



GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

ACTA DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE LA CROTU 10 NOVIEMBRE 2023

En la Sala de reuniones de la tercera planta de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, siendo las diez horas y quince minutos del día diez de noviembre de dos mil veintitrés se reúne la Comisión Permanente de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al objeto de celebrar sesión previamente convocada, con la asistencia de los siguientes miembros:

Presidente, don Víctor Manuel Gil Elizalde, director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Vocales:

Alberto Quijano Alonso, director general de Medio Ambiente y Cambio Climático.

Virginia Martínez Saiz, subdirectora general de Urbanismo.

Marta Barca, subdirectora general de Planificación Territorial y del Paisaje.

Ana Rey Cabeza y Pablo Calvo, en representación de la Administración General del Estado.

Jaime Díaz, en representación de la Federación de Municipios de Cantabria.

Asesor Jurídico

Fernando de la Fuente Ruiz

Secretario

Emilio Misas

Abierta la sesión, se procedió a la aprobación del acta correspondiente a la sesión de 9 de octubre, pasándose a continuación a debatir sobre los asuntos incluidos en el orden del día, sobre los que recayeron los siguientes acuerdos:

EXPEDIENTES TRAMITADOS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 116 Y DE COSTAS

CARPETA 1

96/19 AC

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA ACONDICIONAMIENTO DE PLANTA BAJA DE VIVIENDA PARA PENSIÓN EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DE AJO, EN EL MUNICIPIO DE BAREYO, PROMOVIDO POR DON ENRIQUE ORTIZ VIGÓN

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 3 de septiembre de 2019 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de acondicionamiento de planta baja de vivienda para pensión, en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre de Ajo, en el municipio de Bareyo, promovida por Don Enrique Ortiz Vigón.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de 20 de marzo de 2019.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es el acondicionamiento de la planta baja de la vivienda sita en la parcela 0867903VP5106N, señalando el informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General:

1. Tramita el Ayto de Bareyo autorización para cambio de uso de la planta inferior de la edificación existente en la parcela indicada afectada por dos clasificaciones urbanísticas. En concreto desde acceso municipal hasta la edificación incluida esta clasificada como urbano en las NNSS vigentes y desde la edificación hasta lindero oeste de la parcela como No Urbanizable, régimen jurídico rústico especial protección.
2. La actuación es cambio de uso de trasteros a pensión -3 habitaciones e instalaciones asociadas- mediante el acondicionamiento de la planta inferior de la edificación existente.
3. Respecto los datos técnicos aportados:
 - a. Consta en la dirección que el 25/10/2018 la CROTU (exp 54/18AC) autorizó el cambio de uso de una parte de la planta baja de la edificación referida de vivienda a pensión.
 - b. La denominada planta baja del exp autorizado se denomina en el actual como planta primera. Consecuentemente, la denominada planta sótano del expediente autorizado corresponde a la baja del expediente actual.
 - c. El Ayto informa que la actuación se desarrolla es espacio residual no habitable. Se entiende que se refiere a no habitado.





4. Tanto el informe técnico como el informe municipal es favorable indicando que cumple el documento de revisión de planeamiento actualmente en tramitación.
5. Según el visualizador de la dirección, excepto una zona colindante al lindero sur, la parcela, incluida la edificación, se encuentra excluida del ámbito del POL.
6. La Demarcación de Costas informa que la edificación se encuentra en Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre concluyendo en sentido desfavorable porque el cambio de uso solicitado supone, por un lado, aumento de volumen y por otro, el uso residencial está prohibido por la normativa de la Ley de Costas.
7. En base a lo anterior, en los términos planteados, la actuación afectada por la Servidumbre de Protección, técnicamente no procede.

Por su parte, el informe emitido por la Demarcación de Costas en Cantabria señala:

Según el informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Bareyo, el presente expediente tiene por objeto obras de ampliación de la vivienda-pensión, incorporando tres nuevos dormitorios en un espacio residual no habitable, anteriormente destinado a trasteros, situado en la planta sótano (según el proyecto presentado en 2018), que en la documentación técnica del expediente actual se denomina planta baja.

Los planos de alzado Oeste de la vivienda muestran que el estado reformado supone, respecto al estado actual, una ampliación de volumen. A esos efectos, la definición de volumen se recoge en el apartado 2.d de la disposición transitoria decimocuarta del Reglamento General de Costas: "Espacio delimitado por los paramentos exteriores de una construcción, edificación o instalación, independientemente de que estén construidas por encima o por debajo de la rasante, y

de que su interior pueda estar vinculado a un uso determinado o sea un espacio no utilizable".

El apartado 1.c de la citada disposición transitoria determina que sobre las construcciones realizadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas al amparo de licencia municipal y otras autorizaciones exigibles podrán realizarse obras de reparación y mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes. En este caso, las obras que se solicitan implican un aumento de volumen, y por tanto no son autorizables en virtud del régimen transitorio que regula la disposición citada.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en el artículo 25 de la Ley de Costas, dado que se ha producido un aumento de volumen donde se pretende el cambio para uso de pensión.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bareyo, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de acondicionamiento de planta baja de vivienda para pensión, en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre de Ajo, en el municipio de Bareyo, promovida por Don Enrique Ortiz Vígón, en base a las consideraciones anteriores.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

104/22 AC

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE ALJIBE EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DE AJO, EN EL MUNICIPIO DE BAREYO, PROMOVIDO POR DON ENRIQUE ORTIZ VIGÓN

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 27 de septiembre de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de aljibe en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre de Ajo, en el municipio de Bareyo, promovida por Don Enrique Ortiz Vigón.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de 2 de agosto de 2022.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de un aljibe en la parcela 0867903VP5106N, señalando el informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General:

1. Consta en el expediente remitido una 1ª solicitud de febrero de 2022 de depósito enterrado de 60-70m³ de capacidad aproximados a 1,50m al oeste de la fachada oeste de la edificación. Una segunda solicitud de abril de 2022 en suelo urbano en su totalidad a instancias del Ayto para no invadir suelo no urbanizable protegido por su valor ecológico-paisajístico y ubicado en la planta inferior de la edificación.





6. En relación a la tramitación municipal:
 1. El Técnico municipal informa que la clasificación de suelo es urbano, ordenanza edificación unifamiliar aislada adecuándose a las determinaciones de las NNSS y normas de aplicación directa de la Ley 2/2001 sin detectar riesgos naturales concluyendo favorablemente a la actuación.
Respecto la Revisión del PGOU, informa que cumple con lo dispuesto en el plan.
 2. Sin alegaciones durante la información pública, el informe municipal es favorable.
7. Con entrada 19/10/2022 la Demarcación de Costas informa respecto la instalación de un depósito para almacenar agua de lluvia destinada a riego:
 1. Según la fecha de la memoria de abril de 2022 podría entenderse referida al depósito emplazado al oeste de la planta inferior de la edificación con capacidad para 30-40m³ -3*7*2m-.
 2. Según las dimensiones y el emplazamiento señalado, integrado en el jardín, se entiende que informa el depósito enterrado de la solicitud de febrero de 2022 situado aproximadamente a 1,50m al oeste de la fachada oeste de la edificación para 60-70m³ aproximados (9*4*2m) concluyendo favorablemente por considerarla una medida de ahorro de agua de la DTª 15ª del Reglamento de Costas y estar vinculado a la edificación de uso parcial de pensión resultante de las actuaciones autorizadas por la CROTU el 25/10/2018 (exp 54/18 AC).
3. En base a lo anterior se entiende que la Demarcación de Costas informa el depósito exterior enterrado por lo que no corresponde con el informado por el Ayto.
8. Según los datos consultados en el Servicio, se detectan discrepancias en la definición de la edificación del expediente autorizado por la CROTU y el plano nº 02 de la solicitud de abril de 2022.
9. En base a las consideraciones anteriores, respecto la autorización, no se detecta objeción a instalar depósito exterior enterrado al oeste de la fachada oeste de la edificación referida para almacenar entre 30 y 70m³ de agua de lluvia para riego de la zona ajardinada y dimensiones adaptadas a las condiciones establecidas por el Ayto para emplazarlo en suelo urbano en su totalidad.

Por su parte, el informe emitido por la Demarcación de Costas en Cantabria señala:

El aljibe se ubicará en la parcela con referencia catastral 0867903VP5106N0001GB que, conforme a los datos ofrecidos por la oficina virtual del catastro, tiene una superficie construida de 321 m², destinados a uso hotelero (251 m²), deportivo (66 m²) y soportal (4 m²) en una parcela de 3.722 m² siendo el año de construcción 1973 con una reforma total de la planta baja en el año 2019. Conforme al deslinde aprobado por O.M. de 06.10.05, la parcela está afectada parcialmente por la servidumbre de protección sin afectar a la servidumbre de tránsito.

Consta la autorización de la CROTU de 26.10.18 para el cambio de uso parcial a pensión en la edificación, que incluía la legalización de las obras de reforma interior efectuadas para dar cobertura al cambio solicitado.

El aljibe que utilizará agua de lluvia y se realizará enterrado con relleno de tierra vegetal por encima del fajado de hormigón, con material de acabado e integrado en el jardín, puede considerarse como una medida de ahorro de agua de las establecidas en la Disposición Transitoria Decimoquinta.1.b) del Reglamento General de Costas; si bien deberá ser valorado por ese Centro Directivo si reúne las condiciones de las autorizaciones ordinarias en la servidumbre de protección establecidas en su artículo 47.1.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Por otro lado, consta informe del Servicio de Patrimonio Cultural que señala la necesidad de incorporar a la autorización la siguiente medida correctora:

- **Control arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, en especial, de las necesarias para la excavación del aljibe,** que deberá ir precedido de su correspondiente solicitud en la que se indiquen los objetivos, trabajos y técnicas a utilizar en la actuación, medidas de protección de los restos que se puedan descubrir, así como el equipo técnico de que se vaya a disponer para su realización. Las medidas propuestas deberán estar vigentes durante toda la duración de la ejecución del proyecto que se plantea llevar a cabo.

Esta actuación será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en los términos establecidos en la LPCC y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la LPCC.

Por último, la concesión de la licencia quedará condicionada a la recepción por parte del Ayuntamiento de Bareyo de la notificación de la concesión de la autorización para la realización del seguimiento arqueológico de las obras por parte del Servicio de Patrimonio Cultural.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 25 de la Ley de Costas.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bareyo, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de aljibe en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre de Ajo, en el municipio de Bareyo, promovida por Don Enrique Ortiz Vigón, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado señalado del Servicio de Patrimonio Cultural.





126/22 AC

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA INSTALACIÓN DE AEROGENERADOR EN ZONA AFECTADA POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DE AJO, EN EL MUNICIPIO DE BAREYO, PROMOVIDO POR DON ENRIQUE ORTIZ DE VIGÓN

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 19 de diciembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de instalación de aerogenerador en suelo no urbanizable afectado por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre de Ajo, en el municipio de Bareyo, promovido por Don Enrique Ortiz Vigón.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 7 de noviembre de 2022, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la instalación de un aerogenerador en la parcela 3076612VP5137N0001YE, señalando el informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General:

Se trata de la instalación de un aparato eólico para autoconsumo, asociada a una vivienda rural turística. Sus características técnicas se acompañan y resulta ser una turbina eólica vertical Dragón de 7kW de la empresa Kliux instalada en un mástil de 10 m. de altura.

Se aporta documentación complementaria indicando el lugar donde se instalará la turbina eólica dentro de la parcela.





1.- Afecciones sectoriales

Conforme al deslinde aprobado por O.M. de 06.10.05, resulta estar afectada por la servidumbre de protección en su práctica totalidad. La parcela no está afectada por la servidumbre de tránsito.

La Demarcación de Costas de Cantabria informa, el 16 de enero de 2022:

“La instalación no se encuentran entre los usos prohibidos en el artículo 25.1 de la Ley de Costas, por lo que corresponde a esa Dirección General determinar si está encuadrada dentro de las permitidas en el apartado 2 del artículo 25 si bien, a juicio de esta Demarcación, no prestará servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre”.

Se trata de una instalación accesoria a una antigua edificación con uso de vivienda que data su construcción en el año 1973, la preexistencia de la edificación está acreditada a la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988.

Se ha comprobado que en el año 2019 se realizaron obras con cambio de uso que pasó a ser hotelero. Consta autorización de la CROTU, de fecha 26/10/18, para el cambio de uso parcial a pensión en la edificación, incluía la legalización de las obras de reforma interior efectuadas para dar cobertura al cambio solicitado.



Año 1976/1986



Año 2020

2.- Clasificación del terreno:

El técnico municipal informa complementariamente que la porción nor-este de la parcela, donde se encuentra la vivienda y donde se pretende la instalación del aerogenerador, es suelo URBANO, edificación unifamiliar aislada, ordenanza nº2 (EUA), el resto de la parcela, más próxima a la ribera del mar, en suelo NO URBANIZABLE, protegido por su valor ecológico-paisajístico según las NN.SS.

El PGOU clasifica y califica la totalidad de la parcela catastral como suelo URBANO, edificación unifamiliar grado 3. La instalación pretendida es accesoria a un uso característico del suelo urbano, por tanto se considera que está permitido por las Normas Urbanísticas Municipales.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

3.- CONCLUSIÓN

En virtud de lo expuesto se INFORMA FAVORABLEMENTE, se trata de una instalación accesoria de una vivienda unifamiliar preexistente a la entrada en vigor de la ley de Costas de 1988.

A la vista de todo ello, se considera que la actuación tiene encaje en el artículo 25 de la Ley de Costas.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bareyo, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de instalación de aerogenerador en suelo no urbanizable afectado por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre de Ajo, en el municipio de Bareyo, promovido por Don Enrique Ortiz Vigón, en base a las consideraciones anteriores.

312186

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA “CAMBIO DE SIMPLE CIRCUITO A DOBLE CIRCUITO LAT 30 KV REINOSA-PANTANO PARA EVACUACION DE PARQUE EOLICO” EN SUELO NO URBANIZABLE DE LOS MUNICIPIOS DE CAMPOO DE EN MEDIO, CAMPOO DE YUSO Y REINOSA, PROMOVIDO POR VIESGO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 21 de julio de 2020 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de “Cambio de simple circuito a doble circuito LAT 30kv Reinosa-Pantano para evacuación de parque eólico” en suelo no urbanizable de los municipios de Campoo de Enmedio, Campoo de Yuso y Reinosa, promovido por Viesgo Distribución Eléctrica S.L.

Segundo.- Con fecha 3 de octubre de 2023, el Sr. Sánchez Alcántara, en representación de Viesgo Distribución Eléctrica S.L presenta escrito desistiendo de su petición y solicitando el archivo del expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El órgano competente para resolver es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Segundo.- El artículo 84 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece lo siguiente:

“1. Pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico, y la declaración de caducidad.”

Como se ha señalado anteriormente, consta escrito del interesado desistiendo de su solicitud, por lo que se considera procede la adopción del siguiente acuerdo:

ARCHIVAR la solicitud presentada ante la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, y tener por desistida a Viesgo Distribución Eléctrica S.L. en el expediente de “Cambio de simple circuito a doble circuito LAT 30kv Reinosa-Pantano para evacuación de parque eólico” en suelo no urbanizable de los municipios de Campoo de Enmedio, Campoo de Yuso y Reinosa, promovido por Viesgo Distribución Eléctrica S.L.

312454

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA NUEVA LÍNEA DE ALTA TENSIÓN 30 KV SUBTERRÁNEA Y CENTRO DE SECCIONAMIENTO PARA EVACUACIÓN DE PARQUE EÓLICO EN SUELO NO URBANIZABLE DE ORZALES, EN EL MUNICIPIO DE CAMPOO DE YUSO, PROMOCIDO POR VIESGO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 20 de enero de 2021 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de instalación de nueva línea de alta tensión 30 kv subterránea y centro de seccionamiento para evacuación de parque eólico en suelo no urbanizable de Orzales, en el municipio de Campoo de Yuso, promovido por Viesgo Distribución Eléctrica S.L.

Segundo.- Con fecha 3 de octubre de 2023, el Sr. Sánchez Alcántara, en representación de Viesgo Distribución Eléctrica S.L presenta escrito desistiendo de su petición y solicitando el archivo del expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Primero.- El órgano competente para resolver es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Segundo.- El artículo 84 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece lo siguiente:

“1. Pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico, y la declaración de caducidad.”

Como se ha señalado anteriormente, consta escrito del interesado desistiendo de su solicitud, por lo que se considera procede la adopción del siguiente acuerdo:

ARCHIVAR la solicitud presentada ante la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, y tener por desistida a Viesgo Distribución Eléctrica S.L. en el expediente de instalación de nueva línea de alta tensión 30 kv subterránea y centro de seccionamiento para evacuación de parque eólico en suelo no urbanizable de Orzales, en el municipio de Campoo de Yuso.

312526

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE REFUGIO PARA ALMACEN DE FORRAJE EN SUELO NO URBANIZABLE DE SALCES, EN EL MUNICIPIO DE HERMANDAD DE CAMPOO DE SUSO, PROMOVIDO POR DON ALBERTO CUESTA SALCES

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 24 de febrero de 2021 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de refugio para forraje en suelo no urbanizable de Salces, en el municipio de Hermandad de Campoo de Yuso, promovido por Don Alberto Cuesta Salces.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 17 de diciembre de 2020, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de refugio para forrajes en la parcela 120 del polígono 11 del catastro de rústica, con una superficie de 6.852 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable, asimilable según la DT2^a de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 112.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.”

Quinto.- Señala el informe emitido por el técnico municipal:





Visto el expediente nº 2020/78, promovido por **D. Alberto Cuesta Salces**, al amparo de lo dispuesto en el artículo 116.1.c) de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, para la solicitud de autorización de construcción de “refugio para almacén de forraje” en suelo no urbanizable (parcela 120 del polígono 11) de **Salces**.

Se informa **favorablemente** la solicitud de autorización para la construcción de “refugio para almacén de forraje”, y así poder remitir el expediente a la Dirección General de Urbanismo, para su resolución definitiva, al amparo de lo que dispone en el artículo 116 de la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Cumple el planeamiento vigente y las normas de aplicación directa. No se trata de una zona en la que existan valores ambientales especiales, ni riesgos naturales acreditados.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

1.1.1 Objeto del informe

La realización de un cobertizo para almacenamiento de balas de forraje, utilizadas como alimento de su cabaña de ganado vacuno, en la parcela 120 del polígono 11 de Salces en el Término Municipal de Hermandad de Campoo de Suso, con una superficie total de 6.582 m² según el catastro.

El acceso se realizará por el vial público con el que linda por el norte, en concreto por su esquina noroeste. Se trata del acceso actual de la parcela.

Se trata de una construcción tradicional con muros de fachada de fábrica de hormigón aligerado enfoscado por ambas caras, estructura metálica y cubierta a un agua formada por paneles de chapa prelacada de color verde. Su parte delantera quedará totalmente abierta, carece de ventanas y no va a disponer de ninguna instalación.

Tendrá forma rectangular con unas dimensiones de 15 x 7 metros (105,00 m²) y una altura máxima de 4 metros. Se orientará de este a oeste con el fin de protegerla de los vientos predominantes en la zona.

La construcción se adecúa a la topografía del terreno, al estar dentro de una vaguada y limitada por arbolado en los linderos el impacto visual es mínimo.

1.1.2 Afecciones Sectoriales





Consultado el Visor de Información Geográfica del Gobierno de Cantabria (<https://mapas.intranet.cantabria.es/>) para la parcela con referencia catastral referida, se realizan las siguientes observaciones:

- La mitad noreste de la parcela se encuentra incluida dentro de la delimitación del monte de utilidad pública con número CUP 208- bis. Consta informe de la consejería competente de 16/06/2021.
- La actuación propuesta se encuentra dentro de la zona de policía de cauces de un arroyo innominado afluente del Río Ebro. Consta informe favorable de la Confederación Hidrográfica tanto para la construcción como para los posibles vertidos.

Se ha comprobado que la parcela no se encuentra incluida dentro de Espacios Naturales Protegidos y Lugares de Interés Comunitario, no está afectada por la zona de dominio público, de servidumbre o de afección de carreteras. Tampoco se encuentra incluida en ámbitos regulados por instrumentos de planificación territorial (PORN, POL ni PORF).

El informe concluye en sentido favorable, constando informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático y autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, teniendo por tanto encaje la propuesta en el artículo 112.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Por último, el informe emitido por la Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico, señala:

Primero.- Que no existe inconveniente por parte de la Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico en que se realice el proyecto.

Segundo.- No obstante, si en el curso de la ejecución del proyecto, en aquellas fases que pudieran implicar movimientos de tierras como los necesarios para construir las cimentaciones, apareciesen restos u objetos de interés arqueológico o cultural, se paralizarán inmediatamente las obras, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la protección de los bienes aparecidos, y se comunicará el descubrimiento a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Cabecera del Ebro, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de refugio para forraje en suelo no urbanizable de Salces, en el municipio de Hermandad de Campoo de Suso, promovido por Don Alberto Cuesta Salces, en base a las consideraciones anteriores.

