, no obstante, resultaría interesante conservar, como recomendaciones, las observaciones realizadas en este apartado.
- Cada ficha debe corresponder a una única edificación o conjunto edificado, debiendo separarse las viviendas en hilera ya que incluso podría darse el caso de que en una misma hilera alguna edificación fuera catalogable y otras no.

A grandes rasgos las construcciones catalogadas se pueden clasificar en:

- Arquitectura residencial/ganadera que conserva sus valores tradicionales
 - o Cabañas ganaderas
 - o Edificaciones de dos plantas con o sin solana
 - o Casas en hilera
 - o Casonas montañesas, las villas neoclásicas y las edificaciones de estilo neorregionalista.
- Molinos y otros ingenios hidráulicos.
- Edificaciones vinculadas al culto religioso.
- Edificaciones que han sufrido importantes transformaciones, perdiendo las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno, por lo que no deberían ser incluidas en el catálogo.

Por otro lado, se realizan las siguientes consideraciones específicas:

- Tal y como se señala en los criterios fijados por la CROTU las edificaciones situadas en alguna de las categorías del área de protección del POL no podrán ser incluidas en este tipo de catálogos de suelo rustico debiendo posponer su catalogación al momento de elaboración del catalogo del PGOU según lo establecido en el art. 28 del POL.

Por este motivo deberán excluirse las siguientes fichas: 1.47; 1.54; 2.01; 2.02; 2.07; 2.11; 2.13; 5.23; 5.24; 5.25; 5.26; 5.27; 5.28; 5.29; 5.46.

- Edificaciones recientes sin el valor que se les atribuye (etnográfico): 5.12; 5.33

Además existen algunas edificaciones anteriores que no poseen características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno o han sufrido alteraciones que han supuesto la eliminación de sus valores:

Fichas 1.02; 1.04; 1.05; 1.12; 1.39; 1.41; 3.01; 4.02; 5.07; 5.09; 5.32; 5.42 (solamente debería catalogarse la cuadra); 5.44;

- Cada ficha debe corresponder a una única edificación o conjunto edificado, debiendo separarse las viviendas en hilera en fichas independientes.

1.07, 1.11, 1.15; 1.17, 1.20; 4.06; 5.05; 5.07

- Se ha observado que en algunas fichas la calidad o la perspectiva de las fotografías no permite analizar suficientemente el estado actual de la edificación/es,



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

o las fotografías presentadas no son suficientes para describir el conjunto catalogado, por lo que se deberán añadir nuevas fotografías.

Fichas 1.10; 1.18; 1.30 (cobertizo); 1.37; 1.50 (cobertizo independiente); 2.06 (cobertizo); 3.06; 3.08; 3.13; 4.06 (cuadra); 4.07; 4.09; 5.12; 5.20 (se deberán presentar fotografías de todas las edificaciones incluidas en el catálogo); 5.22 (fotografías de los tres edificios); 5.38; 6.08

- Cuando existan elementos distorsionadores o añadidos sin interés deberán ser señalados en las fichas y excluidos del elemento a proteger, sin incluir su superficie en la sup. indicada en las fichas.

Ejemplos: 1.20 (eliminar edificio reciente); 1.23 (cobertizo de bloque); 1.31 y 1.32 (anexos); 1.38 (cobertizo y caseta); 1.49 (anexos); 1.50 (eliminar todas las construcciones menores de 50m² tales como silos y eliminar cobertizos de reciente construcción); 2.03 y 2.05 (anexos); 3.06 (elementos adosados); 4.08 (se eliminarán todos los edificios menores de 50m²); 5.04 (cobertizo); 5.08 (galería); 5.15 (anexo); 5.19 (eliminar anexos que no tengan valor); 5.22 (eliminar garaje de la ficha); 7.05 (anexos)

Edificaciones en estado ruinoso: En estas edificaciones se deberán mostrar fotografías suficientes para justificar que todavía se reconoce la altura de coronación de los muros y la traza de la planta original (la volumetría original de la construcción). En caso contrario deberán eliminarse del catálogo. 4.16; 6.01

Se han detectado posibles errores en la documentación, u observaciones que podrían requerir un mayor análisis de las construcciones. Dichas fichas deberán revisarse y, en su caso, corregirse

Ficha 1.16 Según se aprecia en la fotografía la edificación tiene 2 plantas + bajo cubierta en vez de las 3+BC que se señala en la ficha.