312661





PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE CASETA Y ALMACÉN EN SUELO NO URBANIZABLE DE TAGLE, EN EL MUNICIPIO DE SUANCES, PROMOVIDO POR DOÑA ANA JOSE ZUNZUNEGUI ABAD

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 14 de mayo de 2021 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de caseta y almacén en suelo no urbanizable de Tagle, en el municipio de Suances, promovido por Doña Ana José Zunzunegui Abad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha de 11 de diciembre de 2020, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de caseta y almacén en la parcela 23 del polígono 503 del catastro de rústica, con una superficie de 1.316 m², que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable de protección agropecuaria, asimilable según la DT2^a de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- El artículo 112.2.a) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre





que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden”

Señala el informe del Ayuntamiento de Suances:

Nave para ganado

La instalación cumple los parámetros establecidos en el artículo V.3.4. “Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria”. No se fijan parámetros urbanísticos de edificabilidad salvo la ocupación, distancia a linderos y altura máxima:

2. RIESGOS

No existen valores ambientales ni riesgos naturales acreditados.

3. CONDICIONES

- *Vertidos*

No podrán depositarse vertidos en lugares y vías públicas y se debe garantizar la no contaminación de acuíferos. Por ello el Proyecto deberá contener la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos. (Artículo V.3.4)

- La actividad ganadera deberá realizarse a 50 metros del Suelo Urbano.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

En la parcela existe una construcción de, aproximadamente, 15 m2 ejecutada entre el año 2017 y 2020, para la cual no consta autorización administrativa. Solicitada la justificación de su legalidad, se aporta una imagen con la que se pretende dar respuesta, indicando que no existe ningún elemento en la parcela y que la construcción que se aprecia a través del Visualizador se trata de unos elementos agrarios que se encontraban en la parcela. Así mismo, se indica que actualmente existe una caravana para la guarda de aperos, la cual se eliminará una vez se obtenga la autorización administrativa. Todo ello sin perjuicio de las actuaciones de inspección que procedan y, en su caso, las actuaciones en materia sancionadora que resulten.

- **Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.**

Según describe la Memoria, se solicita autorización para la construcción de una caseta de aperos y un cobertizo para poder dar refugio a gallinas y ovejas. La parcela no dispone de servicios urbanos y para realizar la actividad no requieren más que la calle de acceso. No se precisa suministro eléctrico ni suministro de agua.

Se plantea la construcción de un cobertizo de planta rectangular, de 6 m. de frente y 3m de fondo, adosado a una caseta de aperos de 2 metros de ancho y 4 de fondo, cubierto con tejado a un agua con altura máxima en cumbre de 4,5 m. La construcción se realiza con bloque de hormigón, sobre una solera de hormigón, evitando la ejecución de cimentaciones de obra. En el frente del cobertizo se cierra deja abierto. La cubierta será de placa de fibrocemento de color rojo recibida a la estructura. Llevará en la aguada un canalón para recoger las aguas de lluvia y se canalizarán a un depósito portátil.

En el primer informe se indicaba que, “Salvo que el planeamiento territorial imponga un régimen de usos más restrictivo que el PGOU o la Ley 2/2001 (art. 112.1), el uso se considera compatible con lo dispuesto en el art. 112.2.a), siempre que cuente con informe favorable de la D.G. de Desarrollo Rural.”

Consta informe del Servicio de Planificación y Ordenación del Territorio que concluye lo siguiente:

“A efectos del planeamiento territorial y teniendo en cuenta el carácter excepcional y tasado de los usos y actuaciones autorizables en el Área de Protección, la “caseta de aperos y cobertizo para animales” en la categoría de Protección Litoral, resultaría autorizable si se cumplen los supuestos que establece el art. 34.c del POL, es decir, que se trate de una instalación necesaria para una





explotación ganadera y que guarde relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, con pronunciamiento favorable al respecto de la D.G. de Desarrollo Rural.

Consta informe de la D.G. de Desarrollo Rural informando desfavorablemente la solicitud.

El promotor presenta el 23/03/2022 documentación complementaria con una serie de consideraciones en relación al informe de la D.G. de Desarrollo Rural. Solicitado nuevo informe a la D.G. de Desarrollo Rural, no se ha recibido contestación por parte de dicho organismo.

Solicitado nuevo informe, se señala lo siguiente:

“Se concluye que el promotor no es titular de ninguna explotación agrícola, ni ejerce actividad que sea competencia de esta Dirección General de Desarrollo Rural.”

En los Anexos de la Memoria se adjunta la Resolución de la D.G. de Ganadería autorizando la inscripción inicial de la explotación con las siguientes especies: gallinas (6 animales) y ovino (5 animales) (fecha 24 de septiembre de 2020), si bien se realiza a nombre del cónyuge de la solicitante (según indica la promotora) y en la parcela que ahora es objeto de este expediente. Por todo ello, debe determinarse **jurídicamente** si concurren las causas en el presente supuesto para determinar que existe una explotación ganadera que guarde relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, tal y como exige el POL.

La posible autorización de construcciones de carácter agrícola o ganadero en el ámbito de Protección Litoral del Plan de Ordenación del Litoral, se viene interpretando de forma muy restrictiva, dado que el artículo 34 de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre establece como autorizables:

b) Construcciones e instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

Se exige por tanto la existencia de una explotación, y en el presente caso se trata simplemente de un cobertizo para guardar 6 gallinas y 5 ovejas, por lo que no nos encontramos ante una explotación, incumpliendo por tanto el citado artículo 34.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico y el Plan General de Ordenación Urbana de Suances, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de caseta y almacén en suelo no urbanizable de Tagle, en el municipio de Suances, promovido por Doña Ana José Zunzunegui Abad, en base a las consideraciones anteriores.

312875

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE FORESTAL EN SUELO NO URBANIZABLE DE REQUEJO, EN EL MUNICIPIO DE CAMPOO DE ENMEDIO, PROMOVIDO POR DON RICARDO ARNAIZ BOCOS





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 2 de septiembre de 2021 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de nave forestal en suelo no urbanizable de Requejo, en el municipio de Campoo de Enmedio, promovido por Don Ricardo Arnaiz Bocos

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha de 30 de agosto de 2021, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es el Ayuntamiento de Campoo de Enmedio de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, al disponer de Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la misma y tratarse de suelo rústico de protección ordinaria.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una nave forestal en la parcela 157 del polígono 14 del catastro de rústica, con una superficie de 6.745 m².

Cuarto.- El artículo 112.2.a) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.”

Señala el informe municipal:





La memoria describe la intervención como las obras para la construcción de un vivero forestal y una nave anexa para la producción de planta en el interior (cuando sea necesario por condiciones climáticas), el almacenamiento de aperos y materias primas asociadas al propio vivero y la actividad forestal, así como una zona de secado natural de madera y almacenamiento de leña bajo cubierta.

La nave será de 40,00x20,00 = 800,00m² con una altura a cumbre de 9,00m, y de 6,75m al alero. En la fachada Sur de la nave se prolongaría la cubierta para secadero natural contiguo de 40,00x15,00 = 600m², abierto por todos sus laterales.

Que se trataría de uno de los usos recogidos en el art. 155 del PGOU de Campoo de Enmedio como las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación; y aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

4. OBJETO.

1. Detectado que en el PGOU de Campoo de Enmedio adaptado a la Ley 2/2001 parte del vivero forestal solicitado se encontraba sobre suelo rústico Especial Protección Cauces y Riberas, el informe de 06/09/2021 solicitó resultado de información pública e informe de la Dirección General de Desarrollo Rural en base a la tramitación de otros expedientes, concluyendo que a falta de lo anterior la solicitud no procede al no tener encaje la actuación en suelo rústico especial protección.
2. En el expediente municipal remitido consta autorización de la Dirección General de Obras Públicas, Demarcación de Carreteras del Estado, informe del Servicio de

Montes de la CA Cantabria y archivo de la autorización efectuada en 2018 por la Confederación Hidrográfica del Ebro. También informe municipal favorable por adecuarse al PGOU incluido parámetros, normas de aplicación directa, sin detectar valores ambientales ni riesgos naturales acreditados y, durante la tramitación del expediente, informe de la actual Dirección General de Montes y Biodiversidad informando que la actuación no afecta a ENP, MUP ni significativamente a hábitats de la directiva hábitats e informe de la Dirección General de Desarrollo Rural concluyendo que no es procedente la emisión del informe solicitado.

3. Sin localizar en el expediente petición del resultado de información pública, la tramitación del expediente se efectúa como INFORME, no como AUTORIZACIÓN.





4. Tramitado como INFORME, se señala lo siguiente:

1. Clasificada y calificada la parcela objeto de actuación de 6.743m² según los planos de la solicitud como rústico Protección Ordinaria y rústico Especial Protección de Cauces y Riberas, tramita el Ayto la construcción de nave-vivero forestal sobre el Arroyo de la Güera según el visualizador de la dirección, de dimensiones aproximadas 40*20m, 800m² y altura a cumbre de 9,00m, secadero abierto perimetralmente como prolongación de la cubierta referida de 40*15m -600m²-, para suministrar de plantas de repoblación forestal los montes donde desarrolla su actividad y cubrir la demanda de otras explotaciones, así como secado y almacenamiento de aperos y materias primas asociadas al vivero. En total, 1.400m² de ocupación. Ver imagen.

Además de lo anterior, dos recintos, R1 al norte de la parcela de 17*20m y R2 al sur de 22*37m, definidos en la memoria como "invernaderos al aire libre", es decir, espacios al aire libre o sin cubrir para un uso característico del suelo.

2. La actuación dispone de acceso sin señalar la disponibilidad de servicios urbanos ni prever ni la memoria ni los planos aportados movimientos de tierra.

tierra.

3. En relación al uso agropecuario solicitado en el PGOU vigente adaptado a la Ley 2/2001, con carácter general, tanto en Rústico Ordinario como Especial Protección, no se detecta objeción si constituye explotación y se adecúa a los parámetros del plan lo que ha sido informado favorablemente por el Ayto. Con carácter particular, no se detecta objeción a los usos agropecuarios en suelo Rústico Protección Ordinaria pero no encajan en Rústico Especial Protección Cauces y Ribera al emplazarse sobre un curso de agua del PGOU.

Respecto la inclusión de la actuación en el Plan Especial de Área de Ocio Motor, sin localizar régimen transitorio propio, el Ayto informa que hasta la aprobación del Plan Especial se aplica la regulación del PGOU en dichos suelos.

4. En base a las consideraciones anteriores, en los términos planteados los recintos sin cubrir se destinan para uso característico del suelo y el resto de actuación no procede.



Solicitud. Emplazamiento.

Si bien el informe técnico señala que el uso agropecuario no se permite en el suelo rústico de especial protección de cauces y ribera, el artículo 161 lo contempla expresamente, por lo que no se aprecia inconveniente.

A la vista de todo ello, la solicitud tiene encaje en el artículo 112.2.a) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico y el Plan General de Ordenación Urbana de Campoo de Enmedio, se acuerda:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la solicitud de solicitud de construcción de nave forestal en suelo no urbanizable de Requejo, en el municipio de Campoo de Enmedio, promovido por Don Ricardo Arnaiz Bocos, en base a las consideraciones anteriores, en el suelo rústico de protección ordinaria, autorizando la solicitud en el suelo rústico de especial protección.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

312937

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA INSTALACION DE PLANTA SEMIMOVIL DE AGLOMERADO ASFALTICO EN LA CANTERA JULIA, EN SUELO NO URBANIZABLE DE VARGAS, EN EL MUNICIPIO DE PUENTE VIESGO, PROMOVIDO POR INICIATIVAS DE VARGAS S.L

El presente expediente queda sobre la mesa al objeto de incorporar la concesión de los terrenos por parte de la Dirección General de Montes.

313080

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE RIAÑO DE IBIO, EN EL MUNICIPIO DE MAZCUERRAS, PROMOVIDO POR DON GONZALO IRIZABAL PEREZ

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 29 de diciembre de 2021 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Riaño de Ibio, en el municipio de Mazcuerras, promovida por Don Gonzalo Irizabal Pérez

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 1 de septiembre de 2021, contando con informe del Ayuntamiento.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 121 del polígono 505 del catastro de rústica, con una superficie de 3.990 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de protección agrícola, si bien se trata de Normas Subsidiarias tipo a).

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9^a establece en lo que aquí interesa:

“1. 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.

Señala el informe municipal:

La construcción pretendida observa las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de los apartados anteriores, a juicio de quien suscribe, y a los únicos efectos de la tramitación administrativa de la correspondiente autorización previa de la CROTU.

Analizada la propuesta planteada, y considerando el emplazamiento previsto para la misma, así como las preexistencias, el entorno, aun resultando el concepto de “adaptación al ambiente de las construcciones” un concepto indeterminado y sujeto a valoraciones y/o apreciaciones de carácter personal, a juicio de quien suscribe parece cumplirse con la exigencia legal arriba transcrita. No se contempla o detalla en la solicitud la colocación de publicidad estática del tipo de la expresamente prohibida en el artículo 34.1 anterior.

Vista la documentación aportada, y a juicio de quien suscribe, puede deducirse (aun resultando ésta una valoración con cierto carácter personal, no respondiendo a un criterio tasado), que la tipología de la construcción resulta, además, congruente con las características del entorno, según el tenor literal de lo expresado en el artículo 34.2. No resulta de aplicación al presente informe, lo explicitado en el apartado 3º del artículo 34.





03.- Con carácter preliminar, sobre la posible existencia de valores ambientales.

No consta a quien suscribe la existencia de valores ambientales de un carácter excepcional en el emplazamiento objeto de la solicitud.

04.- Con carácter preliminar, sobre la inexistencia de riesgos naturales acreditados,

Se le requiere: Vista la documentación y considerando que plantea la edificación en zona inundable, debe aportar: Justificación del cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en su artículo 14 bis: **Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable**. Asimismo, debe aportar Justificación del emplazamiento de la edificación fuera de la zona de flujo preferente del cauce público de agua.

Aporta únicamente un plano situando la construcción fuera del canal de flujo preferente, quedando la edificación en zona inundable, sin plantear medida alguna de las necesarias para mitigar o corregir el riesgo.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General considera que se trata de un suelo de alto valor agrológico, si bien se trata de Normas Subsidiarias tipo a) y en las mismas condiciones se viene admitiendo la construcción de vivienda unifamiliar.

No obstante, en el presente caso se señala en dicho informe:

La edificación se sitúa dentro de la T-100, fuera de la zona de flujo preferente. En casos similares a la presente solicitud, la CROTU acordó que incumple lo establecido en el artículo 40 del Real Decreto 1/2016, por lo que la actuación propuesta no tiene encaje en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mazcuerras, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Riaño de Ibio, en el municipio de Mazcuerras, promovida por Don Gonzalo Irizabal Pérez, en base a las consideraciones anteriores.

313171

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA REHABILITACION Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA DE CABAÑA





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE COTORNEDO, EN EL MUNICIPIO DE LIERGANES, PROMOVIDO POR DON JOSE MATEO BOTE BONAECHEA

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 18 de febrero de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de rehabilitación y cambio de uso a vivienda de cabaña sita en suelo no urbanizable de Cotornedo, en el municipio de Liérganes, promovido por Don José Mateo Bote Bonaechea.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha de 26 de noviembre de 2021, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la rehabilitación y cambio de uso de la cabaña sita en la parcela 39037A505000090000EK, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable parcela mínima 4.000 m², asimilable según la DT2^a de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- El artículo 112.2.h) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen. Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, 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.

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





El informe emitido por el Ayuntamiento de Liérganes señala:

- o Que la edificación se encuentra incluida en el *Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de Liérganes (CESR)*, reflejándose sus características en la ficha B-22.
- o Que se pretenden realizar unas obras en el inmueble cuya finalidad es la rehabilitación y adaptación del mismo para su uso como vivienda, incluida su ampliación con una solana.
- o Que según el artículo 113.2.a) por remisión al artículo 112.2.h) de la *Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (L.2/2001)*, serán autorizables las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes para ser destinadas a, entre otros, el uso residencial, incluido un aumento de superficie construida no superior al 20% si la edificación estuviera incluida en el CESR. El caso que nos ocupa cumpliría con estas condiciones.
- o Que la actuación prevista cumple con el planeamiento vigente y las normas de aplicación directa, no apreciándose con carácter preliminar la existencia de valores ambientales ni de riesgos naturales.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

3. Según los planos, la cabaña está formada por un cuerpo principal y colgadiza por prolongación de cubierta. El cuerpo principal es de dos plantas y aproximadamente 7,35*9,25m, 136m² construidos tras el redondeo y escalera exterior de aproximadamente 6m² construidos, cubierta a dos aguas y altura a cumbre de 6,70m. La colgadiza es de 9,25*4,52m la planta baja, planta primera de iguales dimensiones incluyendo balcón-acceso de aproximadamente 5,5m², dos plantas y altura máxima al alero de 5,5m aproximados, excluyendo la ficha del catálogo la planta 1ª de la colgadiza incluido el balcón.
Los m² construidos catalogados de la ficha, incluida escalera de acceso al cuerpo principal, asciende a 184m² construidos aproximados.
4. El técnico municipal informa que cumple las NNSS, normas de aplicación directa de la Ley de Cantabria 2/2001, no apreciándose con carácter preliminar la existencia de valores ambientales ni de riesgos naturales.
En relación al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico informa que la actuación se encuentra en la ficha del catálogo efectuando un incremento de superficie construida inferior al 20%.
6. La cabaña detectada en la ortofoto de 1989 en el visualizador de la dirección no muestra cambios en la envolvente de cubierta al menos desde el 2001, consistiendo la actuación según los planos en mantener la altura y pendientes de cubierta, redefinir las fachadas, transformar el balcón inicial de la colgadiza en un vuelo sobre la planta baja, suprimir la escalera del cuerpo principal efectuando en su lugar un porche-solana de aproximadamente 6,15*1,3m de dimensiones, 16m² construidos tras el redondeo, rehabilitando integralmente la edificación para el uso de vivienda previsto.
7. Informado por el Ayto que la edificación se encuentra en la ficha del catálogo citado sin exclusión alguna, se entiende que la actuación elimina la objeción de la Ficha B-22 de la colgadiza detectada en la ortofoto del 1989 sin cambios desde el 2001 en el visualizador de la dirección por lo que el incremento de superficie construida es inferior al 20%.
8. En base a las consideraciones anteriores, en los términos planteados no se aprecia inconveniente siendo necesario adecuar la ficha del catálogo a lo anterior.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 112.2.h) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Liérganes, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de rehabilitación y cambio de uso a vivienda de cabaña sita en suelo no urbanizable de Cotornedo, en el municipio de Liérganes, promovido por Don José Mateo Bote Bonaecha, en base a las consideraciones anteriores.

313172

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA CENTINELA, EN EL MUNICIPIO DE HAZAS DE CESTO, PROMOVIDO POR DON ANTONIO Y DOÑA MARIA DEL CARMEN BUJALANCE DIOS

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 18 de febrero de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de La Centinela, en el municipio de Hazas de Cesto, promovido por Don Antonio y Doña María del Carmen Bujalance Dios.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose procedido a la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 4 de enero de 2022, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 39031A01001280000EI, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable genérico, asimilable según la DT^{2ª} de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT^{9ª} establece en lo que aquí interesa:

“1. 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.

Señala el informe municipal:

CUARTO. La parcela donde se ubica la edificación se encuentra en SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO, con una distancia inferior a 200 m a suelo urbano.

SEXTO. La solicitud presentada, de conformidad con la documentación aportada, cumple las disposiciones establecidas en el planeamiento municipal vigente, así como las normas de aplicación directa establecidas en la LOTRUSC.

SÉPTIMO. Con relación al cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en las NN.SS. municipales, serán objeto de análisis una vez obtenida la preceptiva autorización de la CROTU.

OCTAVO. No consta la existencia de valores ambientales ni la existencia de riesgos naturales acreditados que afecten a la parcela.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Antecedentes:

En la parcela catastral matriz 128 del polígono 10 se pretende la segregación de tres parcelas de 2.347 m² cada una. Según señala el informe técnico, que se adjuntó a la solicitud del expediente 311001, dichas segregaciones han sido aprobadas por el Ayuntamiento.



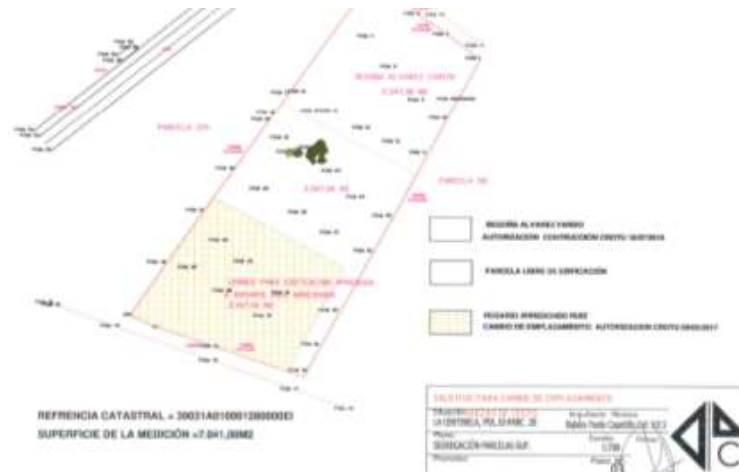


Plano de segregación y parcela catastral extraído del expediente 311001

De las tres segregaciones que se habían efectuado en la parcela, la CROTU autorizó la construcción de sendas viviendas unifamiliares en dos de ellas, en sesiones de fechas 15 de julio de 2016 a nombre de doña Begoña Álvarez Farizo, y de 9 de mayo de 2017 a doña María del Rosario Arredondo Ruiz.