1.37 Según la memoria tiene 2 plantas+sótano, no obstante se observa un bajo-cubierta habitable en las fotografías.

4.08. Falta la referencia catastral de la edificación 001000400VP00C0001EZ

5.02. Falta la referencia catastral de la edificación 000401400VP00F0001TW

5.19. Falta la referencia catastral de la edificación 39001A012000150000AD

3.08. En la ficha se señala que tiene una sola planta pero en la descripción se dice que tiene baja más bajo cubierta

Con las observaciones anteriores, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente el presente Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

PUNTO N° 16.- EXPEDIENTES TRAMITADOS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Los expedientes que a continuación se relacionan, se autorizan, deniegan o devuelven a los Ayuntamientos en función de los informes obrantes en los mismos, que se notificarán a los interesados:

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO	TIPO DE OBRA	ACUERDO
ESTELA DE OYAMBRE, S.L.	ALFOZ DE LLOREDO	CANALIZACIÓN DE PLUVIALES Y SANEAMIENTO	AUTORIZAR
JUAN JOSE GONZALEZ MIGUELEZ	ARNUERO	INVERNADEROS	AUTORIZAR
RAMON RIOS QUINTANA	CABEZON DE LA SAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
MANUEL GALLO MANTECON	CABEZON DE LA SAL	MARQUESINA	AUTORIZAR
JUAN MANUEL GOMEZ DOSAL	CABEZON DE LIEBANA	ALMACÉN DE APEROS	DENEGAR
SERGIO GOMEZ BERGES	CABUERNIGA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
ANGEL LAVIN MARAÑON	CAMARGO	VIVIENDA VINCULADA	DENEGAR
ALBERTO AGUSTIN LOPEZ FERNANDEZ	CAMPOO DE YUSO	ESTABULACION Y ALMACEN	AUTORIZAR
JOSE LOPEZ GUTIERREZ	CAMPOO DE YUSO	CASETA DE APEROS	AUTORIZAR
CARMEN RODRIGUEZ AGUEROS	CILLORIGO DE LIEBANA	AMPLIACION DE VIVIENDA	AUTORIZAR
MARIA ANA ARNAIZ RUIZ	ENTRAMBASAGUAS	ESTABULACION	ARCHIVAR
ILUMINADA GARCIA SAIZ	LAS ROZAS DE VALDEARROYO	ALMACÉN DE APEROS	AUTORIZAR cond a 12 m ²
HORTICULTURA AYBEL	LIENDO	SOLERA	DEVOLVER
LUIS ALBERTO PEREIRA VEGA E/R AGILITY CANTABRIA	MARINA DE CUDEYO	AGILITY CANINO	DEVOLVER
JOSE RAMON RODRIGUEZ LLAMA	MEDIO CUDEYO	ESTABULACIÓN	AUTORIZAR
FERNANDO LIAÑO GUTIERREZ	MIENGO	NAVE FRUTÍCOLA	AUTORIZAR
AYUNTAMIENTO DE NOJA	NOJA	RESIDENCIA DE ANCIANOS	AUTORIZAR
JOSE MANUEL HERRERO CRESPO	PENAGOS	VIVIENDA VINCULADA	DENEGAR
SERGIO LAVIN LOPEZ	PENAGOS	CAMBIO DE USO A VIVIENDA	AUTORIZAR
SERGIO BENITO SOLORZANO	REOCIN	ALMACÉN AGRÍCOLA	DENEGAR
GEMA AJA SOMARRIBA	RIBAMONTAN AL MAR	REHABILITACIÓN PARA VIVIENDA CATALOGADA	AUTORIZAR
JOAQUIN CALVO PEREZ	RUENTE	INVERNADERO, ALMACEN Y TIENDA	AUTORIZAR
JOSE MANUEL GOMEZ DIAZ	RUENTE	NAVE AGROPECUARIA	AUTORIZAR
LUIS GARCIA TRUEBA	RUESGA	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y APRISCO	Autorizar
AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE AGUAYO	SAN MIGUEL DE AGUAYO	DOS CABAÑAS	AUTORIZAR
JOSE MANUEL SAN MIGUEL GARCIA	SANTA CRUZ DE BEZANA	APARCAMIENTO TEMPORAL	AUTORIZAR
JOSE LUIS GONZALEZ GUTIERREZ	SANTIURDE DE REINOSA	CUBIERTA PARA PATIO GANADERO	AUTORIZAR
DAVID GONZALEZ RUIZ	SANTIURDE DE REINOSA	NAVE AGROPECUARIA	AUTORIZAR
JOSE ANTONIO RUEDA GOMEZ	SUANCES	TENDIDO ELECTRICO PARA NAVE	AUTORIZAR
MANUEL JESUS SAIZ COSSIO	UDIAS	CASETA DE APEROS	AUTORIZAR