En la última de las parcelas resultante segregada la CROTU denegó el 5 de diciembre de 2017 la construcción de una vivienda unifamiliar, promovida por Don Antonio Molino Escalada, al haberse segregado una parcela en dos, sin que la matriz alcance la unidad mínima de cultivo.

Finalmente, la CROTU acordó autorizar la construcción de la vivienda unifamiliar, promovida por Doña María del Rosario Arredondo Ruiz, en la misma parcela donde se denegó en 5 de diciembre de 2017 la del Sr. Molino, dejando por tanto sin efecto la autorización de fecha 9 de mayo en la parcela por las razones anteriormente expuestas.



Plano de situación de segregación (expediente 311001)

Como quiera que en la CROTU de octubre de 2017 se aprobó la interpretación del artículo 111 de la Ley 2/2001 en cuanto a las posibles segregaciones en suelo rústico, se denegó en la sesión de 5 de diciembre de 2017 al Sr. Molino Escalada la autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar en la última de las parcelas segregadas, acuerdo que no ha sido objeto de recurso.

La CROTU en sesión de fecha 8 de mayo de 2018 no apreció inconveniente a lo solicitado la citada Sra. Arredondo (expediente 311001), siempre que efectivamente conste que por el transcurso del plazo de un año ha perdido vigencia la autorización concedida y únicamente puedan edificarse dos viviendas.





Afecciones sectoriales:

Se ha comprobado que la parcela no se encuentra incluida dentro de la delimitación de Montes de Utilidad Pública, Espacios Naturales Protegidos y Lugares de Interés Comunitario.

Según la documentación presentada la vivienda se sitúa fuera de la zona de policía del cauce público más cercano, así como de la carretera autonómica CA-269.

Clasificación del terreno:

Las Normas Subsidiarias de Hazas de Cesto clasifica el terreno como Suelo No Urbanizable Genérico, asimilable al Suelo Rústico de Protección Ordinaria según el apartado 5 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2001.

4.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN. Ley de Cantabria 3/2012 por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

De acuerdo con la Disposición Transitoria Novena de la Ley de Cantabria 3/2012 que modifica la Ley de 2/2001 de Suelo de Cantabria en los municipios con Normas Subsidiarias del artículo 91 b) del Reglamento de Planeamiento podrá ser autorizada en suelo rústico ordinario la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar cuando se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de 200 metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.

La parcela mínima para edificación será de 1.500 m² cuando la mayor parte de la edificación que se pretende construir se encuentre a una distancia de hasta 50 metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado. En el resto de los casos será de 2.000 m².

La parcela se encuentra próximo a un Suelo Apto para Urbanizar, a unos 100 metros. Para aplicar la tolerancia de edificaciones que permite la citada Disposición Transitoria Novena debe acreditarse, con informe municipal, que dicho ámbito reúne las condiciones regladas de suelo urbano por ejecución del planeamiento, para ello las obras de urbanización deben estar completamente terminadas y recepcionadas por el Ayuntamiento.

Posteriormente se aporta informe municipal complementario relativo al ámbito clasificado por las NN.SS. como Apto para Urbanizar que indica:

- Que no ha sido localizada, entre la documentación que obra en el archivo municipal el acta, ni de Junta de Gobierno Local, de recepción de las obras de urbanización. Tampoco han sido protocolizadas las cesiones a favor del Ayuntamiento.
- Que el suelo que figura en las NN.SS. como Apto para Urbanizar, se encuentra desarrollado y destinado para su uso desde hace más de diez años, encontrándose en la actualidad ocupado por las viviendas desarrolladas en el SAU-1 de Hazas de Cesto, que se encuentran parcialmente finalizadas y habitadas. Las obras de urbanización del Sector se encuentran terminadas.



Clasificación de suelo, extraído del visualizador del Gobierno de Cantabria





Por la propia naturaleza de los suelos rústicos no está permitida la parcelación urbanística. En este caso, el terreno se subdivide en dos lotes, y se solicita la construcción de una vivienda en uno de los lotes. Sobre esta cuestión la Dirección General del Servicio Jurídico ha emitido un informe que determina:

“solo se puede segregar una única parcela, con una dimensión mínima de 2.000 m², para destinarla a un uso no agrario, es decir, para poder destinarla al uso vividero regulado en la Disposición Transitoria Novena. La vivienda unifamiliar o las viviendas unifamiliares se podrán construir tanto en la finca matriz como en la segregada (como máximo, por tanto, en esa parcela de 12.000 m² se podrán construir dos viviendas). A partir de esa segregación, las dos parcelas resultantes serán indivisibles a efectos urbanísticos, y así deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad al amparo de la normativa que lo regula”.

Consultado el visor cartográfico del Gobierno de Cantabria se comprueba que en la parcela catastral se ha construido dos viviendas que modifican la situación de las parcelas segregadas referenciadas en los expedientes tramitados y autorizados por la CROTU.



Plano de situación de parcela segregada



Plano de parcela extraído del expediente 311001

La parcela segregada, objeto del presente informe, cuenta con autorización de la CROTU en fecha 15 de julio de 2016, promovida por Doña Begoña Álvarez Farizo.



Ortofoto año 2021
Situación de la segregación objeto de informe y de las dos viviendas construidas en la parcela catastral original

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





5.- CONCLUSIÓN.

En virtud de las antecedentes de los acuerdos adoptados por la CROTU en expedientes tramitados anteriormente en donde señala en el último acuerdo que solamente pueden edificarse dos viviendas, por ello se considera necesario la emisión de informe jurídico que determine la validez de la tercera segregación ahora solicitada para construir en ella una vivienda unifamiliar.

Asimismo es necesario determinar si resulta necesario plasmar en los planos de clasificación de las NN.SS. municipales como suelo urbano el ámbito clasificado como Suelo Apto Para Urbanizar, actualmente desarrollado según informe municipal, para posteriormente aplicar las reglas de construcción que determina la D.T. Novena de la Ley 2/2001.

Por lo que respecta a la segregación efectuada, teniendo en cuenta que se produce con anterioridad al acuerdo de la CROTU interpretando el artículo 111 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, se considera que no constituye obstáculo para la autorización solicitada, y en cuanto a la necesidad de que se plasmen en los planos de las Normas Subsidiarias como suelo urbano los terrenos del suelo apto para urbanizar que ha sido objeto de ejecución, teniendo en cuenta que en otros expedientes no se ha formulado objeción alguna para su consideración como suelo urbano y se han autorizado los citados expedientes, tampoco constituye motivo para denegar la solicitud, que por tanto se considera que tiene encaje en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hazas de Cesto, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de La Centinela, en el municipio de Hazas de Cesto, promovido por Don Antonio y Doña María del Carmen Bujalance Dios, en base a las consideraciones anteriores.

313312

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE SIERRA DE IBIO, EN EL MUNICIPIO DE MAZCUERRAS, PROMOVIDO POR DOÑA ELENA ALONSO IGLESIAS

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 5 de mayo de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Sierra de Ibio, en el municipio de Mazcuerras, promovido por Doña Raquel Fernández Alonso.





FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30 de marzo de 2022, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda en la parcela 39041A505001410000UK, con una superficie total de 6.517 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de protección agrícola, asimilable según la DT2^a de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de especial protección, si bien se trata de Normas Subsidiarias tipo a).

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9^a establece en lo que aquí interesa:

“1. 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.

Señala el informe emitido por los servicios técnicos municipales:

La construcción pretendida observa las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de los apartados anteriores, a juicio de quien suscribe, y a los únicos efectos de la tramitación administrativa de la correspondiente autorización previa de la CROTU.

Analizada la propuesta planteada, y considerando el emplazamiento previsto para la misma, así como las preexistencias, el entorno, aun resultando el concepto de “adaptación al ambiente de las construcciones” un concepto indeterminado y sujeto a valoraciones y/o apreciaciones de carácter personal, a juicio de quien suscribe se cumple con la exigencia legal arriba transcrita. No se contempla o detalla en la solicitud la colocación de publicidad estática del tipo de la expresamente prohibida en el artículo 34.1 anterior.





Vista la documentación aportada, y a juicio de quien suscribe, puede deducirse (aun resultando ésta una valoración con cierto carácter personal, no respondiendo a un criterio tasado), que la tipología de la construcción resulta, además, congruente con las características del entorno, según el tenor literal de lo expresado en el artículo 34.2. No resulta de aplicación al presente informe, lo explicitado en el apartado 3º del artículo 34.

03.- Con carácter preliminar, sobre la posible existencia de valores ambientales.

No consta a quien suscribe la existencia de valores ambientales de un carácter excepcional en el emplazamiento objeto de la solicitud.

04.- Con carácter preliminar, sobre la inexistencia de riesgos naturales acreditados,

No consta la existencia de riesgos naturales acreditados en este emplazamiento.

05.- En su caso, sobre la distancia de la edificación prevista al suelo urbano.

La grafiada en la documentación obrante en el expediente.

Señala el informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General:

En la documentación técnica aportada se señala que la parcela matriz, de 23.634 m2, ha sido dividida en tres partes, quedando una parcela matriz de 10.806 m2 y el resto en dos parcelas (A y B) en las que se están tramitando dos expedientes al amparo de lo dispuesto en el art. 116 de la Ley 2/2001. La parcela B, de la que es objeto este informe, contaría con una superficie de 6.517 m2, quedando por encima de la UMC señalada para el municipio de Mazcuerras en el art. 80 de la Ley 4/2000, de Cantabria.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



En vista de lo anterior y de acuerdo a los criterios establecidos por la CROTU relativos a segregaciones, no resulta posible la división de una parcela más de dos veces, tratándose de una parcelación urbanística. Esta misma circunstancia afecta a los otros dos expedientes en trámite. En las imágenes anteriores se puede ver la división del terreno efectuada, planteando tres viviendas que se conectan a través de una vialidad interior.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



En las imágenes anteriores se puede ver la división del terreno efectuada, planteando tres viviendas que se conectan a través de una vialidad interior. Cabe señalar que el vial por el que acceden al oeste (rodeado en rojo) ha sido generado *ex profeso*, pero el mismo no conecta con la vialidad del núcleo, finalizando en dos parcelas privadas; por otro lado, el vial representado en las parcelas B y C (rodeado en azul) no tiene salida a vial público, sino que conecta con otra parcela privada.

Por parte de la CROTU se ha procedido a denegar una de las tres viviendas señaladas (expediente 313313), entendiéndose que se produce una parcelación urbanística, por lo que la propuesta no tiene encaje en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, incumpliendo el artículo 111 de dicha Ley.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mazcuerras, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Sierra de Ibio, en el municipio de Mazcuerras, promovido por doña Raquel Fernández Alonso, en base a las consideraciones anteriores.

313315

**PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE
AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN
EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN
TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA**

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE SIERRA DE IBIO, EN EL MUNICIPIO DE MAZCUERRAS, PROMOVIDO POR DOÑA GLORIA ALONSO IGLESIAS

En relación con el expediente administrativo referido, se emite informe basado en los siguientes

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 6 de mayo de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Sierra de Ibio, en el municipio de Mazcuerras, promovido por doña Raquel Fernández Alonso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30 de marzo de 2022, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda en la parcela 39041A5050001-Parcela A, con una superficie total de 6.311 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de protección agrícola, asimilable según la DT2^a de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de especial protección, si bien se trata de Normas Subsidiarias tipo a).

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9^a establece en lo que aquí interesa:

“1. 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.

Señala el informe emitido por los servicios técnicos municipales:

La construcción pretendida observa las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de los apartados anteriores, a juicio de quien suscribe, y a los únicos efectos de la tramitación administrativa de la correspondiente autorización previa de la CROTU.

Analizada la propuesta planteada, y considerando el emplazamiento previsto para la misma, así como las preexistencias, el entorno, aun resultando el concepto de "adaptación al ambiente de las construcciones" un concepto indeterminado y sujeto a valoraciones y/o apreciaciones de carácter personal, a juicio de quien suscribe se cumple con la exigencia legal arriba transcrita. No se contempla o detalla en la solicitud la colocación de publicidad estática del tipo de la expresamente prohibida en el artículo 34.1 anterior.

Vista la documentación aportada, y a juicio de quien suscribe, puede deducirse (aun resultando ésta una valoración con cierto carácter personal, no respondiendo a un criterio tasado), que la tipología de la construcción resulta, además, congruente con las características del entorno, según el tenor literal de lo expresado en el artículo 34.2. No resulta de aplicación al presente informe, lo explicitado en el apartado 3º del artículo 34.

03.- Con carácter preliminar, sobre la posible existencia de valores ambientales.

No consta a quien suscribe la existencia de valores ambientales de un carácter excepcional en el emplazamiento objeto de la solicitud.

04.- Con carácter preliminar, sobre la inexistencia de riesgos naturales acreditados,

No consta la existencia de riesgos naturales acreditados en este emplazamiento.

05.- En su caso, sobre la distancia de la edificación prevista al suelo urbano.

La grafiada en la documentación obrante en el expediente.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

En la documentación técnica aportada se señala que la parcela matriz, de 23.634 m², ha sido dividida en tres partes, quedando una parcela matriz de 10.806 m² y el resto en dos parcelas (A y B) en las que se están tramitando dos expedientes al amparo de lo dispuesto en el art. 116 de la Ley 2/2001. La parcela A, de la que es objeto este informe, contaría con una superficie de 6.311 m², quedando por encima de la UMC señalada para el municipio de Mazcuerras en el art. 80 de la Ley 4/2000, de Cantabria.





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



Si bien de acuerdo a los criterios establecidos por la CROTU relativos a segregaciones no resulta posible la división de una parcela más de dos veces, por tratarse de una parcelación urbanística, se aporta el 12/04/2023 escritura de Segregación (fecha del 19/01/2022) en la que se otorga la segregación de la finca 1 del polígono 5, que cuenta con licencia municipal preceptiva, en tres fincas independientes:

1. Finca 1-A del Polígono 5 → Superficie: 6.311 m² → 39041A50500140000UO.
2. Finca 1-B del Polígono 5 → Superficie: 6.517 m².
3. Finca 1 del Polígono 5 (Resto de finca matriz) → Superficie: 10.806 m².

En base a lo anterior, debe analizarse jurídicamente si resulta válida la segregación practicada y, por ende, si las parcelas sobre las que se formula las distintas solicitudes de construcción sirven de base para la ejecución de las viviendas. Esta misma circunstancia afecta a los otros dos expedientes en trámite.

En las imágenes anteriores se puede ver la división del terreno efectuada, planteando tres viviendas que se conectan a través de una vialidad interior. Cabe señalar que el vial por el que acceden al oeste (rodeado en rojo) ha sido generado *ex profeso*, pero el mismo no conecta con la vialidad del núcleo, finalizando en dos parcelas privadas; por otro lado, el vial representado en las parcelas B y C (rodeado en azul) no tiene salida a vial público, sino que conecta con otra parcela privada.

En base a la primera solicitud, el técnico municipal informa favorablemente el cumplimiento del planeamiento municipal vigente. Informa sobre el cumplimiento de las normas de aplicación directa y sobre la ausencia de riesgos naturales o valores ambientales. Consta nuevo informe en el que, en relación a la posible existencia de un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación territorial, o si dispone de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección, se pronuncia de la siguiente manera:

“Con referencia a su solicitud, la respuesta es negativa, es decir, la parcela no se encuentra sometida a un régimen de especial protección ni dispone de valores intrínsecos que le hagan merecedora de una especial protección, ya que en caso contrario de cualquiera de ambas circunstancias, mi informe preceptivo, emitido con fecha 01.05.2022 para ese expediente habría sido desfavorable o negativo.”

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

Se trata de suelo del entorno próximo del núcleo, donde es posible el desarrollo urbanístico construyendo una vivienda unifamiliar, con una mínima ocupación de la parcela, lo que no impediría en ningún caso una utilización de la parcela del modo que mejor convenga, bien de un modo agrario o agro forestal.

La utilización del suelo según lo dispuesto en la DT 9ª es una posibilidad, o un derecho, según se mire, que el propietario podrá/deberá conjugar con una utilización tradicional de los usos del suelo, si así lo estima conveniente al no haber limitación alguna para su uso o destino, ni en la normativa municipal, ni en la de carácter supra municipal."

Así mismo, se emite informe el 13/02/23 por el técnico municipal indicando que la parcela tiene posibilidad de conexión a la red de saneamiento y también a la de abastecimiento.

Solicitada la modificación del titular y la propuesta de la vivienda, se solicita nuevo informe del técnico municipal, remitiéndose el 11/05/2023 e informando desfavorablemente la solicitud en lo que se refiere al cumplimiento del planeamiento vigente.

Conforme señala el criterio aprobado por la CROTU, la vivienda deberá emplazarse a una distancia superior a los 50 metros de la masa arbórea próxima (H.02).

- **Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente, y si se produce aumento de volumen.**

Con fecha 17/02/23 se presenta nueva documentación compuesta por Memoria descriptiva, perfiles, alzados, nuevo emplazamiento y se tramita a nombre de una persona distinta.

Según indica esta nueva solicitud, se pretende el desarrollo de una vivienda unifamiliar aislada de 150 m2 de planta distribuidos en 100m2 en la planta baja y 50m2 en una segunda planta bajo cubierta. El edificio planteado se desarrolla en planta baja y en planta bajo cubierta, se trata de un volumen compacto de planta rectangular. Se ejecuta con cubierta simétrica de teja cerámica tradicional y la fachada acabada con un revoco de cal. También se plantea trabajar con los materiales extraídos de la excavación para la estructuración del paisaje más cercano a la casa y dejar la orografía natural del terreno.

La volumetría del edificio es compacta, de 6 metros de altura en la viga de cumbrera y dos aguas simétricas. Tiene una huella de 100 m2. Las ventanas en el norte son las más pequeñas para minimizar pérdidas energéticas, no se han abierto ventanas en la orientación oeste para proteger de los vientos más fuertes y las grandes ventanas se ubican en la orientación sur. La vivienda no propone ninguna ornamentación, y se busca el detalle simple.





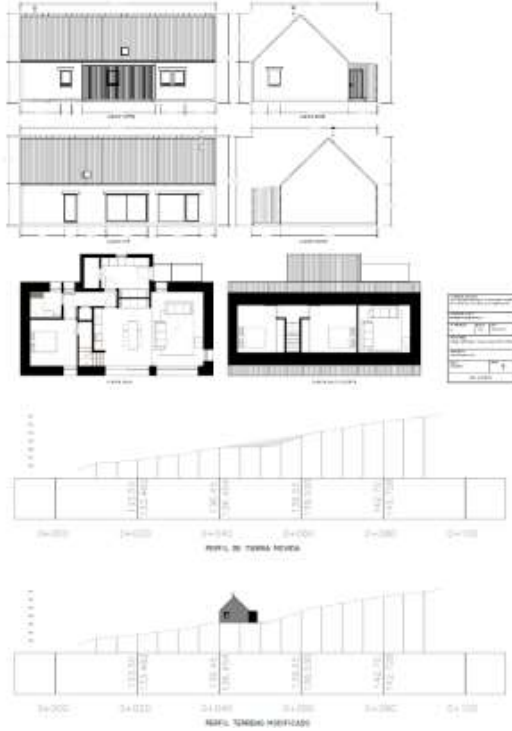
GOBIERNO
de
CANTABRIA



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv/codigoVerificacion=A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j>

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
 CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





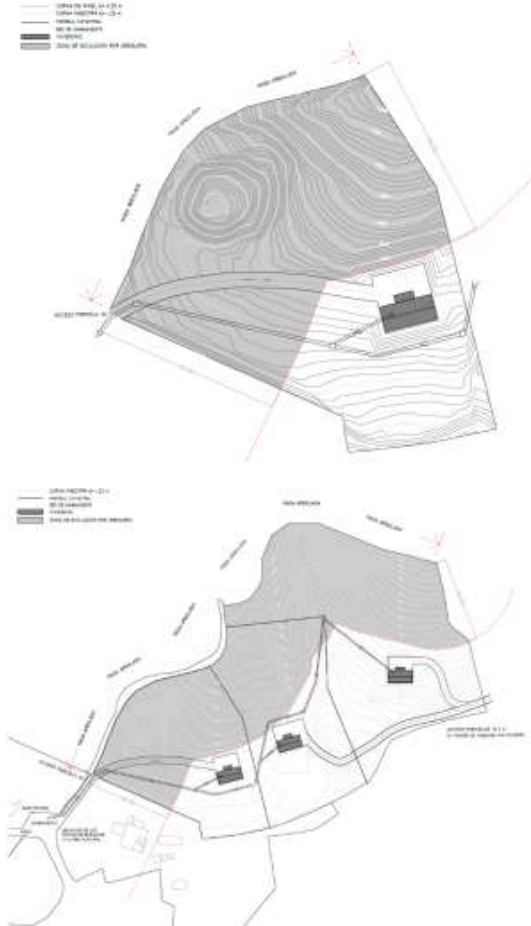
GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



El uso no resulta compatible con lo dispuesto en el art. 112.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, pero, en virtud de lo señalado por el técnico municipal, que certifica que el terreno no está sometido a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación territorial, ni dispone de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección, el uso resulta compatible con la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la DT9ª y del art. 114 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.**

No procede evaluar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos regulados en el artículo 114 y en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 2/2001 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Se propone construir la pista de acceso a la vivienda con un material drenante. Las únicas aguas pluviales a recoger son las de la cubierta de la vivienda y el dren perimetral de la cimentación. La pista es compartida con la parcela colindante oeste, siendo para esta última un paso de servidumbre por la parcela que atañe a esta memoria.