MARIA JOSE RIVAS CEBALLOS	VAL DE SAN VICENTE	LEGALIZACION DE CASETA DE APEROS	AUTORIZAR
TURISMO RURAL DEL NANSA, S.L.	VAL DE SAN VICENTE	ESTABULACIÓN PARA CABALLOS	AUTORIZAR
JUNTA VECINAL DE CAVIEDES	VALDALIGA	COBERTIZO PARA PERRERAS, GALLINERO Y LEÑERO	AUTORIZAR
EDP RENOVABLES CANTABRIA, S.L.	VALDERREDIBLE	TORRE METEOROLOGICA CUETO BLANCO	ARCHIVAR
ISMAEL MERINO GARCIA E/R AMPROS	VALDERREDIBLE	CENTRO VACACIONAL	AUTORIZAR
AGUSTIN DE LOZAR VICENTE	VEGA DE LIEBANA	ESTABULACIÓN PARA CABALLOS	AUTORIZAR
MILAGROS LOPEZ SAINZ PARDO	VILLACARRIEDO	VIVIENDA VINCULADA	DENEGAR
ANTONIO GALLO MOLINA	VILLAESCUSA	EXPLOTACION DE ARANDANOS	AUTORIZAR
CECILIO SAÑUDO RUIZ	VILLAFUFRE	LEGALIZACION Y AMPLIACION DE COBERTIZO	AUTORIZAR

EXPEDIENTES EN SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE COSTAS

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO	TIPO DE OBRA	ACUERDO
DIRECCION GENERAL DE MEDIO AMBIENTE	ARGOÑOS Y ESCALANTE	AUTOVIA DEL AGUA	AUTORIZAR
JOSE LUIS TRUEBA DIEZ	PIELAGOS	REPARACION DE FACHADA	AUTORIZAR
JOSE ANTONIO GUTIERREZ CAVIEDES	COLINDRES	REHABILITACION CUBIERTA Y VIVIENDA	AUTORIZAR
ROSALIA LOPEZ ALVAREZ	SUANCES	REFORMA EDIFICACION ADOSADA EN HINOJEDO	AUTORIZAR
MARIA TERESA FERNANDEZ GUTIERREZ	RIBAMONTAN AL MAR	REPARACION Y MEJORA DE INMUEBLE	AUTORIZACION PARCIAL

Por parte del director general de Urbanismo, se señaló que con motivo de la entrada en vigor de la Ley 3/2012, de 21 de junio, se han formulado diversas consultas por los Ayuntamientos que han sido objeto de contestación por la Dirección, y que van a servir de base para establecer unos criterios interpretativos de los que se dará cuenta a la CROTU para su consideración.

Concretamente hizo referencia a las consultas planteadas en cuanto a la interpretación de la Disposición Transitoria Novena de la Ley 2/2001, de 25 de junio,

por parte de los Ayuntamientos de Camargo y de Santiurde de Toranzo, que han sido respondidas de la siguiente forma:

“INFORME QUE SE EMITE POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO A SOLICITUD DEL AYUNTAMIENTO DE CAMARGO SOBRE LA INTERPRETACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA DE LA LEY 2/2001 EN LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY 3/2012 Y SU RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Por el Ayuntamiento de Camargo se formula consulta sobre los siguientes extremos:

1.- Si en los municipios cuyo PGOU contiene una normativa más restrictiva de la que establece la DT9ª de la Ley 2/2001, en la redacción dada por la Ley 3/2012, esta última ha de aplicarse directamente. En concreto, la cuestión se plantea sobre la superficie mínima de parcela establecida por el PGOU.

2.- Si la referencia a las Ordenanzas municipales a que se refiere el apartado 5º de la DT9ª exige una nueva aprobación de las mismas por el Ayuntamiento si desea establecer parámetros más restrictivos o se entiende cumplido dicho requisito con las ordenanzas que obran en el PGOU vigente.