En cumplimiento de las normas de aplicación directa, se señala que se conectará la vivienda al saneamiento municipal existente en las inmediaciones.

- **Conclusión**

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

En virtud de lo anterior, se precisa evaluar jurídicamente la validez de la segregación efectuada y la circunstancia señalada en relación al camino público situado al oeste. En el caso de que se considere válida, procede informar favorablemente la construcción de vivienda unifamiliar; en caso contrario, se informa desfavorablemente la solicitud.

A la vista de todo ello, se considera que la segregación efectuada incumple el artículo 111 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, en la interpretación efectuada por la CROTU en base al informe emitido por la Dirección General del Servicio Jurídico, adoptado en sesión de 11 de octubre de 2017, que es del siguiente tenor:

“(.....) Por otro lado, y ante los distintos expedientes tramitados al amparo de la citada Disposición Transitoria, y la problemática surgida con las segregaciones de parcela que se vienen produciendo, la Dirección General del Servicio Jurídico ha emitido informe con el siguiente contenido:

“INFORME QUE EMITE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO JURÍDICO A PETICIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO EN RELACIÓN CON EL ALCANCE DEL ARTÍCULO 111 DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA EN RELACIÓN CON SU DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA.

Visto la solicitud planteada por la Dirección General de Urbanismo; el informe jurídico de fecha 29 de mayo de 2017 emitido por el Jefe de Servicio de Urbanismo; la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, del Estatuto de Autonomía para Cantabria; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR); la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA); la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización y Explotaciones Agrarias; la Ley de Cantabria 4/2000, de 13 de noviembre, de Modernización y Desarrollo Agrario; y de conformidad con el artículo 15 de la Ley de Cantabria 11/2006, de 17 de julio, de Organización y Funcionamiento del Servicio Jurídico, procede emitir informe con base en las siguientes

CONSIDERACIONES

-I-

Planteamiento de la cuestión jurídica compleja

De acuerdo con el escrito del Director General de Urbanismo de fecha 19 de julio de 2017, se solicita informe sobre el alcance del artículo 111 de la LOTRUSCA en relación con los

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





procedimientos tramitados al amparo de la Disposición Transitoria Novena de la misma Ley. En particular, se requiere la aclaración de las siguientes cuestiones:

- 1) *“Momento en el que debe realizarse la segregación de la parcela, es decir, con anterioridad a la tramitación del 116 o una vez autorizada la construcción de la vivienda.*
- 2) *La solicitud de licencia debe efectuarse en el plazo de un año desde el otorgamiento de la autorización, o debe la licencia haber sido concedida en dicho plazo.*
- 3) *La parcela matriz, una vez segregada ¿puede resultar con una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo?*
- 4) *Cuántas divisiones o segregaciones de parcela pueden efectuarse, antes de considerar que se trata de una parcelación urbanística.*
- 5) *En el supuesto de dos o más divisiones de parcela, los expedientes del artículo 116 pueden tramitarse simultáneamente, o deben hacerlo una vez autorizado el anterior.”*

Se analiza a continuación cada una de las cuestiones planteadas, si bien invirtiendo el orden de las mismas, y comenzando por determinar cuántas segregaciones o divisiones de parcelas pueden hacerse en suelo rústico o suelo no urbanizable. O, lo que es lo mismo, concretando en qué situaciones estamos ante una parcelación urbanística.

-II-

Sobre cuántas divisiones o segregaciones de parcela pueden efectuarse, antes de considerar que se trata de una parcelación urbanística, y sobre si en el supuesto de dos o más divisiones de parcela, los expedientes del artículo 116 pueden tramitarse simultáneamente, o deben hacerlo una vez autorizado el anterior.

Para resolver estas dos primeras cuestiones que se corresponden con las preguntas 4) y 5) planteadas por la Dirección General de Urbanismo, debemos determinar la normativa aplicable.

En primer lugar, tal y como señala en su solicitud la Dirección General de Urbanismo, el problema de las segregaciones de parcelas en suelo rústico se plantea al albur de la aplicación de la **Disposición Transitoria Novena de la LOTRUSCA** que regula los condicionantes para poder autorizar, entre otras construcciones, las viviendas aisladas de carácter unifamiliar, *“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 (...)"

La Disposición Transitoria Novena regula, entre otros parámetros urbanísticos que se imponen al planeamiento municipal en los términos de la propia Disposición y de los Criterios aprobados por la CROTU el 27 de marzo de 2013, la parcela mínima para la edificación. **El apartado 3, letra e) de la citada Disposición Transitoria** establece lo siguiente:

“e) La parcela mínima para la edificación será:

- 1.º 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.º De dos mil metros en el resto de los casos.”*

Se debe señalar, no obstante, que la legislación estatal, en su **artículo 26.2 del TRLSRU** dispone lo siguiente:

“La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.”

Por su parte, **el artículo 111 de la LOTRUSCA** regula las limitaciones de los propietarios en suelo rústico del siguiente modo:

“1. En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en esta Ley, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de concentrar propiedades.*





b) *Que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en esta Ley, y siempre que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano. A estos efectos, deberá solicitarse la correspondiente licencia dentro del plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, y ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas, haciéndose constar estas condiciones en la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, que se unirá en la escritura pública que se otorgue para su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma que corresponda conforme a la legislación hipotecaria.*

2. *Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos.”*

Son los **artículos 195 a 199 de la LOTRUSCA** los que regulan las parcelaciones.

En este punto, y en relación con las divisiones en suelo rústico, debemos acudir, asimismo, a la legislación agraria. En concreto, a los **artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias**, que regulan, con carácter de legislación plena al amparo del art. 149.1.8 de la CE, la indivisión de las fincas y sus excepciones. Se transcriben, para una mayor claridad expositiva, los dos citados artículos:

“Artículo 24 Indivisión.

1. *La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.*

2. *Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior.*

3. *La partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1 de este artículo, aun en contra de lo dispuesto por el testador aplicando las reglas contenidas en el Código Civil sobre las cosas indivisibles por naturaleza o por ley y sobre la adjudicación de las mismas a falta de voluntad expresa del testador o de convenio entre los herederos.*

Artículo 25 Excepciones.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos:

a) *Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que, como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.*

b) *Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no*





agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.

A los efectos del artículo 16 del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no se entenderá vulnerada la legislación agraria, cuando la transmisión de la propiedad, división o segregación tenga el destino previsto en este apartado.

(...)"

Por su parte, el **artículo 83 de la Ley de Cantabria 4/2000, de 13 de noviembre, de Modernización y Desarrollo Agrario** establece:

"1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

2. Serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno entre las partes contratantes ni con relación a terceros, los actos o negocios jurídicos, cualesquiera que sea su naturaleza y clase, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior. No obstante lo anterior, se permite la división o segregación en los términos y supuestos contemplados por la legislación estatal vigente en cada momento."

Partiendo de la citada normativa y teniendo en cuenta las parcelas mínimas para la edificación de 1.500 y de 2.000 m2 reguladas en la Disposición Transitoria Novena, se cuestiona si en el marco de la citada norma transitoria es posible segregar parcelas de mayores dimensiones y con qué limitaciones. Así, por ejemplo, si estuviésemos en el supuesto en que resulte de aplicación la parcela mínima de 2.000 m2, la duda que se plantea se refiere a las veces que puede segregarse una parcela de, por ejemplo, 12.000 m2. La pregunta es clara en este supuesto: **¿podría dividirse la parcela matriz de 12.000 m2 en seis parcelas de 2.000 m2 para poder construir en cada una de ellas una vivienda unifamiliar aislada?**

En este caso, es decir, en el de viviendas unifamiliares aisladas, estamos en el supuesto regulado **en el art. 111.1.b) de la LOTRUSCA y 25.b) de la Ley 19/1995**. Se trata, por ende, de un régimen excepcional de división de las parcelas para un supuesto muy concreto: el destino a un uso no agrario.

Ahora bien, no se puede obviar lo siguiente:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Primero, que el suelo rústico (clasificación urbanística autonómica) es suelo en situación rural de conformidad con el TRLSRU y, por ende, está sujeto a las limitaciones de la legislación básica, que consagra en su **artículo 3** el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible. Así, el **art. 13 del TRLSRU** regula el “*contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades*”, señalando su apartado 1 lo siguiente:

“En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.”

Es, por su parte, el **artículo 16.2.segundo párrafo** del TRLSRU el que determina que en el suelo en situación rural “*quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza*”.

Segundo, que la propia LOTRUSCA fija límites en el art. 111 cuando señala como limitación concreta la de que la división o segregación en suelo rústico “*no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano*”.

Por tanto, la premisa de la que se debe partir es que, al encontrarnos ante un suelo rústico, y en terrenos en situación de suelo rural, las divisiones de las parcelas deben sujetarse a un régimen restrictivo de conformidad con la normativa vigente, partiendo además de que la legislación estatal prohíbe en suelo en situación rural las parcelaciones urbanísticas.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





El art. 195 de la LOTRUSCA asimismo dispone que “*se considera parcelación urbanística a efectos de esta Ley toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, en suelo urbano o urbanizable*”. Es decir, las parcelaciones urbanísticas no caben en suelo rústico sino en suelo urbano o urbanizable, y, además, en el suelo rústico, tal y como señala el art. 114.1.b) de la LOTRUSCA, “*quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano*”.

La duda, por tanto, se circunscribe a determinar cuándo estamos ante una parcelación urbanística en suelo rústico y cuándo, por ende, se incumple el resto de determinaciones legales *ut supra* apuntadas. Para ello, acudiremos a la jurisprudencia del más Alto Tribunal y a otros pronunciamientos judiciales que han analizado las segregaciones en suelo no urbanizable de acuerdo con la normativa *ratio temporis* aplicable o la normativa correspondiente de la Comunidad Autónoma, pero que son perfectamente trasladables *mutatis mutandi* al caso que nos ocupa.

Ya la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16 de junio 1998 (Recurso de Apelación 6542/1992; Ponente: Excmo. Sr. Manuel Vicente Garzón Herrero) se ocupó del tema señalando (el subrayado es nuestro):

*“Este modo de razonar olvida que el último inciso del artículo 96.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo ([RCL 1976/1192](#) y ApNDL 13889) establece que «en suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas». Quiere decirse con ello que **toda parcelación urbanística, en suelo no urbanizable, deviene, por prescripción del Texto Refundido, en ilegal y no necesita ser desarrollada por Plan General de Ordenación Urbana, a efecto de ser calificada como parcelación urbanística. El problema, así planteado, se centra en decidir si la segregación realizada en el año 1981, de una hectárea, fue una parcelación urbanística. Es evidente, y la jurisprudencia es copiosa, que la determinación de si una parcelación tiene o no carácter urbanístico puede deducirse «a posteriori», como consecuencia de los actos ulteriores que realiza el dueño de la finca matriz. Desde esta perspectiva, la parcelación inicial, como todas las demás, tuvieron carácter urbanístico sobre suelo no urbanizable e infringían de modo frontal y terminante el artículo 96 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Que esto es así se deduce de la alineación de los terrenos, de su configuración, según resulta de los planos obrantes en el expediente, de las obras de infraestructura realizadas y de la no consideración del valor agrícola de las fincas en los actos transmisivos.***

*Por lo que hace a la alegación sobre inexistencia de parcelación ilegal cuando se edifica sobre parcela mínima, es evidente el error en que incurre el recurrente. Dejando al margen el hecho de que no haya pedido licencia para realizar las parcelaciones, **confunde, queriendo, o sin querer, lo que es una parcela edificable con una parcelación urbanística. La parcela edificable es el mínimo terreno sobre el cual el Plan permite la edificación. Por el contrario, la***





parcelación urbanística pretende crear parcelas que, además de edificables, tengan los elementos infraestructurales requeridos para que la edificación tenga lugar.

La **Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2001, (Recurso de Casación 2973/1996; Ponente: Excmo Sr. Juan Antonio Xiol Ríos)**, con cita expresa de la STS de 16 de junio de 1998 redunda en lo anterior. En su **Fundamento de Derecho Noveno** señala (el subrayado es nuestro):

“(…) Alega asimismo la parte recurrente que no existe precepto alguno en el Plan General aplicable que determine el carácter ilegal de la parcelación realizada.

*Sin embargo, el carácter ilegal de dicha parcelación resulta de sus características en relación con las previsiones del planeamiento y de la legislación urbanística en conjunto. **Se trata –según se desprende del expediente y afirma la sentencia de instancia, al realizar la función de valoración de la prueba que en exclusiva le compete– de una parcelación en suelo no urbanizable encaminada a la edificación industrial mediante la enajenación de los correspondientes terrenos con una finalidad incompatible con los usos del suelo no urbanizable.** Se recogen, en efecto, en dicha sentencia, aspectos de los informes administrativos relativos a las obras realizadas en los terrenos controvertidos (lugar y extensión de la apertura de viales, movimiento de tierras y estacado, realización de saneamiento y venta de terrenos por medio de una inmobiliaria) demostrativos de la existencia de una parcelación urbanística.*

Como dice la [sentencia de esta Sala de 16 de junio de 1998 \(RJ 1998, 4554\)](#) (recurso de apelación núm. 6542/1992),

(…)

Más allá de la cuestión estricta relativa al carácter indivisible o no de la parcela mínima edificable, nos hallamos con evidencia, pues, ante el supuesto de una parcelación con finalidades urbanísticas en suelo no urbanizable. Esto determina que se haya contravenido el mandato que contiene la Ley del suelo de 1976, reproducido en el texto refundido 1992. La urbanización, en virtud de las circunstancias que inequívocamente concurren en ella, debe ser calificada del ilegal.”

La **Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de noviembre de 2003 (Recurso de Casación 2352/2001 Ponente: Excmo. Sr. Pedro José Yagüe Gil)** se ocupa de una orden de demolición de obras en las que previamente se había producido la venta de parcelas rústicas desde 2.500 m² para regadío, mediante cuotas indivisas de la finca matriz, haciéndose publicidad mediante cartel anunciador a la entrada de la finca y, posteriormente, se habían realizado obras de construcción de dos caminos de albero compactado de 6.5 m. de anchura y longitudes de 300 y 250 m., respectivamente, partiendo desde la carretera, y levantamiento de una torreta sobre la que se había instalado un transformador eléctrico para dar servicio a un pozo existente. El Alto Tribunal en su **Fundamento de Derecho Cuarto** señala (el subrayado es nuestro):





“(…) Vayamos, pues, a los hechos de que parte la Sentencia impugnada.

Dice la Sala lo siguiente:

«Se han vendido lotes a particulares diferentes, se han construido dos caminos de albero compactado de unos 6,5 metros de anchura y longitud, respectivamente, de 300 metros y 250 metros lineales -caminos no existentes en la fotografía aérea de 1989- y se ha instalado una torreta sobre la que se instala un transformador eléctrico para dar servicio a un pozo existente en la finca, así como que se había procedido al cerramiento de los accesos mediante colocación de cancelas metálicas y al cerramiento de unos 165 metros lineales ejecutados con postes metálicos y malla electrosoldada. La propia resolución recurrida recoge que, como consecuencia de la venta de las parcelas, se han realizado por los parcelistas construcciones ilegales en este tipo de suelo, relacionando los cinco expedientes incoados por cerramiento de parcela, construcción de caseta, construcción de alberca y construcción de nueva planta».

La realidad de la parcelación ilegal la pone de manifiesto el hecho de que, en el parcelario definido por la segregación se hayan realizados no sólo dos caminos y la instalación eléctrica de agua sino diversas edificaciones y obras por parte de los parcelistas que claramente empiezan a definir un núcleo de población.

Pues bien, de estos hechos, aceptados por la Sala de instancia, se deduce que la parcelación discutida tiene una evidente vocación urbanística, confirmada por los hechos posteriores, pues (como hemos dicho en nuestra [Sentencia de 16 de junio de 1998, apelación nº 6542/92\) \(RJ 1998, 4554\)](#) «es evidente, y la jurisprudencia es copiosa, que la determinación de si una parcelación tiene o no carácter urbanístico puede deducirse a posteriori, como consecuencia de los actos ulteriores que realiza el dueño de la finca matriz». En efecto, la pura división de una finca rústica puede ser un acto sin ninguna significación urbanística, pero si después se hacen vías de acceso de 6,5 metros de ancho en la forma en que se muestra en el muy significativo plano o dibujo que obra el folio 7 del expediente administrativo, y se dota a cada parcela de agua y energía eléctrica, con alojamientos para contadores eléctricos de fábrica de ladrillos y cerramiento de los accesos mediante colocación de cancelas metálicas y cerramiento de unos 165 metros lineales ejecutado con postes metálicos y malla electrosoldada, entonces no cabe ninguna duda de que lo que era una división rústica tiene una indudable vocación urbanística porque (se busque o no se busque intencionadamente) posibilita la formación de un núcleo de población, aunque sea incipiente.

No es lógico, en casos como éste, impedir a la Administración el uso de sus facultades en defensa del interés público urbanístico hasta que de verdad pueda decirse que ha surgido un núcleo de población. El ordenamiento jurídico no avala esa conclusión, porque define a las parcelaciones ilegales en términos de potencialidad, es decir, como aquella división que simplemente pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Y esto es lo que ocurre en el caso de autos”

La Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 5 de septiembre de 2002 dice en su Fundamento de Derecho Tercero (el subrayado es nuestro):

“**TERCERO:** Por lo que se refiere al fondo del asunto, el recurso no puede estimarse, pues los art. 20.2 de la Ley 6/98, de 13 de abril y 16.1 del TRLS 1/92, asumido como derecho autonómico por la Ley 1/97, de 18 de junio, prohíben la realización de divisiones, segregaciones o funcionamientos de cualquier tipo en suelo clasificado como no urbanizable en contra de lo dispuesto por la legislación agraria, en relación con el art. 24.1 de la ley 19/95, de 4 de julio, de





*Modernización de explotaciones agrarias, que establece que la división o segregación de una finca rústica solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, siendo la superficie de ésta de 25.000 m², para tierras de secano en el término municipal de Carmona. El art. 16 del TRLS en relación con el art. 14 de las Normas Subsidiarias, prohíbe la apertura de caminos, pistas, instalaciones de servicios urbanos en el caso de que no sirvan para el fin productivo autorizado, relacionado con la explotación agrícola o para acceso a una construcción autorizada. **Según los art. 20.2 de la Ley 6/98 y 16.2 del TRLS, las segregaciones pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población, en base al cercado de las parcelaciones mediante mallas metálicas, la constitución de un vial, la constitución de una servidumbre de toma de agua, la construcción en una parcela de cerramiento que no responde al propio fin agrícola, la proximidad al casco urbano, distando del mismo en torno a 800 metros, así como a la carretera Nacional IV; la normativa no exige la consolidación de un núcleo de población sino meramente el peligro potencial de su formación, por lo que la Administración debe intervenir para que no se produzca.** Por último, la finca no está acreditado que sea de regadío, pues está incluida, como finca de secano, en el padrón catastral de naturaleza rústica, por su parte el pozo carece de la preceptiva licencia municipal, exigida en el art. 1.9 del Reglamento de Disciplina Urbanística en relación con el art. 62 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, por ello las parcelaciones no respetan la unidad mínima de cultivo, pero incluso en el supuesto de que se hubiese acreditado que la finca fuese de regadío, la parcelación no sería autorizable, al quebrantar las normas anteriormente referidas, en particular las relativas al riesgo de formación de núcleo de población.”*

En el mismo sentido, se pronuncian, aplicando su normativa autonómica, las **Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 2 de mayo de 14 de febrero de 2014**. Esta última, aplicando las presunciones legales de parcelación urbanística reguladas en la Ley Urbanística Valenciana, señala en el **Fundamento de Derecho Tercero** que (el subrayado es nuestro):

*“Concluyendo la segregación de terreno rústico en dos parcelas de más de una hectárea para construir dos casas unifamiliares cuando no hay formación de núcleo urbano es perfectamente posible y legal, pero en el presente caso. el mismo recurrente pidió y obtuvo por sentencia firme **la segregación de tres parcelas** (F1A de 15.000 m² ,FIB de 15.000 m² y FIC de 16.505m²) de la misma finca inicial del polígono NUM007 de 46.505 m²) y **las sucesivas solicitudes de segregación de una finca llevan a presumir , que no nos encontramos ante la pretensión de obtener parcelas, con superficie igual o superior exigible por la ley para una vivienda aislada y familiar, sino con la pretensión de obtener varias parcelas, eso sí con superficie igual o mayor a la permitida para una vivienda aislada, pero con la intención de poder constituir un núcleo urbano con una finalidad urbanística, es decir de llevar a cabo la urbanización de las cinco parcelas resultantes.***

***El apelado ha pretendido al amparo de una norma establecida para la segregación de parcelas para cultivo de riego, obtener parcelas con fines urbanísticos, cuando la finalidad de estas parcelaciones no es la explotación agraria, sino presumiblemente urbanística** lo que lleva a estimar el recurso de apelación, revocando la sentencia apelada”*

Atendiendo a la normativa aplicable y a la jurisprudencia señalada, entendemos que **resulta incompatible con la naturaleza del suelo rústico** llevar a cabo las segregaciones planteadas





cumpliendo únicamente con la parcela mínima regulada en la Disposición Transitoria Novena de la LOTRUSCA, ya que ello conduce a la segregación de parcelas con una clara vocación urbanística, manifiestamente inviable en esta clase de suelo.