3.- Si mediante las citadas ordenanzas se pueden delimitar físicamente ámbitos excluidos de la aplicación de la Ley o en los cuales se puedan establecer parámetros más restrictivos.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- *La correcta interpretación de la consulta planteada exige un análisis del alcance de las previsiones recogidas en el art. 113 y en la nueva DT9ª de la Ley 2/2001, en la redacción que a estos preceptos le ha dado la Ley 3/2012.*

Según el art. 113.2 de la Ley 2/2001:

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

e) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en la disposición adicional quinta y en la disposición transitoria novena de esta Ley”.

Por tanto, existe una específica remisión al régimen de la DT9ª de la Ley, que determina su completo régimen jurídico, desplazando así al establecido en el planeamiento urbanístico preexistente.

Pues bien, señala la DT9ª:



“Hasta la aprobación del Plan Especial a que se refiere la disposición adicional quinta de la presente Ley, en sus apartados 1 y 2 o de los Planes Generales que incorporen en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2.g) de esta Ley, se podrá autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los ámbitos y con las reglas que se establecen en los apartados siguientes.

2. Los ámbitos en los que se podrán autorizar las construcciones a las que se refiere el apartado anterior son los siguientes:

- a. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, únicamente se permitirán estas construcciones cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de cien metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal, si bien no se podrán autorizar estas construcciones en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, o que dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.*
- b. En los municipios con Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, únicamente se permitirán estas construcciones en el suelo rústico ordinario, y cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.*

3. Las reglas que deben respetar las construcciones a las que se refiere el apartado 1 son las siguientes:

- a. Las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.*
- b. El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.*
- c. Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la presente Ley.*
- d. Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de esta Ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones a las que se refiere este apartado.*
- e. La parcela mínima para la edificación será:*

1. *De mil quinientos metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.*
 2. *De dos mil metros cuadrados en el resto de los casos.*
- f. *La ocupación máxima de parcela por la edificación será:*
1. *En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez por ciento de su superficie bruta.*
 2. *En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.*
 3. *Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el quince por ciento de su superficie bruta.*
- g. *La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros.*
- h. *El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de tres metros.*
4. *En las parcelas ya edificadas, computarán a los efectos del límite de ocupación regulado en el apartado anterior las edificaciones existentes, las cuales podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dicho apartado, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones preexistentes a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en esta Ley.*
5. *Los Ayuntamientos, mediante ordenanza municipal, podrán excluir la aplicación de esta disposición en todo o parte de su término municipal, así como establecer parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en la misma”.*

Así pues, la norma establece un régimen de transición hasta la aprobación de los planes especiales a que se refiere la DA5ª, y lo realiza de forma incondicionada, al margen de cualquier previsión del planeamiento urbanístico vigente, al que se antepone.

Advera esta conclusión el hecho de que la propia DT9ª de la Ley establece el concreto ámbito en el que habrán de aplicarse tales determinaciones y los parámetros urbanísticos aplicables, como es, entre otros, la superficie de parcela mínima que habrá de oscilar entre los 1.500 m² y los 2.000 m² según se encuentre a una distancia o a otra del suelo urbano.

Y asimismo, el Preámbulo de la Ley 3/2012, que explicita los motivos que inspiran la reforma, ofrece un criterio hermenéutico al respecto que no es lícito desconocer en la interpretación de la norma:

“Para alcanzar los objetivos que se persiguen con la reforma, junto a las ya existentes figuras de los Planes Especiales de Suelo Rústico, y de los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico, se establece la posibilidad de obtener las autorizaciones y licencias necesarias para poder llevar a cabo las actuaciones contempladas en la Ley y a estos efectos, se configura un régimen transitorio, hasta la aprobación de los correspondientes Planes Especiales, que permite de forma inmediata la construcción de vivienda unifamiliar aislada, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, cumpliendo una serie de límites recogidos directamente en la Ley”.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

En definitiva, y en relación con la primera cuestión planteada, el régimen establecido en la DT9ª de la Ley 2/2001, en la redacción dada por la Ley 3/2012, prevalece y desplaza a las previsiones que contuviera el planeamiento urbanístico preexistente.