En la mayoría de los pronunciamientos judiciales analizados se hace referencia a la formación de núcleo de población por ser ésta la limitación establecida legalmente en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLSOU). De hecho, el art. 257.1 de dicho TRLSOU decía que “*se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población*”.

Si bien es cierto que nuestra normativa autonómica –LOTRUSCA- no acuña esta tradicional limitación de la legislación urbanística en cuanto a la formación de núcleo de población, sí están prohibidas en suelo rústico las parcelaciones urbanísticas y, también, las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano, siendo que las simultáneas o sucesivas segregaciones de una parcela matriz en varias para poder construir viviendas aisladas, en ese momento o con posterioridad, resulta contraria a la naturaleza, uso y finalidad del suelo en situación rural y suelo rústico, consiguiéndose dividir una parcela con fines edificatorios residenciales incompatibles con la situación y clase del suelo.

Sin perjuicio de lo anterior, no se puede ignorar la posibilidad de segregar una parcela en suelo rústico. Por ello mismo, todo lo señalado no puede impedir la aplicación del art. 111.1.b) de la LOTRUSCA que contempla *que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en esta Ley*.

En definitiva, la conclusión a la que se llega, aplicando el ejemplo apuntado más arriba, es que en una finca de 12.000 m2 se podrá segregar una única parcela, con una dimensión mínima de 2.000 m2, para destinarla a un uso no agrario, es decir, para poder destinarla al uso vividero regulado en la Disposición Transitoria Novena. La vivienda unifamiliar o las viviendas unifamiliares se podrán construir tanto en la finca matriz como en la segregada (como máximo, por tanto, en esa parcela de 12.000 m2 se podrán construir dos viviendas). A partir de esa segregación, las dos parcelas resultantes serán indivisibles a efectos urbanísticos, y así deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad al amparo de la normativa que lo regula.





Con todo lo anterior se da respuesta a las preguntas 4) y 5) planteadas por la Dirección General de Urbanismo.

-III-

Sobre si la parcela matriz, una vez segregada puede resultar con una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.

Se plantea si una vez segregada una parcela, la parcela matriz puede ser inferior a la unidad mínima de cultivo.

Como ya hemos señalado el apartado 1 del artículo 24 de la Ley 19/1995 señala que “*la división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo*”, regulándose las dos excepciones en el art. 25:

- a) *Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que, como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.*
- b) *Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.*

Esta normativa es de aplicación plena.

Además, el apartado 1 del art. 196 de la LOTRUSCA señala que serán indivisibles:

“a) Las parcelas determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.

*b) En general, todas aquellas parcelas, aun de dimensiones superiores a las mínimas, cuando, de segregarse, produjeran como resultado **una finca, matriz o segregada, de superficie menor a la determinada como mínima, salvo** si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima suficiente o si la segregación se produce por la línea divisoria de las clasificaciones urbanística. En esos casos, tal condición especial se hará constar en la licencia y se incluirá la citada característica en el Registro de la Propiedad.”*





Además, la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 8 de octubre de 2007 ha analizado la interpretación del art. 25 de la Ley 19/1995 señalando (el subrayado es nuestro):

“En cuanto a la inclusión del supuesto en la excepción del artículo 25 -construcción en la parcela segregada con fines industriales u otros no agrarios- parece claro que lo pretendido por la norma es que la parcela resultante, la segregada, podrá ser inferior a dos hectáreas y media cuando pueda ser destinada a otros fines no agrarios. Pero resulta del todo contrario a la finalidad de la norma que, mediante la segregación, la finca matriz también resulte de extensión inferior a la unidad media de cultivo pues lo que la ley 19/1995 pretende es evitar la excesiva atomización de la propiedad rústica; de seguirse la tesis del actor, podría fragmentarse la propiedad hasta alcanzar pequeñas parcelas, de apenas 2500 metros cuadrados, y teóricamente al menos la matriz resultante seguiría siendo una finca rústica: no parece que eso sea el sentido de la ley.

La excepción, como tal, debe ser interpretada restrictivamente y hemos de concluir que si la parcela segregada puede tener una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, tal situación no puede ser agravado en la finca matriz; como es el caso presente en que se partía ya inicialmente de una superficie de apenas dos hectáreas. Y es que la excepción, en una interpretación lógica del precepto, solo está prevista para los casos en que la finca matriz sí mantiene una extensión superficial superior a la de la unidad mínima de cultivo.”

Por tanto, la parcela matriz no podrá, una vez segregada, ser de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que se den las excepciones contempladas en el art. 196.1.b) de la LOTRUSCA.

-IV-

Sobre el momento en el que debe realizarse la segregación de la parcela, es decir, con anterioridad a la tramitación del 116 o una vez autorizada la construcción de la vivienda; y sobre si la solicitud de licencia debe efectuarse en el plazo de un año desde el otorgamiento de la autorización, o debe la licencia haber sido concedida en dicho plazo.

Como es bien sabido, la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo rústico requiere de un previo pronunciamiento de la CROTU, en los términos regulados en la LOTRUSCA, y, en este sentido se plantea, por un lado, si la licencia de segregación exigida en el art. 198 de la LOTRUSCA debe haberse otorgado previamente al pronunciamiento del órgano autonómico. Por otra parte, se cuestiona también, si la licencia de obras debe solicitarse o concederse en un determinado plazo: en el plazo de un año contado desde la autorización (entendemos que la Dirección General de Urbanismo se refiere al plazo de un año contado desde la segregación).





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Sobre el necesario otorgamiento o no de licencia municipal de segregación con carácter previo al pronunciamiento de la CROTU guarda silencio la normativa, que lo que exige es que no discorra el plazo máximo de un año entre la licencia de segregación y la licencia de obra. Así, el art. 25.b) de la Ley 19/1995 contempla como excepción a la indivisibilidad que “la porción segregada se destine de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación

Por su lado, el art. 111.1.b) in fine de la LOTRUSCA dispone, no de forma idéntica a la legislación estatal, que “deberá solicitarse la correspondiente licencia dentro del plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, y ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas, haciéndose constar estas condiciones en la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, que se unirá en la escritura pública que se otorgue para su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma que corresponda conforme a la legislación hipotecaria.”

En aras a intentar eliminar trabas administrativas y agilizar la tramitación de los procedimientos, entendemos que no existe inconveniente legal en que la CROTU se pronuncie sobre la posibilidad de autorizar una vivienda unifamiliar en una parcela rústica sin que se haya obtenido previamente licencia de segregación municipal, estableciéndose, eso sí, en el Acuerdo de la CROTU la correspondiente condición suspensiva; es decir, supeditando la eficacia del pronunciamiento autonómico (ya sea autorización administrativa o informe) al otorgamiento de la citada licencia municipal de segregación que, en todo caso, debe ser previa a la licencia de obras.

Por otra parte, atendiendo a los términos literales, del art. 111.1.b) de la LOTRUSCA – que es legislación urbanística al amparo del art. 148.1.3 de la CE y del 24.3 del EAC- la licencia de obras deberá solicitarse, que no concederse, en el plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de los terrenos. La Ley autonómica es clara cuando habla de solicitud y no de concesión de la licencia (de obras).

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

En virtud de todo lo anterior, se llegan a las CONCLUSIONES más arriba apuntadas respecto a cada una de las cuestiones solicitadas.”

A la vista del mismo, se acuerda adoptar el criterio señalado por la Dirección General del Servicio Jurídico en los expedientes que se resuelvan por la CROTU en los que se produzcan segregación de parcelas.”

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mazcuerras, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Sierra de Ibio, en el municipio de Mazcuerras, promovido por doña Raquel Fernández Alonso, en base a las consideraciones anteriores.

313471

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA ALIMENTARIA SITA EN SUELO RÚSTICO DE VILLANUEVA DE LA NIA, EN EL MUNICIPIO DE VALDERREDIBLE, PROMOVIDO POR DON DAVID FERNANDEZ GARCIA E/R “PATATAS VALLUCAS”

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 15 de julio de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de ampliación de industria alimentaria sita en suelo rústico de Villanueva de la Nia, en el municipio de Valderredible, promovido por Don David Fernández García.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, publicándose el correspondiente anuncio en el

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Boletín Oficial de Cantabria de 22 de noviembre de 2021 (corrección de errores 23 de junio de 2022), presentándose una alegación, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la ampliación de las instalaciones alimentarias de “Patatas Vallucas”, para venta al por menor de productos artesanos propios, en las parcelas 5046 y 5049 del polígono 204, que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo rústico de protección forestal.

Cuarto.- El artículo 112.2.g) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.”

Constan en el expediente remitido informes favorables de la Dirección General de Obras Públicas, Dirección General de Salud Pública y de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, en tanto que el informe emitido por el Ayuntamiento señala entre otros aspectos:

Con fecha **22 de junio de 2022**, se recibe informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, donde como punto **PRIMERO** informa que la actuación que se pretende llevar a cabo está dentro de una parcela rústica catalogada como **Terreno Rústico Especial Protección Forestal** y en el punto **SEGUNDO** informa que dicha parcela no se encuentra dentro de ningún Monte de Utilidad Pública ni se encuentra afectada por dominio público forestal, según lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, **POR LO QUE SE TRASLADA CONFORMIDAD RESPECTO A LA ACTIVIDAD QUE SE PRETENDE LLEVAR A CABO EN LA MISMA. SE ADJUNTA.**

Se recuerda también al tratarse de una instalación prefabricada, las características de la edificación deben ser 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. También se deberán presentar acuerdos de colindancia para evitar retranqueos, tal y como aparece en el plano entregado.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

El objeto de la autorización trata de acondicionar un espacio privado, exterior y anexo a las instalaciones de fabricación de “Vallucas”, con la premisa de generar un espacio para la degustación y venta al por menor de los productos artesanos propios.





No se plantea modificar el estado actual de la parcela, únicamente incluir, como describe la memoria, los condicionantes mínimos urbanísticos necesarios para el desarrollo de la actividad, como una construcción de Aseo, la instalación de un módulo de caseta para dar servicio a la degustación y venta de productos de temporada, incluyendo la conexión con los servicios básicos.

El aseo contará con una superficie de 10m² con fachada revocada y cubierta de teja cerámica. La instalación de caseta tendrá unas dimensiones de 6m x 2,2m en planta y 2,8m de altura.

Afecciones sectoriales:

La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, se encuentra dentro de la zona de policía del cauce del Arroyo Mardancho, consta informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

A su vez, la actuación se encuentra dentro de la zona de servidumbre de la carretera autonómica CA-273, consta informe de la Dirección General de Obras Públicas.

Según el visor cartográfico del Gobierno de Cantabria, la parcela ni es colindante ni se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún espacio de la Red Natura 2000. Tampoco se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún monte de utilidad pública.

También, la actuación se encuentra a menos de 100m del cementerio situado al norte de la parcela, cuenta el expediente con informe de la D.G. de Salud Pública.

(....) A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud para ampliación de industria alimentaria sita en suelo no urbanizable de Villanueva de la Nía en el municipio de Valderredible, se emite el presente informe en sentido FAVORABLE.

Por lo que respecta a la alegación presentada por doña Celia Montes Cobo, señala que la actuación propuesta incumple la legislación sectorial, urbanística y municipal, si bien tanto el informe municipal como el emitido por los servicios técnicos consideran que se ajusta a la legalidad.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 112.2.g) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de ampliación de industria alimentaria sita en suelo rústico de Villanueva de la Nía, en el municipio de Valderredible, promovido por Don David Fernández García, en base a las consideraciones anteriores, desestimando la alegación presentada por la Sra. Montes Cobo.

313475

INFORME JURÍDICO QUE SE EMITE EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA REHABILITACIÓN DE CASA CABAÑA SITA EN SUELO





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

NO URBANIZABLE DE AJO, EN EL MUNICIPIO DE BAREYO, PROMOVIDO POR DON MARIO GRANDA VIADERO.

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 19 de julio de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de rehabilitación de casa cabaña sita en suelo no urbanizable de Ajo, en el municipio de Bareyo, promovido por Don Mario Granda Viadero.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9 de mayo de 2022, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la rehabilitación de la casa cabaña sita en la parcela 121 del polígono 4 del catastro de rústica, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable especial protección por su valor ecológico-paisajístico, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- El artículo 112.2.h) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen. Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, 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.

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento, por haber experimentado reformas que hubieran determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propias del entorno rural, se podrá tramitar por el procedimiento del artículo 116 de esta Ley la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento modifique el Catálogo para incluir dicha edificación.”

Señala el informe del Ayuntamiento de Bareyo:

1. La parcela donde se pretende la construcción de la vivienda está **clasificado como Suelo No Urbanizable, y calificado como Suelo No Urbanizable ESPECIALMENTE PROTEGIDO por su valor ecológico-paisajístico**, según las vigentes NN.SS. de Bareyo, es decir Suelo Rústico de Especial Protección según la Ley de Cantabria 2/2001.
2. El PGOU en tramitación clasifica y califica el suelo como **Suelo Urbanizable Delimitado, e incluye la edificación en un catálogo de edificaciones en suelo rústico en categorías de protección del POL**, ficha nº16.
3. Según la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (POL), la parcela se encuentra incluida dentro de la categoría de **PROTECCION**, perteneciente al área de **PROTECCION LITORAL** de dicha Ley 2/2004.
7. La documentación presentada **me permite señalar que aparentemente se cumple** con las determinaciones de la sección segunda Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo “Normas de aplicación directa”, en referencia a los **artículos 32 protección del medio ambiente, el artículo 33 Protección del entorno cultural y el artículo 34 Protección del paisaje**.
8. No consta, en la documentación urbanística disponible en esta oficina técnica, que la parcela se encuentre enclavada en zona de riesgos acreditados.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

La edificación principal de la parcela se encuentra derruida parcialmente. A través del Visualizador se constata la ejecución de otras construcciones/instalaciones en la parcela a lo largo del tiempo para las que no consta título habilitante alguno, por lo que debe justificarse la legalidad de las mismas. Presentada documentación adicional el 06/09/23 se indica lo siguiente:

“3.-Justificación de la legalidad del resto de construcciones /instalaciones existentes en la parcela.

En el terreno se realiza la actividad de ocio denominada Paint Ball. Para ello el propietario esta dado de alta en hacienda.

Para la realización de Paint Ball, se han realizado unos recorridos al aire libre aprovechando la vegetación de la parcela y se han instalado unas piedras, bidones y puestos de madera con postes verticales de madera hincados en el terreno que se pudren cada pocos años y son repuestos por podas de los árboles de la parcela, igualmente ocurre con el entablado horizontal entre postes que se realiza con residuos de madera de la construcción.”

El técnico municipal señala que se cumple el planeamiento vigente, siempre que se traten de obras de mantenimiento y consolidación, y las normas de aplicación directa. Informa que no existen riesgos naturales acreditados.

El art. 126 de las NNSS contiene la regulación para el SNU protegido por su valor ecológico-paisajístico. Se indica que el uso característico es el mantenimiento del medio natural; compatibles los agrícolas, el ocio y las actividades culturales o deportivas; prohibidos los restantes. En edificaciones





existentes se permiten obras de mantenimiento y consolidación. Las obras planteadas difieren de las expresadas en este artículo, por lo que no tienen encaje en las NNSS.

Por ello, la solicitud no tiene encaje en las obras permitidas por el planeamiento municipal, según se señala en el informe técnico municipal, al exceder estas de obras de mantenimiento y conservación de las señaladas en el art. 48 de las NUR:

- a) **Mantenimiento y conservación:** comprende todos aquellos trabajos y acciones encaminadas a conseguir unas condiciones de seguridad.
- b) **Consolidación:** son las destinadas a la renovación o refuerzo de los elementos estructurales.

Existiendo planeamiento territorial en vigor aplicable al ámbito que nos ocupa, el régimen de usos será el que se regule en el mismo (POL). La tramitación, según establece la DT6ª de la Ley 5/2022, se efectuará de acuerdo a las previsiones de la normativa en vigor en el momento de la iniciación del expediente, por lo que no resulta compatible con las previsiones del POL.

No se produce aumento de superficie construida.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 114 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.**

No se observa incumplimiento de los parámetros regulados en el art. 114 de la Ley 2/2001, de 25 de junio. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 2/2001 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

- **Conclusión**

En virtud de lo anterior, se informa desfavorablemente la solicitud.

A la vista de todo ello, si bien la actuación propuesta parece que tiene encaje en el artículo 112.2.h), al encontrarse en zona de Protección Litoral incumple el artículo 34 del POL.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bareyo, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de rehabilitación de casa cabaña sita en suelo no urbanizable de Ajo, en el municipio de Bareyo, promovido por Don Mario Granda Viadero, en base a las consideraciones anteriores.

313598

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA LEGALIZACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE COMPLEJO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO DE GANDARILLA, EN EL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA, PROMOVIDO POR DON ERNESTO CORSINI E/R CAMPING EL ROSAL.

ANTECEDENTES





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Único.- Con fecha 26 de septiembre de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de legalización y reconstrucción de complejo turístico en suelo rústico de Gandarilla, en el municipio de San Vicente de la Barquera, promovido por Don Enrique Corsini en representación de Camping El Rosal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 18 de agosto de 2022, presentándose dos alegaciones, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es el Ayuntamiento de San Vicente de la Barquera, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, al disponer de Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la misma y tratarse de suelo rústico de protección ordinaria, así como la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al afectar igualmente a suelo rústico de especial protección.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la legalización y reconstrucción de complejo turístico en las parcelas 77 y 96 del polígono 11 del catastro de rústica, que como se ha señalado anteriormente se clasifican en el Plan General como suelo rústico de protección ordinaria y de especial protección.

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9ª establece en lo que aquí interesa:

“1. 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.

Señala el informe emitido por el Ayuntamiento de San Vicente de la Barquera:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





El régimen de usos contenido en el PGOU de San Vicente, adaptado a la Ley 2/2001, de 25 de junio, resulta más limitativo que el excepcional contenido en los art. 112.2 y 113.2 de la Ley 2/2001. Por lo tanto, el cumplimiento del planeamiento vigente queda definido en los siguientes apartados:

- **Campo de golf:** Según el régimen de usos establecido en el art. 7.2.2 del PGOU para el SR_EPA, en las zonas no incluidas en el PORN, están prohibidos los usos no relacionados con los usos y actividades agropecuarias. Por lo tanto, **INCUMPLE** el PGOU.
- **Edificación residencial/turística:** No se trata de un supuesto de reforma ni reconstrucción, sino de una obra nueva. Según el régimen de usos establecido en el art. 7.11.2 del PGOU para el SR_PO, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como las instalaciones vinculadas a actividades de ocio y turismo rural se entienden compatibles, previa autorización. Por lo tanto, **CUMPLE** el PGOU, sin perjuicio de las condiciones urbanísticas que sean aplicables (diseño, parámetros urbanísticos, etc.).
- **Bolera, pista de tenis y pista de pádel:** Según el régimen de usos establecido en el art. 7.11.2 del PGOU para el SR_PO, los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos, se entienden compatibles, previa autorización. Por lo tanto, **CUMPLE** el PGOU, sin perjuicio de las condiciones urbanísticas que sean aplicables (diseño, parámetros urbanísticos, etc.).
- **Casetas de perros y pajarera:** Según el régimen de usos establecido en el art. 7.11.2 del PGOU para el SR_PO, aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en Suelo Rústico, bien por ser ese su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el Suelo Urbano, se entienden compatibles, previa autorización. Por lo tanto, **CUMPLE** el PGOU, sin perjuicio de las condiciones urbanísticas que sean aplicables (diseño, parámetros urbanísticos, etc.).
- **Resto de elementos incluidos en la solicitud modificada:** Estructuras al norte de la nave A, ampliación oeste de la nave A, pequeños cobertizos de la parcela. Girada visita de inspección a la parcela, se constata la existencia de dichos elementos. Se entienden compatibles con el régimen de usos establecido en el art. 7.11.2 del PGOU para el SR_PO al tratarse, fundamentalmente, de ampliaciones de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en SR es imprescindible (ampliación de construcciones agrarias autorizadas). Por lo tanto, **CUMPLE** el PGOU, sin perjuicio de las condiciones urbanísticas que sean aplicables (diseño, parámetros urbanísticos, etc.). El resto de elementos se entienden vinculados a los usos que se desarrollan en la parcela.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se pretende legalizar las siguientes instalaciones existentes en la parcela:

1. Instalaciones deportivas:
 - Bolera (29,38 m x 10,63 m) que ocupa 312,30 m² y cubrición para material adosada a la misma a cota inferior (semienterrada) de 61,90 m² construidos.
 - Pista de Tenis (35,56 m. x 17,18 m.) de 610,92 m². Se trata de una simple solera de hormigón.
 - Pista de Pádel (21 x 11 m.) de 231 m². Esta pista cuenta con un cerramiento metálico en su perímetro.
 - Piscina en forma de L (11 x 9,50 m.), con un vaso de 78,25 m² y playa perimetral de 80 cm.
2. Otras construcciones:
 - Pajarera con cerramiento metálico de forma octogonal y cubrición de teja, de 24,30 m².
 - Tres cubriciones para casetas de perros de unos 6 m² cada una. La altura de estas cubriciones es inferior a 1,5 m. de alto.
 - Adosada a las naves B y C por el sureste, existe una socarrena, un trastero y porche de superficie construida de 56,60 m².
 - Tras las naves B y C, y en planta sótano debido a la pendiente del terreno, se encuentra ejecutado un porche o cubrición en sótano de 186,60 m².
 - Entre la nave C y la nave A se ha realizado una cubrición de policarbonato, con una superficie de 70 m².





**Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio**

-A continuación de la nave A, en dirección oeste, se han construido unos muros de hormigón armado y ladrillo, en lado sur y de ladrillo perforado en lado norte, destinados al acopio de materiales. Se ha colocado una cubrición de teja plástica sobre dos de los muretes, ocupando una superficie de 15 m².

Además de las anteriores construcciones, se solicita autorización para reconstrucción y hacer un cambio de uso como alojamiento turístico respecto de los siguientes edificios existentes en la finca:

-Nave/Edificación ganadera existente a reformar/reconstruir D (figura en el catálogo de edificaciones en suelo rústico), parcialmente demolida. Edificación de dos plantas en precario estado, antes dedicada a vivienda y usos agropecuarios, cuyo edificio principal, de forma rectangular, cuenta con una superficie construida de 527,75 m², incluido el porche situado al este de la misma, que aparece reflejado el CESR.

Se renuncia a su rehabilitación, denominada Vivienda E y no catalogada, reconstruyéndose como semisótano de servicios del alojamiento. Esta vivienda, que ha sido demolida, estaba compuesta de planta baja, primera y bajo cubierta, todas ellas destinadas a vivienda, con una superficie construida de 291,80 m².

La edificación destinada a alojamiento turístico tras su reconstrucción contará con 792,10 m² incluido el semisótano, siendo esta superficie menor que el resultado de aplicar el 20% a la edificación incluida en el CESR (527,75x1,20 nave catalogada) más + 291,80 m² vivienda E (que no se reconstruye), alcanzando un total de 925,10 m².

En definitiva, la actuación plantea el cambio de uso de una edificación existente a un uso compatible con la normativa urbanística y, en base a los cálculos efectuados en este apartado, no supondría un aumento de superficie construida superior al 20% máximo admisible.

ESTADO PROPUESTO

Se pretende reformar y hacer un cambio de uso de la nave ganadera existente D y reubicar la superficie de la vivienda E en planta semisótano, ambas como alojamiento turístico rural y servicios de esta actividad. Así como vincularlo a las instalaciones deportivas existentes.

Se prevé la reforma de la nave ganadera existente D, sobre su huella, así como la reforma del porche situado al oeste, integrándolo en el conjunto mediante un proyecto unitario con un adecuado tratamiento de volumen, materiales y cubierta, tal y como exige la ficha de catálogo de edificaciones en suelo rústico.

Se prevé la construcción de una planta semisótano computable para almacenes, vestuarios y aseos, situado bajo la antigua vivienda E y en el emplazamiento del antiguo estercolero y con comunicación vertical con la edificación turística a través de escalera interior. La superficie de esta planta sótano asciende a 264,65 m², y se ubicará bajo rasante, con movimientos de tierras que se ajusten a las disposiciones de las NUR en su art. 38. La edificación contará con planta semisótano, planta baja y planta primera, integrando la planta inferior en el terreno.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN A RECONSTRUCCIÓN COMO ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL

La nueva edificación turística rural, contará con estructura de hormigón armado con viga en situ, cerramientos con doble lienzo de ladrillo, acabados con revoco, pintura y piedra y cubrición a base de teja cerámica. Se pretende, por tanto, la realización de una edificación que, en su distribución y funcionamiento, se adapte a las necesidades del promotor, con una disposición cómoda y funcional, y que a la vez se adapte al entorno por ser de características similares a las edificaciones próximas, incluso situadas en fincas colindantes, utilizando en los acabados exteriores materiales propios del entorno como la teja en la cubierta y el revoco pintado en las fachadas.





**Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio**

Se incluye la licencia otorgada para obras de mantenimiento, salubridad, ornato y conservación, que concluyeron con el colapso parcial de la vivienda. También se adjunta documentación de las edificaciones existentes antes de su colapso.

Se indica que las edificaciones reconstruidas cuentan con dos plantas de altura, un volumen similar si no menor al preexistente, y materiales tradicionales en sus acabados, como el revoco pintado y la piedra arenisca.

INSTALACIONES NAVES GANADERAS

Se aporta justificación del censo ganadero actual que acredita la existencia de explotación vinculada a las edificaciones ganaderas existentes en la parcela.

En el Anexo 8 de la nueva documentación aportada, se incluye la Declaración de Censo Ganadero del año 2022 (código ES390800000638) y titular es B81310435 (CIF) Camping El Rosal, S.L. El censo consta de distintas especies: Ovino (42 ejemplares), Équidos (1 ejemplar), Ciervos (4 ejemplares) y Jabalíes (3 ejemplares).

Las naves autorizadas quedarán vinculadas al uso para el que se obtuvo autorización.

CAMPO DE GOLF

En relación al campo de golf, tal y como se reseñó en el informe previo, se indica que según el régimen de usos establecido en el art. 7.2.2 del PGOU para el SR_EPA, en las zonas no incluidas en el PORN, están prohibidos los usos no relacionados con los usos y actividades agropecuarias, por lo que el campo de golf resulta incompatible con el planeamiento municipal.

Se solicita que se estime la autorización del campo de golf para la zona incluida en SR-PO, ya que es uno de los supuestos contemplados en el art. 113. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria de la Ley 2/2001, así como uno de los supuestos contemplados para el SRPO en el PGOU de San Vicente.

Se analizarán dos cuestiones, por un lado la autorización para el uso de campo de golf sobre suelo clasificado SPREPA, y *autorización para el uso de campo de golf sobre suelo clasificado como SRPO*.

En cuanto a la primera diremos: la regulación para el suelo rústico del PGOU se define en el art. 7.1.3 "Construcciones en suelo rústico". El apartado 3 del mismo artículo establece que en SREP, en ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, podrán ser autorizados una serie de usos, entre los que no se encuentran los usos deportivos y de ocio. El régimen concreto de usos para el SR_EPA se incluye en el art. 7.7.2 de la normativa del PGOU.

2. AUTORIZABLES:

- los correspondientes a los señalados en el PORN para cada Zona en la que se incluyan
- en las zonas no incluidas en el PORN los autorizables en la Zona de Uso General

En el informe previo se señalaba que no se observa el uso planteado como autorizable en el régimen del PORN relativo a la zona de Uso General (art. 37, 38 y 39). De hecho, en el art. 39.a) del PORN se indica como uso y actividad prohibida la construcción de edificaciones o infraestructuras correspondientes a instalaciones recreativas o turísticas. Se entiende, por tanto, que el uso no resulta compatible con el planeamiento.

En cuanto a la segunda cuestión, el planeamiento recoge en este tipo de suelo SRPO, como uso permitido "Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos". Por lo tanto, el uso deportivo planteado en el ámbito de SRPO resulta compatible con el PGOU.





En virtud del artículo 112.1 y 113.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, y lo señalado por el técnico municipal, existe un régimen más limitativo aplicable, al contar el municipio con planeamiento adaptado a la ley, por lo que el régimen de usos será el dispuesto en el propio PGOU.

Los usos de las actuaciones pretendidas resultan compatibles con el Plan, a excepción del campo de golf, al situarse sobre suelo rústico de especial protección y ser incompatible con los usos generales del PORN.

Se cumplen los parámetros del art. 114 de la Ley 2/2001 de 25 de junio. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 2/2001 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Las infraestructuras para obtención de servicios deberán obtenerse a cuenta del promotor y la viabilidad de su conexión con los sistemas municipales o autonómicos deberá determinarse durante el trámite de concesión de licencia de obras.

Conclusión

En virtud de lo expuesto, se informa favorablemente la solicitud de legalización de las construcciones incluidas en la Memoria (ya informado previamente) y la nueva propuesta modificada III en lo referente a la edificación que se reconstruye y cambia el uso.

El uso de campo de golf en SRPO, bajo las condiciones que establece la normativa del PGOU, resultaría compatible y autorizable. No obstante, el campo de golf sobre el SREPA resulta incompatible con el propio PGOU y, en consonancia, con la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Por lo que respecta a las alegaciones presentadas en el período de información pública, la de la Junta Vecinal de Gandarilla señala:

- Que no se trata de obras compatibles con la actividad agraria.
- Que toda la zona se encuentra afectada por riesgos de hundimientos kársticos.
- Plantea otras cuestiones de competencia municipal.

Por lo que respecta a la primera de las cuestiones, consta informe técnico en el que se señala que la legalización solicitada se ajusta a lo establecido en la Ley 2/2001, de 25 de junio, así como en el planeamiento municipal, excepto el campo de golf que se sitúa en suelo rústico de especial protección agropecuaria.

Y por lo que respecta a los riesgos de hundimientos, el Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente de la Barquera cuenta con la preceptiva Memoria Ambiental, que ha analizado el término municipal, concluyendo en que la clasificación del suelo en el ámbito de este expediente era correcta.

Por lo que respecta a la alegación de Ecologistas en Acción Cantabria, aporta un informe pericial de ingeniero técnico agrícola, reiterando los motivos de la demanda presentada en el recurso contencioso administrativo número 3 de Santander (procedimiento 250/2021):

- Implantarse el campo de golf en suelo rústico de especial protección agropecuaria.

Tal y como se ha señalado anteriormente, se propone informar desfavorablemente la legalización del campo de golf.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT9^a excepto en lo relativo al campo de golf, que se encuentra en suelo rústico de especial protección.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico y el Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente de la Barquera, se acuerda:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la solicitud de legalización y reconstrucción de complejo turístico en suelo rústico de Gandarilla, en el municipio de San Vicente de la Barquera, promovido por Don Enrique Corsini en representación de Camping El Rosal, en base a las consideraciones anteriores, informando desfavorablemente la legalización del campo de golf.

313641

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE PUENTE ARCE, EN EL MUNICIPIO DE PIELAGOS, PROMOVIDO POR DON ROBERT BULOICHIC.

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 14 de octubre de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Puente Arce, en el municipio de Piélagos, promovida por Don Robert Bulovichic.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 7 de septiembre de 2022, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 38 del polígono 702 del catastro de rústica, con una superficie de 11.515 m², que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable genérico, asimilable según la DT2^a de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9^a establece en lo que aquí interesa:

“1. 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.

Señala el informe municipal:

a) CUMPLE el planeamiento municipal vigente, no existiendo régimen de usos más restrictivo establecido por los planes territoriales o sectoriales, por la legislación sectorial (aguas, costas, carreteras, ferrocarriles, montes, patrimonio, etc.) o la propia Ley 2/2001, adjuntando la solicitud de autorización previa ante AESA.

b) CUMPLE las normas de aplicación directa, justificándose en la documentación aportada lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la Ley 2/2001. Es decir:

b.1) (Art. 32) *Se observan las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos, así como la integración de la construcción en el entorno circundante.*





b.3) (Art. 34) *Se justifica en la documentación aportada que la situación, masa, altura del edificio, colores, muros, cierres y los materiales empleados para el acabado de fachadas y cubierta son congruentes con las características del entorno de edificaciones residenciales de gran porte, cumpliendo así mismo los movimientos de tierra y muros de contención, lo establecido en el artículo 38 de las NUR.*

b.4) (Art. 35) *Se justifica en la documentación aportada las medidas correctoras para limitar el impacto visual de los muros de contención previstos mediante la instalación de pantallas vegetales y especies arbóreas, debiendo efectuar así mismo plantación de arbolado para limitar el impacto visual del edificio de acuerdo a lo establecido en el vigente PGOU/93, 1 árbol cada 150 m² de parcela.*

c) *NO existen valores ambientales acreditados en la parcela.*

d) *NO EXISTEN riesgos naturales acreditados.*

e) *CUMPLE el tamaño mínimo de la parcela establecido en el PGOU, cuando éste sea inferior a 2.000 m².*

A nombre del mismo solicitante se tramitó el expediente 312448, que fue denegado por existir riesgo de incendio, y presentado recurso de reposición fue igualmente desestimado, si bien se señalaba en el acuerdo de la CROTU:

Según el plano de situación del proyecto, la distancia desde el lugar de implantación de la vivienda en la parcela con respecto a la situación actual de la masa arbórea sería de aproximadamente 47m, con lo que la mayor parte de la construcción y la piscina se encontrarían a menos de 50m de la masa arbórea, con lo que no cumple con el criterio de la CROTU.

*Ahora bien, en el Recurso de Reposición presentado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo por le interesado en su capítulo segundo apartado C se expone; "En relación con la pequeña masa arbórea existe al Sur de la cuadrícula, se ha de reseñar que la misma se correspondía en tiempos pretéritos con una zona de reforestación de eucaliptos, actualmente en desuso y total abandono de dicha actividad, que la misma no tiene conectividad con ninguna otra masa forestal y que una parte de la misma se corresponde con parte de la parcela 38 del polígono 702 del catastro sobre la que se solicita la autorización de construcción, **por lo que se puede establecerse como condicionante de la autorización a fin de evitar riegos de incendio la tala de la parte de masa arbórea (carente de interés natural) incluida en la parcela, lo que conllevaría una separación de unos 75 metros lineales desde los primeros árboles a la construcción pretendida.**"*

En el supuesto de que se tale la parte de masa arbórea existente dentro de la propia parcela y según los medidores del visualizador, la distancia existente entre el punto más cercano de la vivienda a la masa arbórea en el límite de la parcela supera los 50m de distancia, cumpliendo con el criterio adoptado por la CROTU.





A la vista de todo ello, únicamente puede proceder la construcción de la vivienda pretendida si previamente se ha procedido a la tala señalada, de ahí que proceda la desestimación del recurso, y en el caso de proceder a dicha tala, tramitar una nueva solicitud que se ajuste al criterio aprobado.

El informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita la autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, rústico. Esta misma solicitud se hizo anteriormente en el expediente 312448 el cual fue denegado en base al criterio de las masas arbóreas y el informe desfavorable de la D.G. de Interior.

Se presentó recurso de reposición el cual fue estimado interponiendo el condicionado de que con carácter previo a la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras se proceda a la tala señalada.

Se plantea una vivienda desarrollada en Planta Baja y Primera con planta sótano. De formas ortogonales y cubiertas inclinadas.

La vivienda representada consta de tres plantas; En planta sótano; Garaje (106,53m²), Bodega (40,19m²), Cuarto de instalaciones (20,10m²) y Vestíbulo (11,74m²). En planta baja, porche exterior (49,43m²), salón (44,11m²), comedor (21,67m²), cocina (15,86m²), dormitorio 1 (16,45m²), Dormitorio 2 (18,86m²), lavadero (10,961m²), Baño 2 (7,07m²), Vestíbulo (7,74m²), Distribuidor (25,19m²), Baño1 (7,07m²), porche 2 exterior (14,13m²) y porche 3 exterior (14,09m²) y en planta primera se encuentra Dormitorio 3 (22,69m²), dormitorio 4 (21,16m²), Terraza 1 (10,67m²), terraza 2 (10,65m²), Baño (6,41m²), Dormitorio 5 (22,93m²), Vestidor (21,75m²), Baño 3 (14,68m²), baño 5(6,97m²), Biblioteca (23,38m²), Vestíbulo (21,43m²), Terraza3 (11,71m²) y Terraza 4 (11,92m²).

Lo que hace un total de superficie útil de 637,18m² y una superficie construida de 739,89 m².

Bajo el criterio adoptado por la CROTU, la construcción que se quiere implantar se encuentra a una distancia inferior de 50 metros medidos en proyección horizontal de una masa forestal, según el visualizador del Gobierno de Cantabria denominada; H02 Forestal de frondosas de plantación de superficie superior a 1Ha, con lo que se entiende que existe riesgo de incendio. No obstante, y según los planos aportados, se ha producido una tala del arbolado interior de la parcela dejando el nuevo límite del mismo a 50m de la edificación.

La vivienda propuesta se desarrolla tanto en plantas y volúmenes siguiendo la pauta de las grandes casas próximas a la parcela, lo que puede entenderse como de armonizar con el entorno, en cuanto a volumen y altura.

Los materiales previstos, a saber; de fachada exterior de revoco liso en varias tonalidades combinados con aplacados de piedra; Cubierta de teja cerámica, si bien la mayoría de los materiales se consideran adecuados y en relación con el resto de construcciones presentes en la zona, no se especifica el material de carpintería, que tendrá que armonizar con el entorno también.





En cuanto a la alteración del relieve natural de los terrenos, en la documentación se incluye tanto una sección como los diferentes alzados para ver el posible resultado final de la volumetría en el terreno, así como montajes 3D, la parcela presenta fuertes pendientes y para implementar tanto la vivienda como la

urbanización supone una gran modificación del terreno actual:

En base a las secciones presentadas en las que se muestra el movimiento de tierras, se plantean varios bancales, con la nueva documentación ninguno de ellos supera el 100% de pendiente, cumpliendo con el artículo 38 de las NUR.

A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Puente Arce, en el municipio de Piélagos, se establece que, bajo el criterio adoptado por la CROTU, la construcción que se quiere implantar se encuentra a una distancia inferior de 50 metros medidos en proyección horizontal de una masa forestal, según el visualizador del Gobierno de Cantabria denominada; H02 Forestal de frondosas de plantación de superficie superior a 1Ha, no obstante, y según los planos aportados, se ha producido una tala del arbolado interior de la parcela dejando el nuevo límite del mismo a 50m de la edificación.

Esta misma solicitud se hizo anteriormente en el expediente 312448 el cual fue denegado en base al criterio de las masas arbóreas y el informe desfavorable de la D.G. de Interior. Se presentó recurso de reposición el cual fue estimado interponiendo el condicionado de que con carácter previo a la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras se proceda a la tala señalada, con lo que se debe poner esta misma condición para la actual autorización.

Por otro lado, se ha emitido informe por el Servicio de Montes en el que señala una serie de condiciones.

A la vista de todo ello, tiene encaje la propuesta en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de barrio de La Tejera, en el municipio de Piélagos, promovida por Don Robert Buloichic, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado del informe emitido por el Servicio de Montes que se adjunta.

313758





PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA TEJERA, EN EL MUNICIPIO DE ENTRAMBASAGUAS, PROMOVIDO POR DOÑA SANDRA VEGA RODRIGUEZ

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 10 de noviembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de La Tejera, en el municipio de Entrambasaguas, promovido por Doña Sandra Vega Rodríguez.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 1 de marzo de 2022, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 4 del polígono 14 del catastro de rústica, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable NU1, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9ª establece en lo que aquí interesa:





“1. 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.

Señala el informe municipal:

La distancia desde el lugar donde se pretende la construcción hasta el suelo urbano, B° La Brena de Entrambasaguas, es de aproximadamente 100,00 m al centro de la construcción.

La parcela tiene una pendiente descendente en sentido norte sur. Se prevé un desmonte del terreno para aplanar la zona de la construcción.

En la documentación complementaria presentada, se justifica el cumplimiento de:

Normas urbanísticas regionales. Artículo 21. Movimiento de tierras.

La Sra D^a SANDRA VEGA RODRIGUEZ, EXPEDIENTE 49/2022, solicita autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar en el B° la Tejera de Entrambasaguas, sitio de Llosa de Abajo, parcela 4, del polígono 14, del catastro de rústica, conforme a la documentación y documentación complementaria, redactadas por el arquitecto D Raúl Higuera Rodríguez.