SEGUNDA. - *La conclusión anterior ya anticipa la solución a las restantes cuestiones planteadas, puesto que al desplazar la DT9ª de la Ley 2/2001 las determinaciones del planeamiento urbanístico que le preceden, se coloca al Ayuntamiento en la tesitura de aprobar unas nuevas ordenanzas si, como señala el Preámbulo de la Ley 3/2012, el municipio decide “modular y decidir el nivel de aplicación de las nuevas medidas en el ámbito territorial de su término municipal”. Así lo proclama literalmente el apartado 5º de la DT9ª de la Ley 2/2001, ya transcrito ut supra. Resta precisar que las ordenanzas a las que se aluden en esta disposición son las ordenanzas urbanísticas reguladas en el art. 62 de la Ley, cuyo procedimiento de aprobación se recoge en el art. 79, que a su vez remite a la legislación de régimen local.*

Lo que se comunica a ese Ayuntamiento, sometiéndose a cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho.”

“INFORME QUE SE EMITE POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO A SOLICITUD DEL AYUNTAMIENTO DE SANTIURDE DE TORANZO SOBRE LA INTERPRETACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA DE LA LEY 2/2001 EN LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY 3/2012 Y SU RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Por el Ayuntamiento de Santiurde de Toranzo se formula consulta sobre el siguiente extremo:

Si en un municipio como el de Santiurde de Toranzo, cuyas NNSS tipo a) contienen una normativa más restrictiva de la que establece la DT9ª de la Ley 2/2001, en la redacción dada por la Ley 3/2012, esta última ha de aplicarse directamente. En concreto, la cuestión se plantea sobre la superficie mínima de parcela establecida por las NNSS y otras limitaciones que establece la normativa urbanística municipal vigente.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. - Ha de partirse de que, como señala el Ayuntamiento en su consulta, la mayor parte de los suelos se clasifican en las NNSS como “suelo no urbanizable de protección agropecuaria”, por lo que, de acuerdo con la DT2ª de la Ley 2/2001, a esos suelos se les aplica el régimen establecido en la Ley para el suelo rústico de especial protección, lo que remite, en principio, al régimen de usos y autorizaciones recogido en el art. 112 de la Ley 2/2001.

Ciertamente que el art. 112 de la Ley no recoge previsión alguna en relación con la construcción de viviendas en ese tipo de suelo rústico de especial protección. Sin embargo, su régimen se completa por un lado con lo establecido en la DA5ª, y por otro, de forma transitoria, con el régimen establecido en la DT9ª.

Según la DA5ª.1:

“1. En los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias, para la regulación y ordenación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo rústico, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos tradicionales, se podrá aprobar un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el artículo 76.3 de la presente Ley. Este Plan, en su caso, podrá calificar como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos y a los núcleos tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones o el aumento de volumen de las existentes deban seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes.”

Por tanto, la Ley parte de que la adecuada regulación de la construcción de viviendas en suelo rústico ha de llevarse a cabo a través de un plan especial de suelo rústico. No obstante lo anterior, de forma transitoria establece la DT9ª:

“Hasta la aprobación del Plan Especial a que se refiere la disposición adicional quinta de la presente Ley, en sus apartados 1 y 2 o de los Planes Generales que incorporen en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2.g) de esta Ley, se podrá autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los ámbitos y con las reglas que se establecen en los apartados siguientes.

2. Los ámbitos en los que se podrán autorizar las construcciones a las que se refiere el apartado anterior son los siguientes:

- c. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, únicamente se permitirán estas construcciones cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de cien metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal, si bien no se podrán autorizar estas construcciones en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de

ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, o que dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

- d. En los municipios con Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, únicamente se permitirán estas construcciones en el suelo rústico ordinario, y cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.*

3. Las reglas que deben respetar las construcciones a las que se refiere el apartado 1 son las siguientes:

- i. Las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.*
- j. El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.*
- k. Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la presente Ley.*
- l. Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de esta Ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones a las que se refiere este apartado.*
- m. La parcela mínima para la edificación será:*
- 1. De mil quinientos metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.*
 - 2. De dos mil metros cuadrados en el resto de los casos.*
- n. La ocupación máxima de parcela por la edificación será:*
- 1. En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez por ciento de su superficie bruta.*
 - 2. En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.*
 - 3. Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el quince por ciento de su superficie bruta.*
- o. La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros.*

p. *El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de tres metros.*

4. *En las parcelas ya edificadas, computarán a los efectos del límite de ocupación regulado en el apartado anterior las edificaciones existentes, las cuales podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dicho apartado, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones preexistentes a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en esta Ley.*

5. *Los Ayuntamientos, mediante ordenanza municipal, podrán excluir la aplicación de esta disposición en todo o parte de su término municipal, así como establecer parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en la misma”.*

Así pues, la norma establece un régimen de transición hasta la aprobación de los planes especiales a que se refiere la DA5ª, y lo realiza de forma incondicionada, al margen de cualquier previsión del planeamiento urbanístico vigente, al que se antepone, ya sea plan general o normas subsidiarias de cualquier tipo.