Conforme a las normas subsidiarias de planeamiento municipal, esta parcela se encuentra clasificada como SUELO NO URBANIZABLE GENERICO (NU1). Actual suelo rústico de protección ordinaria, Ley d Cantabria 2/2001, DT2ª.

A petición de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dirección General de Urbanismo y ordenación del Territorio, sobre la posible existencia de valores ambientales y riesgos naturales acreditados.

No consta acreditada la existencia de valores ambientales, ni la concurrencia de riesgos naturales o antrópicos y entiendo que no se alterarán los valores ambientales y paisajísticos.

Consta en el expediente informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, en el que se señala:



ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA ha resuelto:

Autorizar, exclusivamente dentro del ámbito competencial del Organismo de cuenca, a Sandra Vega Rodríguez, con N.I.F. nº: 72078416 G, la construcción de vivienda unifamiliar en zona de policía de cauces de la margen derecha del río Aguanaz en Entrambasaguas en el término municipal de Entrambasaguas (Cantabria).

Consta igualmente informe favorable de la Dirección General de Obras Públicas, en tanto que el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Análisis de la construcción.

Siguiendo con la Disposición Transitoria novena de la ley 2/2001 de Cantabria, en la que en su apartado 3 se establecen las reglas que deben respetar las construcciones a las que afectan los apartados antes citados;

- 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.”*

La vivienda propuesta se desarrolla en planta baja y planta primera sin planta sótano, de formas ortogonales con cubierta inclinada, este hecho unido al diseño compacto de la vivienda hace que la propuesta armonice con el entorno en cuanto a alturas y volumen, ya que se encuentran en el entorno viviendas de similar superficie construida y volumen.

Los materiales empleados; las fachadas se diseñan a base de mampostería y revoco y cubierta de teja cerámica tradicional. Los materiales diseñados son coherentes con la arquitectura del entorno.

En cuanto a la alteración del relieve natural de los terrenos, como se ha comprobado en el visualizador del Gobierno de Cantabria, la parcela presenta pendientes en toda su extensión que van entorno al 0-5%, unido al hecho de que no se diseña planta sótano no se prevén movimientos de tierra considerables.



- 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.”*

Según podemos comprobar en el visualizador, no parece a priori que se supere el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

- c) "Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la presente Ley".

Analizando varios de los apartados de dicho artículo encontramos que,

a) "Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.

c) Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela."

En este sentido se remite al párrafo anterior en el que se estudia la propuesta volumétrica y su incidencia en las pendientes.

d) "Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación tanto de la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados."

Se especifica que la parcela dispone de los servicios necesarios y se muestra en el plano de situación las diferentes acometidas. Se cumple con este apartado.

"f) Los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, salvo que el planeamiento establezca una distancia mínima inferior, en atención a las características del entorno. Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos límites, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente."

Se presenta plano de situación en el que se justifica el cumplimiento de este apartado.

h) "La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre."



La cota máxima a cumbre medida desde el punto contacto con el terreno, en este caso desde la base de entrada del garaje, según podemos ver en los alzados aportados se sitúa por debajo de los 9,00m, con lo que no se cumple con este apartado.

j) "Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles."

Se accede a la parcela a través de carretera autonómica, cumpliéndose con este apartado.

- e) "La parcela mínima para la edificación será": (...) 1.º 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.º De dos mil metros cuadrados en el resto de los casos."

La vivienda se sitúa en parcela que cuenta con un total de 5.503m², con lo que se cumple con este apartado.





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

- f) *“La ocupación máxima de parcela por la edificación será”: 1.º En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez por ciento de su superficie bruta. 2.º En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta. 3.º 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”*

La ocupación de una parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de la edificación sobre un plano horizontal, incluyendo todos los elementos volados transitables. Con los planos aportados se puede determinar que la superficie de ocupación es de 237,27m², lo que corresponde al 4,31% de la parcela, cumpliendo con este apartado.

- g) *“La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros”.*

Según el plano de parcela se cumple con este parámetro.

- h) *“El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público privado, será de tres metros”.*

Se cumple con este apartado ya que según el plano de situación toda la parte noreste de la parcela colinda con vía pública.

DOCUMENTACIÓN

La documentación aportada se entiende suficiente para determinar el cumplimiento de las distintas legislaciones.

CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de la Tejera, en el municipio de Entrambasaguas, se emite el presente informe en sentido FAVORABLE ya que la actuación cumple con la DT9ª de la Ley 2/2001 del suelo de Cantabria.

A su vez, el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico establece; *“Asimismo, analizada la zona que nos ocupa (ES018-CAN-12-2) en los mapas de peligrosidad y riesgo correspondientes a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental elaborados por este Organismo de cuenca, se comprueba que la edificación proyectada se encuentra fuera de la zona inundable para avenidas extraordinarias y no está afectada por la zona de flujo preferente.”*

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la citada DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Entrambasaguas, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de La Tejera, en el municipio de Entrambasaguas, promovido por Doña Sandra Vega Rodríguez, en base a las consideraciones anteriores.

CARPETA 2

313690





PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE OBREGON, EN EL MUNICIPIO DE VILLAESCUSA, PROMOVIDO POR DON RUBÉN ALONSO CUETO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 27 de octubre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de construcción de vivienda en suelo no urbanizable de Obregon, en el municipio de Villaescusa, promovida por Don Rubén Alonso Cueto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 14 de junio de 2022, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la ejecución de obras de construcción de vivienda sita en la parcela 159 del polígono 107 del catastro de rústica, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable común NU1, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9ª establece en lo que aquí interesa:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

“1. 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.

Señala el informe municipal:

a) El proyecto presentado cumple la Ley 2/2001, LOTRUSC. En cuanto al cumplimiento de las NN.SS. municipales.

b) El proyecto presentado cumple las normas de aplicación directa, es decir:

b.1) (Art. 32) PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El proyecto observa las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de la utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante.





La ausencia de red de saneamiento a la que conectarse ha motivado la propuesta de ejecución de unas zanjas drenantes, representadas y justificadas en el plano adjunto, (Anexo 7).

b.2) (Art. 33) PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL

La parcela no se encuentra en zona de entorno cultural o histórico.

b.3) (Art. 34) PROTECCIÓN DEL PAISAJE

La finca se encuentra en una pequeña depresión, delimitada al este por una colina sobre la que se han edificado dos viviendas y oeste por una carretera municipal del Bo la Maza.

Al sur y al este de la finca, hay senda masa de vegetación, que no se alterarán con la disposición de la vivienda ni de las zanjas drenantes. Es voluntad de la propiedad, incrementar la masa arbórea en la medida de lo posible.

La situación de la vivienda en pleno desnivel de la vaguada, favorece su ocultación con la vegetación planteada en el límite oeste de la finca, ya que la cota más alta de la cubierta, rebasa por menos de 4 m. la cota de rodadura de la calzada.

En el proyecto, tal y como se muestra en el plano de emplazamiento, se instalarán pantallas vegetales con el fin de disminuir el impacto visual de la construcción.

c) No existen riesgos naturales acreditados.

d) La parcela cumple el tamaño mínimo establecido en las NN.SS municipales y en la LOTRUSCA y se encuentra a menos de 200 metros del Suelo Urbano de Obregón.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita la autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, rústico.

La parcela tiene la referencia catastral 39099A107001590000TX contando con un total de 2.898m² según catastro.

Se plantea una vivienda desarrollada en Planta Baja y Planta Primera en dos piezas a diferente altura. De formas ortogonales y cubierta inclinada.

El programa de necesidades se distribuye de la siguiente manera; En Planta Baja; Salón- cocina (26,07m²), Dormitorio2 (8,84m²), Dormitorio3 (12,47m²), Baño2 (3,90m²). En Planta Primera; Vestíbulo (5,13m²). Todo ello según la memoria constituyen 112,48m² de superficie útil y 138,16m² de superficie construida.



La estructura de cubierta se resuelve mediante viguería de madera laminada sobre muros de carga de termoarcilla revestidos en parte mediante enfoscado pintado y hoja exterior de mampuesto de piedra en otras.

La finca actual carece de cierre alguno, se propone un cierre mediante un estacado de madera.

La ausencia de red de saneamiento al a que conectase hace que el proyecto ejecute zanjas drenantes.

Afecciones sectoriales:

La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, se encuentra afectada por la zona de policía del cauce con código de cuenca 01610, consta en el expediente informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

En cuanto a la afección del Plan de Ordenación del Litoral, la totalidad de la parcela se encuentra zonificada como Área de ordenación, clasificada como No Litoral, y dentro de los usos autorizables dentro del área de ordenación, serán los contemplados en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, para los suelos urbanizables y rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que al respecto establezca la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico.

Según el visor cartográfico del Gobierno de Cantabria, la parcela ni es colindante ni se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún espacio de la Red Natura 2000. Tampoco se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún monte de utilidad pública.

Como se puede comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria como en la documentación aportada, la construcción se encuentra a menos de 200m del núcleo urbano más cercano, no obstante, y como criterio que ha venido aplicando la CROTU, debe entenderse para aquellos ámbitos próximos a los núcleos que constituyan el crecimiento natural de los mismos. En el presente supuesto, tal y como puede apreciarse, la vivienda se sitúa en un ámbito alejado del núcleo, en tanto su camino de acceso se apoya en uno ajeno al mismo a la vez que la parcela se encuentra separada del núcleo por la fuerte orografía de la zona, por lo que se entiende, en concordancia con lo establecido por la CROTU en casos similares, que el simple hecho de cumplir el parámetro de distancia al suelo urbano delimitado por el planeamiento no es condición suficiente para otorgar la autorización.

Análisis de la construcción.

Siguiendo con la Disposición Transitoria novena de la ley 2/2001 de Cantabria, en la que en su apartado 3 se establecen las reglas que deben respetar las construcciones a las que afectan los apartados antes citados;

- c) *“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.”*

La vivienda propuesta se desarrolla en planta baja, primera y segunda sin planta sótano, con volúmenes ortogonales y cubierta inclinada, siendo tanto en forma como volumen similar a las construcciones del entorno.

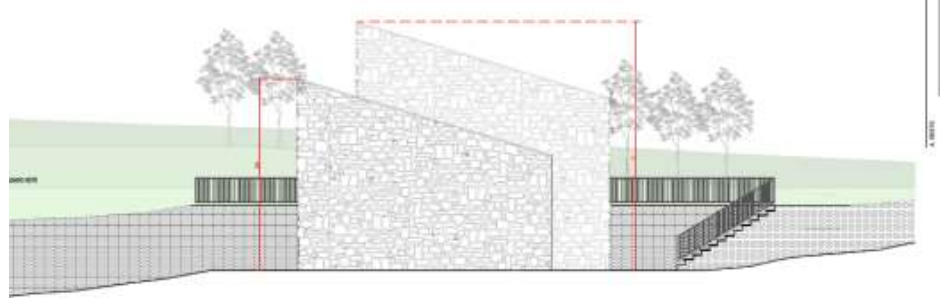
La fachada se diseña a base de mampostería piedra, la cubierta con estructura de madera y cubrición de teja cerámica, con lo que los materiales se consideran adecuados para el entorno en el que se ubica.

En cuanto a la alteración del relieve natural de los terrenos, como se ha comprobado en el visualizador del Gobierno de Cantabria, la parcela presenta pendientes variables en toda su extensión que van entorno al 5-10% llegando al 30%, no obstante, la vivienda se “divide” en dos partes lo que hace que su relación con el perfil del terreno sea más natural.





No obstante, se realiza un muro de contención longitudinal que atraviesa el edificio mayor de 2m de altura con lo que no se cumple con el artículo 38 de las NUR.



- d) *“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.”*

El número de viviendas no parece a priori, que supere el número de viviendas preexistentes en el núcleo.

- c) *“Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la presente Ley”.*

Analizando varios de los apartados de dicho artículo encontramos que,

- a) *“Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.*

- c) *Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.”*

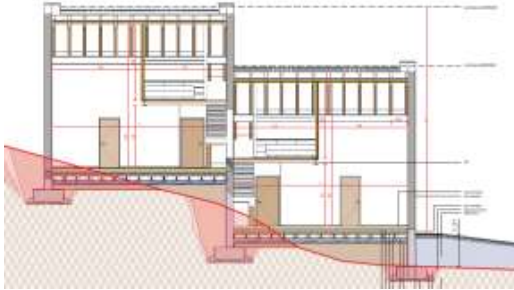
En este sentido se remite al párrafo anterior en el que se estudia la propuesta volumétrica y su incidencia en las pendientes.

- d) *“Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación tanto de la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.”*

Se desarrollan las infraestructuras de forma soterrada, no obstante, se estará en lo dispuesto en este apartado.

- f) *Los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, salvo que el planeamiento establezca una distancia mínima inferior, en atención a las características del entorno. Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos límites, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.”*





este apartado.

Se especifica en la memoria que se proponen cerramientos a 3m y que serán acondicionados y cedidos según instrucciones del Ayuntamiento.

h) *“La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera.”*

La cota máxima a cumbrera medida desde el punto contacto con el terreno, en este caso desde la base de planta baja, se sitúa en 9,00 m, con lo que se cumple con

j) *“Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.”*

La parcela cuenta con acceso desde camino existente en la parte oeste de la parcela.

e) *“La parcela mínima para la edificación será”: (...)* 1.º *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.º *De dos mil metros cuadrados en el resto de los casos.”*

La vivienda se sitúa en parcela que cuenta con un total de 2.898 m², con lo que se cumple con este apartado.

f) *“La ocupación máxima de parcela por la edificación será”:* 1.º *En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez por ciento de su superficie bruta.* 2.º *En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.* 3.º *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”.*

La ocupación de una parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de la edificación sobre un plano horizontal, incluyendo todos los elementos volados transitables. Según los planos aportados se determina que la superficie de ocupación se sitúa en 131,56m², lo que corresponde al 4,53% de la parcela, con lo que se cumple con este apartado.

g) *“La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros”.*

Como se puede apreciar en el plano de situación, la totalidad de la vivienda se encuentran a una distancia mayor de los 5 m, con lo que se puede dar por cumplido dicho apartado.

h) *“El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público privado, será de tres metros”.*

La parcela cuenta con frente a camino público mayor de tres metros, con lo que se cumple con este apartado.

DOCUMENTACIÓN

La documentación aportada se entiende suficiente para determinar el cumplimiento de las distintas legislaciones.

CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Obregón, en el municipio de Villaescusa, se emite el presente informe en sentido DESFAVORABLE ya que si bien la construcción se encuentra a menos de





200m del núcleo urbano más cercano, no obstante, y como criterio que ha venido aplicando la CROTU, debe entenderse para aquellos ámbitos próximos a los núcleos que constituyan el crecimiento natural de los mismos. En el presente supuesto, tal y como puede apreciarse, la vivienda se sitúa en un ámbito alejado del núcleo, en tanto su camino de acceso se apoya en uno ajeno al mismo a la vez que la parcela se encuentra separada del núcleo por la fuerte orografía de la zona, por lo que se entiende, en concordancia con lo establecido por la CROTU en casos similares, que el simple hecho de cumplir el parámetro de distancia al suelo urbano delimitado por el planeamiento no es condición suficiente para otorgar la autorización.

A su vez, se propone un muro de contención excesivo que no cumple con el artículo 38 de las NUR en cuanto a movimiento de tierras.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en la citada DT9^a de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaescusa, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de vivienda en suelo no urbanizable de Obregón, en el municipio de Villaescusa, promovida por Don Rubén Alonso Cueto, en base a las consideraciones anteriores.

313704

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARANDIA, EN EL MUNICIPIO DE PIELAGOS, PROMOVIDO POR DON DOMINGO PELAYO SAINZ

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 27 de octubre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Carandía, en el municipio de Piélagos, promovida por Don Domingo Pelayo Sainz.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 20 de septiembre de 2022, contando con informe municipal.





Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 13 del polígono 101 del catastro de rústica, que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable genérico, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9ª establece en lo que aquí interesa:

“1. 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.

Señala el informe municipal:

Revisados los documentos que obran en este Servicio, a modo indicativo, señalar que la parcela se encuentra clasificada como Suelo Rústico Ordinario (SR-PO) y la zona en que se ubica la vivienda como Suelo Rústico de Especial Protección de Ribera en el documento de AI/PGOU, Pleno del 28 de agosto de 2018, BOC 179, 12 de septiembre de 2018. Asimismo, y a modo indicativo también, consultada la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Piélagos, de fecha 10/06/2020, se valora favorablemente la propuesta del PGOU de establecer un régimen limitativo de los usos sobre gran parte de la zona inundable, extendiéndose hasta prácticamente la Q500, aplicando la categoría de suelo rústico de especial protección de ribera. No obstante señalar que, el Informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, emitido en el trámite de consultas para la elaboración de la citada Memoria, considera ciertamente ambicioso el tratamiento del Suelo Rústico de Especial Protección de Ribera, ya que en la práctica proyecta el régimen limitativo de la Q100 sobre toda la zona inundable Q500.





• **RIESGOS NATURALES ACREDITADOS:**

*La vivienda se sitúa fuera de zona de policía de cauces, no obstante, **resulta inundable para avenidas de 500 años de periodo de retorno** correspondiendo al órgano que autoriza, la CROTU, velar por el cumplimiento de las limitaciones necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los bienes en zonas inundables fuera de las zonas de policía, estableciéndose las mismas limitaciones del artículo 40 del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Occidental, RD 1/2016, de 8 de enero, en el que se señala que en terrenos en situación básica de suelo rural, **todos los usos que resulten vulnerables deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.***

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Análisis de la construcción.

Siguiendo con la Disposición Transitoria novena de la ley 2/2001 de Cantabria, en la que en su apartado 3 se establecen las reglas que deben respetar las construcciones a las que afectan los apartados antes citados;

- e) *“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.”*

La vivienda propuesta se desarrolla en planta baja y primera sin planta sótano, de formas ortogonales con cubierta inclinada, este hecho unido al diseño compacto de la vivienda hace que la propuesta armonice con el entorno en cuanto a alturas y volumen.

Los materiales empleados; las fachadas se diseñan a base de revoco y mampostería de piedra, cubierta de teja cerámica color rojizo y carpintería de color oscuro. Los materiales diseñados son coherentes con la arquitectura del entorno.

En cuanto a la alteración del relieve natural de los terrenos, como se ha comprobado en el visualizador del Gobierno de Cantabria, la parcela presenta pendientes en toda su extensión que van entorno al 0-5%, unido al hecho de que no se diseña planta sótano no se esperan movimientos de tierra considerables.





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

- f) *“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.”*

Según podemos comprobar en el visualizador, no parece a priori que se supere el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano.

- c) *“Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la presente Ley”.*

Analizando varios de los apartados de dicho artículo encontramos que,

a) *“Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.*

c) *Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.”*

En este sentido se remite al párrafo anterior en el que se estudia la propuesta volumétrica y su incidencia en las pendientes.

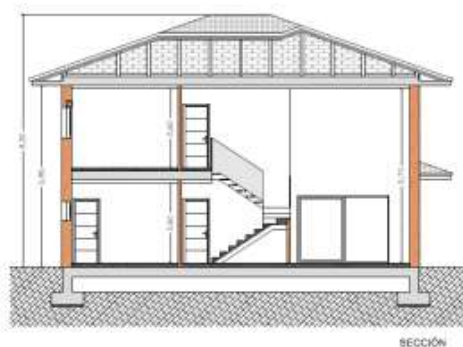
d) *“Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación tanto de la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.”*

Se especifica en la memoria los servicios necesarios, no obstante, se estará en lo dispuesto en este apartado.

f) *Los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, salvo que el planeamiento establezca una distancia mínima inferior, en atención a las características del entorno. Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos límites, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.”*

El cierre de parcela planteado cumple con la distancia mínima exigida.

h) *“La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre.”*



La cota máxima a cumbre medida desde el punto contacto con el terreno, en este caso desde la base de entrada del garaje, según podemos ver en las secciones aportadas se sitúa por debajo de los 9,00m, con lo que se cumple con este apartado.





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

j) "Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles."

Se accede a través de camino público por el sur de la parcela.

e) "La parcela mínima para la edificación será": (...) 1.º 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.º De dos mil metros cuadrados en el resto de los casos."

La vivienda se sitúa en parcela que cuenta con un total de 3.350m², con lo que se cumple con este apartado.

f) "La ocupación máxima de parcela por la edificación será": 1.º En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez por ciento de su superficie bruta. 2.º En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta. 3.º 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"

La ocupación de una parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de la edificación sobre un plano horizontal, incluyendo todos los elementos volados transitables. Con los planos aportados se puede determinar que la superficie de ocupación es de 176,73m² lo que supone un 5,26% de la parcela, cumpliendo con este apartado.

g) "La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros".

Según el plano de parcela se cumple con este parámetro.

h) "El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público privado, será de tres metros".

Se cumple con este apartado ya que según el plano de situación cuenta con 3,42m de camino público al sur de la misma.