Específicamente, para un ayuntamiento como Santiurde de Toranzo, con NNSS del tipo a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, “únicamente se permitirán estas construcciones cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de cien metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal, si bien no se podrán autorizar estas construcciones en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, o que dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección”.

Advera esta conclusión el hecho de que la propia DT9ª de la Ley establece el concreto ámbito en el que habrán de aplicarse tales determinaciones y los parámetros urbanísticos aplicables, como es, entre otros, la superficie de parcela mínima que habrá de oscilar entre los 1.500 m² y los 2.000 m² según se encuentre a una distancia o a otra del suelo urbano.

Y asimismo, el Preámbulo de la Ley 3/2012, que explicita los motivos que inspiran la reforma, ofrece un criterio hermenéutico al respecto que no es lícito desconocer en la interpretación de la norma:

“Para alcanzar los objetivos que se persiguen con la reforma, junto a las ya existentes figuras de los Planes Especiales de Suelo Rústico, y de los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico, se establece la posibilidad de obtener las autorizaciones y licencias necesarias para poder llevar a cabo las actuaciones contempladas en la Ley y a estos efectos, se configura un régimen transitorio, hasta la aprobación de los correspondientes Planes Especiales, que permite de forma inmediata la construcción de vivienda unifamiliar aislada, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, cumpliendo una serie de límites recogidos directamente en la Ley”.

En definitiva, y en relación con la cuestión planteada, el régimen establecido en la DT9ª de la Ley 2/2001, en la redacción dada por la Ley 3/2012, prevalece y desplaza a las previsiones que contuviera el planeamiento urbanístico preexistente, de tal forma, que ya no



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

es exigible la parcela de 5.000 m² que recogen las NNSSS de ese ayuntamiento para la construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico, ni la limitación de los usos que establece la normativa del suelo no urbanizable de protección agropecuaria, puesto que la Ley posibilita, directamente, los usos de vivienda, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural.

Por otro lado, al desplazar la DT9^a de la Ley 2/2001 las determinaciones del planeamiento urbanístico que le preceden, se coloca al Ayuntamiento en la tesitura de aprobar unas nuevas ordenanzas si, como señala el Preámbulo de la Ley 3/2012, el municipio decide “modular y decidir el nivel de aplicación de las nuevas medidas en el ámbito territorial de su término municipal”.

Así lo proclama literalmente el apartado 5º de la DT9^a de la Ley 2/2001, ya transcrito ut supra. Resta precisar que las ordenanzas a las que se aluden en esta disposición son las ordenanzas urbanísticas reguladas en el art. 62 de la Ley, cuyo procedimiento de aprobación se recoge en el art. 79, que a su vez remite a la legislación de régimen local.

Lo que se comunica a ese Ayuntamiento, sometiéndose a cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho.”

La interpretación que se da en los informes anteriores, suscita un debate entre los miembros de la CROTU, y así por parte del Sr. Uribe, representante de la Consejería de Presidencia y Justicia, se señala que en una primera lectura del artículo 113.2 pudiera desprenderse la prevalencia de la normativa urbanística municipal más restrictiva, respecto de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena, pero tanto la exposición de motivos de la Ley, como el propio contenido normativo completo de dicha transitoria, permite llegar a la conclusión de su inmediata aplicación, sin perjuicio de la previsión que contiene la misma de que los Ayuntamientos, mediante ordenanza municipal, puedan excluir o matizar su aplicación.

Por su parte, el Sr. Lorenzo, representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, considera que el 113.2 impide la aplicación de la Disposición Transitoria Novena, teniendo por tanto una interpretación contraria a la manifestada.

Después de diversas intervenciones, por el consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, se señala que independientemente de que la interpretación que se efectúa va a seguirse por la CROTU, va a analizarse en cada caso si se produce un conflicto entre las ordenanzas municipales y las previstas en la Ley.

En el apartado de ruegos y preguntas no hubo ninguna intervención, por lo que se dio por finalizada la sesión, siendo las once horas y cinco minutos, levantándose la presente acta que como secretario certifico.