1. DOCUMENTACIÓN

La documentación aportada se entiende suficiente para determinar el cumplimiento de las distintas legislaciones.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene en encaje en la citada DT9^a de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Carandía, en el municipio de Piélagos, promovida por Don Domingo Pelayo Sainz, en base a las consideraciones anteriores.

313744

**PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE
AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN
EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN**





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE BARRIO EL CRISTO, EN EL MUNICIPIO DE ENTRAMBASAGUAS, PROMOVIDO POR DON JOAQUÍN CUERO CESÁREO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 9 de noviembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Barrio El Cristo, en el municipio de Entrambasaguas, promovido por Don Joaquín Cuero Cesáreo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 29 de julio de 2022, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 105 del polígono 17 del catastro de rústica, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable NU1, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9ª establece en lo que aquí interesa:

“1. 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

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los ámbitos y con las reglas que se establecen en los apartados siguientes.

Señala el informe emitido por la Dirección General de Obras Públicas:

INFORMAR FAVORABLEMENTE a la realización de las obras y/o trabajos solicitados, con las condiciones particulares y generales que se especifican a continuación:

CONDICIONES PARTICULARES

- Construcción de una vivienda unifamiliar a más de 10 metros de la arista exterior de la explanación (considérese el trasdós de la cuneta de hormigón), fuera de la zona de influencia de la carretera.
- Por otra parte, aquellas otras obras ("acometidas de saneamiento y agua de consumo", entre otras), instalaciones, cierres o cualquier otra actuación en terrenos situados en la zona de dominio público o de protección de la carretera (franja de terreno hasta 10 metros de la arista exterior de la explanación) requerirán, en todo caso, **autorización expresa** de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Urbanismo, previa **solicitud del interesado** al Servicio de Carreteras Autonómicas, sin perjuicio de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones que procedieran en derecho.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita la autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, rústico.

La parcela tiene la referencia catastral 39028A017001050000EY contando con un total de 2.050m² según catastro.

Se plantea una vivienda desarrollada en Planta Baja y Planta Primera sin planta sótano. De formas ortogonales y cubierta inclinada.

El programa de necesidades se distribuye de la siguiente manera; En Planta Baja; Salón-comedor-cocina (41,91m²), Escalera (1,77m²), Dormitorio Principal (14,15m²), Baño Principal (5,12m²), Vestidor (4,94m²), Distribuidor (5,45m²), Garaje (37,80m²), Baño1 (5,47m²), Dormitorio2 (10,48m²). En Planta Primera; Dormitorio3 (14,65m²), Dormitorio4 (13,26m²), Baño2 (6,04m²), Escalera (1,77m²) y Distribuidor (6,01m²), como piezas exteriores se sitúan la Terraza (18,24m²). Todo ello según la memoria constituyen 187,12m² de superficie útil y 216,87m² de superficie construida.

El revestimiento de fachada se resuelve con mortero pintado en tonalidad clara, la carpintería exterior será de PVC en tonalidades marrones o imitación madera y la cubierta será de teja cerámica.

Afecciones sectoriales:

La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, se encuentra afectada por la zona de servidumbre de la carretera autonómica CA-651, con lo que será necesario informe de la Dirección General de Obras Públicas.

Según el visor cartográfico del Gobierno de Cantabria, la parcela ni es colindante ni se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún espacio de la Red Natura 2000. Tampoco se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún monte de utilidad pública.

Análisis de la construcción.

Siguiendo con la Disposición Transitoria novena de la ley 2/2001 de Cantabria, en la que en su apartado 3 se establecen las reglas que deben respetar las construcciones a las que afectan los apartados antes citados;

- g) *"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*



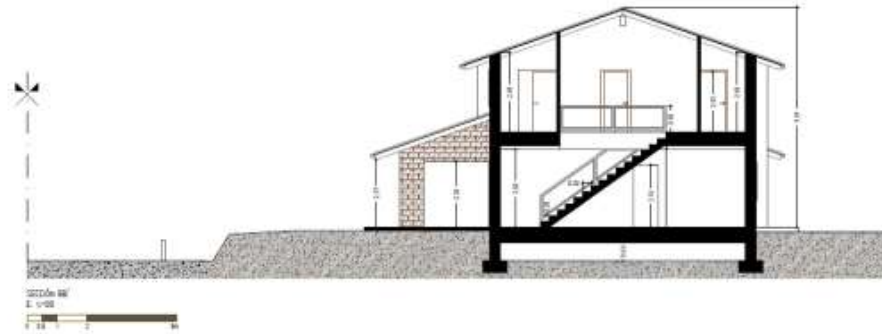


todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.”

La vivienda propuesta se desarrolla en planta baja y primera sin planta sótano, de formas ortogonales con cubierta inclinada, este hecho unido al diseño compacto de la vivienda hace que la propuesta armonice con el entorno en cuanto a alturas y volumen.

Los materiales empleados; las fachadas se diseñan a base de revoco, cubierta de teja cerámica y carpintería de color imitación madera. Los materiales diseñados son coherentes con la arquitectura del entorno.

En cuanto a la alteración del relieve natural de los terrenos, como se ha comprobado en el visualizador del Gobierno de Cantabria, la parcela presenta pendientes en toda su extensión que van entorno al 5-10%, unido al hecho de que no se diseña planta sótano no se esperan movimientos de tierra considerables.



h) *“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.”*

Según podemos comprobar en el visualizador, no parece a priori que se supere el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano.

c) *“Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la presente Ley”.*

Analizando varios de los apartados de dicho artículo encontramos que,

a) *“Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.*

c) *Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.”*

En este sentido se remite al párrafo anterior en el que se estudia la propuesta volumétrica y su incidencia en las pendientes.

d) *“Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación tanto de la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.”*





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

Se especifica que las conexiones están emplazadas en la esquina noroeste de la finca desde donde se derivarán el servicio a la futura vivienda. No obstante, estará en lo dispuesto en este artículo.

“f) Los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, salvo que el planeamiento establezca una distancia mínima inferior, en atención a las características del entorno. Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos límites, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.”

Se especifica en el informe de los Servicios Técnicos Municipales que se cumple con este apartado.

h) “La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre.”



La cota máxima a cumbre medida desde el punto de contacto con el terreno, según podemos ver en las secciones aportadas se sitúa por debajo de los 9,00m, con lo que se cumple con este apartado.

j) “Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.”

Se accede a través de carretera autonómica, con lo que se cumple con este apartado.

- e) *“La parcela mínima para la edificación será”: (...)* 1.º 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.º De dos mil metros cuadrados en el resto de los casos.”

La vivienda se sitúa en parcela que cuenta con un total de 2.050m², con lo que se cumple con este apartado.

- f) *“La ocupación máxima de parcela por la edificación será”:* 1.º En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez por ciento de su superficie bruta. 2.º En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta. 3.º 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”

La ocupación de una parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de la edificación sobre un plano horizontal, incluyendo todos los





elementos volados transitables. Con los planos aportados se puede determinar que la superficie de ocupación es de 130,70m² lo que supone un 6,38% de la parcela, cumpliendo con este apartado.

g) "La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros".

Según el plano de parcela se cumple con este parámetro.

h) "El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público privado, será de tres metros".

Se cumple con este apartado ya que según el plano de situación la parcela colinda en todo su frente noroeste con carretera autonómica.

OCUMENTACIÓN

La documentación aportada se entiende suficiente para determinar el cumplimiento de las distintas legislaciones.

CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Barrio el Cristo, en el municipio de Entrambasaguas, se emite el presente informe en sentido FAVORABLE.

No obstante, la autorización debe quedar condicionada a lo establecido en el informe de la D.G. de Obras Públicas.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la citada DT9^a de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Entrambasaguas, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Barrio El Cristo, en el municipio de Entrambasaguas, promovido por Don Joaquín Cuero Cesáreo, en base a las consideraciones anteriores.

313760

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE CENTRO RESIDENCIAL PARA MAYORES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR 1 MIES DE VEGA, EN EL MUNICIPIO DE TORRELAVEGA, PROMOVIDO POR DON JOSE ANTONIO CARRAL CRESPO

Advertido error en el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por el que se autorizó a don José Antonio Carral Crespo la construcción de Centro Residencial de Mayores en Torrelavega, se procede a su corrección en el siguiente sentido:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

En el Antecedente Único, donde dice:

Único.- Con fecha 9 de noviembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de construcción de centro residencial para mayores en suelo urbanizable programado, sector 1 Mies de Valle,

Debe decir:

Único.- Con fecha 9 de noviembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de construcción de centro residencial para mayores en suelo urbanizable programado, sector 1 Mies de Vega,

En la parte dispositiva del acuerdo, donde dice:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de centro residencial para mayores en suelo urbanizable programado, sector 1 Mies de Valle, en el municipio de Torrelavega

Debe decir:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de centro residencial para mayores en suelo urbanizable programado, sector 1 Mies de Vega, en el municipio de Torrelavega

313773

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA LEGALIZACIÓN DE REHABILITACIÓN CON AMPLIACIÓN DE CABAÑA PARA USO RESIDENCIAL EN SUELO NO URBANIZABLE DEL BARRIO DE LA PEDROSA, EN EL MUNICIPIO DE SAN ROQUE DE RIOMIERA, PROMOVIDO POR DOÑA PILAR AEL MARTÍNEZ

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 14 de noviembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de legalización de rehabilitación con ampliación de cabaña para uso residencial en suelo no urbanizable del barrio de La Pedrosa, en el municipio de San Roque de Riomiera, promovido por Doña Pilar Ael Martínez

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 3 de octubre de 2022, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la legalización de las obras de rehabilitación efectuadas en la cabaña sita en la parcela 82 del polígono 5 del catastro de rústica, con una superficie de 12.078 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria, asimilable según la DT2^a de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- El artículo 112.2.h) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, 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.

Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento, por haber experimentado reformas que hubieran determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propias del entorno rural, se podrá tramitar por el procedimiento del artículo 116 de esta Ley la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento modifique el Catálogo para incluir dicha edificación.

En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.”

Señala el informe municipal:





Que la edificación afectada SI se encuentra incluida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico del ayuntamiento de San Roque de Riomiera publicado en el BOC nº 80 de fecha 29 de abril de 2013, cuya descripción se detalla en la FICHA 828

CODIGO_CABAÑAL 72020 CODIGO_CABAÑA 72020011

Que los materiales utilizados en revestimientos exteriores en paramentos existentes no se pretenden modificar con respecto a los originales mientras que los utilizados en los nuevos, se adaptan a las condiciones estéticas y medioambientales exigidas en este ayuntamiento por encontrarse en un medio rural de alto valor paisajístico.

La tipología constructiva planteada para la rehabilitación y ampliación de la cabaña se basa en un modelo arquitectónico tradicional aportando únicamente como elemento diferenciador huecos de ventana de mayor dimensión a los típicos huecos de pequeño tamaño de las cabañas pasiegas, con un claro objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad y cumplir así con los parámetros del Decreto 141/1991.

La ampliación propuesta se plantea como una prolongación de la fachada norte, con el mismo material, aunque se mantiene la sillería de esquinera original para remarcar el límite de la geometría de la cabaña.

El volumen nuevo se plantea para albergar una habitación individual y su morfología exterior es la de anexo a la edificación principal, optando por dotarle de una cubierta propia sin prolongaciones de la original.

Los materiales utilizados en toda la actuación son la madera y la piedra, respetando las características propias de las cabañas pasiegas como puedan ser el patín de acceso a la planta superior y la lastra en cubierta. La actuación es aprovechada para adelantar la cubierta en sentido longitudinal y así cubrir la escalera, generando una nueva solana en la fachada sur, ya existente en algunos modelos de cabaña en San Roque de Riomiera.

CONCLUSIONES

Se informa FAVORABLEMENTE sobre el cumplimiento del planeamiento municipal vigente y de las normas de aplicación directa.

Se informa FAVORABLEMENTE sobre protección de valores ambientales, y sobre la inexistencia de riesgos naturales.

Se incluye en el informe el cálculo de la distancia de la edificación al suelo urbano, siendo superior a 100 m.

SE DEBERÁ ATENDER EN CUALQUIER CASO AL APARTADO OBSERVACIONES.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

1. En el emplazamiento señalado clasificado y clasificado en las NNSS como no urbanizable de interés agroganadero, régimen jurídico rústico especial protección, tramita el Ayto de San Roque de Riomiera la legalización del cambio de uso, rehabilitación y ampliación de la cabaña incluida en la ficha **828** del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico para destinarla a uso residencial, vivienda unifamiliar.
2. Las características de la edificación e intervención propuesta son:
 1. Estado inicial: cabaña de dimensiones aproximadas 8,50*5,95m, dos plantas, 101,15 m² construidos catalogados, cubierta simétrica a dos aguas, altura a cumbrera de 5,00m, sin escalera exterior de piedra según las fotografías aportadas.
 2. Resultado: cambio de uso a vivienda y ampliación de la cabaña mediante:
 1. Cuerpo adosado en la fachada sur-oeste de 2,85*3,30m, 9,41m² construidos, una planta, cubierta inclinada a un agua y altura al alero de aproximadamente 2,50m.
 2. Como prolongación de la cubierta de la cabaña, acceso/porche/solana en la fachada sur-este de dimensiones aproximadas 4,30*1,25m, 10,75m², dos plantas y altura máxima a cumbrera de 5,30m.
 3. El incremento de los m² construidos resulta inferior al 20% de los m² construidos catalogados. En concreto
 $9,41m^2 + 10,75m^2 = 20,16m^2 < 20,23 m^2$ (20% de 101,15m²).
 3. Aunque sin detallar los movimientos de tierra previstos, la solicitud no prevé movimientos de tierra excepto rebajar la cota del terreno en contacto con la edificación. Tampoco se prevé actuaciones de urbanización.

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





4. La parcela dispone de acceso y servicios urbanísticos en sus inmediaciones previendo un sistema individual de depuración de aguas residuales.
5. El técnico municipal informa que la solicitud inicial cumple parámetros urbanísticos, normas de aplicación directa, sin detectar valores ambientales ni riesgos naturales manteniendo la actuación las características por las que se incluyó en el catálogo.
6. Sin alegaciones durante la información pública el informe municipal es favorable a la solicitud inicial.
7. La documentación aportada el 09/05/2023 minorra la ampliación inicial. Se interpreta que no hay objeción municipal a la minoración de la superficie de ampliación.
8. En base al visualizador de la dirección general:
 1. No se detecta afección de MUP, curso de agua, riesgo de inundación, carretera autonómica, estatal o patrimonio cultural.
 2. La cabaña está afectada por la Red Natura 2000, ZEC_ES1300002 Montaña Oriental.
El 18/10/2023 la Dirección General de Montes y Biodiversidad ha informado que la actuación se encuentra en el ZEC Montaña oriental, no está afectada por MUP, ni afecta a hábitats de la directiva hábitats, que en visita efectuada a la edificación se ha detectado el inicio de adecuación de acceso a la edificación y que la actuación resulta compatible con los objetivos de conservación de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Cantabria, concluyendo favorablemente a la actuación.
5. En base a las consideraciones anteriores, no se aprecia inconveniente a la actuación.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 112.2.h) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Roque de Riomiera, se acuerda

AUTORIZAR la solicitud de legalización de rehabilitación con ampliación de cabaña para uso residencial en suelo no urbanizable del barrio de La Pedrosa, en el municipio de San Roque de Riomiera, promovido por Doña Pilar Ael Martínez, en base a las consideraciones anteriores.

313803

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROAÑO, EN EL MUNICIPIO DE HERMANDAD DE CAMPOO DE SUSO, PROMOVIDO POR DON RAMON ALCOCER OJEDA





ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 21 de noviembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Proaño, en el municipio de Hermandad de Campoo de Suso, promovido por Don Ramón Alcocer Ojeda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 5 de octubre de 2022, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 84 del polígono 48 del catastro de rústica, con una superficie de 1.535 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable, asimilable según la DT2^a de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9^a establece en lo que aquí interesa:

“1. 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.

Señala el informe municipal:





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

- Existencia de valores ambientales:
“La edificación existente se asienta sobre el terreno, modificando lo mínimo posible el perfil natural del terreno, con lo cual la adecuación e implantación en el entorno será la más óptima posible. Tanto la tipología como la altura, volumen, materiales exteriores (madera, hierro forjado, teja, ladrillo macizo), muros, cierres, se adaptan a lo existente en el entorno y proximidades al núcleo urbano de Proañó consistentes en la arquitectura tradicional montañesa. No existen valores ambientales, paisajísticos, que puedan verse comprometidos por la actuación. La parcela se encuentra en un entorno privilegiado con excelentes vistas, encontrándose en una zona con bastantes árboles y vegetación sobre todo en su perímetro. Se pretende realizar una construcción con los materiales típicos del entorno, como madera, piedra de mampostería, vidrio, con una pantalla vegetal perimetral a base de árboles y vegetación intentando conseguir un mínimo impacto ambiental y una perfecta adecuación al entorno y al terreno existente”.
- El número de viviendas situadas actualmente en suelo rústico del núcleo de Proañó es muy inferior a las preexistentes en dicho núcleo urbano.
- No se aprecia la posibilidad de generar riesgos naturales.
- El extremo más alejado de la vivienda con respecto a la delimitación del núcleo rural se encuentra a 41,50 m.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se plantea una vivienda desarrollada en Planta Baja sin planta semisótano, de formas ortogonales y cubierta inclinada a dos aguas.

El programa de necesidades se distribuye de la siguiente manera; En Planta Baja; Garaje(31,10m²), Cuarto Instalaciones (9,26m²), Pasillo (13,82m²), Acceso (2,60m²), Escalera (6,50m²), Salón-Comedor (39,42m²), Baño (8,15m²), Vestidor (5,85m²), Dormitorio (15,97m²). En Planta Semisótano; Estancia (93,15m²), Baño (6,45m²), Escalera (6,50m²). Como pieza exterior se sitúa el porche (23,60m²). Todo ello según la memoria constituyen 262,37m² de superficie útil.

Se especifica en la memoria que la parcela cuenta con las infraestructuras necesarias, como abastecimiento de agua, acceso rodado, energía eléctrica y la posibilidad de realizar acometida a la red general de saneamiento.

El revestimiento de fachada se resuelve con mortero pintado y zonas de mampostería con piedras en planta baja, ladrillo y esquinales de aplacado. La cubierta se prevé de teja de hormigón y la carpintería exterior será de PVC en color madera.

La vivienda propuesta se desarrolla en planta baja y planta semisótano, de formas ortogonales y cubierta inclinada, este hecho unido al diseño compacto de la vivienda hace que la propuesta armonice con el entorno en cuanto a alturas y volumen, ya que se encuentran en el entorno viviendas de similar superficie construida y volumen.

Los materiales empleados; las fachadas se diseñan a base de revoco y mampostería de piedra, la cubierta de teja de hormigón y la carpintería exterior color madera, hacen que los materiales diseñados sean coherentes con la arquitectura del entorno.

En cuanto a la alteración del relieve natural de los terrenos, como se ha comprobado en el visualizador del Gobierno de Cantabria, la parcela presenta pendientes en toda su extensión que van entorno al 15-20% llegando a 50-60%;





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



La vivienda no modifica el perfil natural del terreno si no que enclava la edificación en el mismo, cumpliendo este apartado.

(...) A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Proaño, en el municipio de Hermandad de Campoo de Suso, se establece que la solicitud cumple con la DT9ª de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico de Cantabria.

A su vez, el informe del Servicio de Montes establece que el riesgo de incendios forestales en la parcela se estima que es bajo.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hermandad de Campoo de Suso, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Proaño, en el municipio de Hermandad de Campoo de Suso, promovido por Don Ramón Alcocer Ojeda, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado del informe de la Dirección General de Montes que se adjunta.

313838

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA DISÍMILES OBRAS EN VIVIENDA UNIFAMILIAR SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE SOBARZO, EN EL MUNICIPIO DE PENAGOS, PROMOVIDO POR DON JAIME RODRIGUEZ MIRALLES

ANTECEDENTES

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Único.- Con fecha 25 de noviembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de disímiles obras en vivienda sita en suelo no urbanizable de Sobarzo, en el municipio de Penagos, promovido por Don Jaime Rodríguez Miralles.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 16 de septiembre de 2022, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la ejecución de obras en la vivienda sita en la parcela 73 del polígono 4, que al no disponer el municipio de Penagos de ningún instrumento de ordenación urbanística sigue el régimen jurídico del suelo rústico de especial protección, a tenor de lo establecido en el artículo 94.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Cuarto.- El artículo 112.2.h) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen. Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, 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.”

El informe emitido por el Ayuntamiento de Penagos señala lo siguiente:

3. La actuación proyectada se sitúa a una distancia inferior de 100 ml. del borde exterior del Suelo clasificado como Urbano por el PDSU





correspondiente al núcleo de San Pedro, paraje de San Martín, del pueblo de Sobarzo, cumpliendo, en lo básico, con las determinaciones urbanísticas exigidas por la Disposición Transitoria Novena, Construcciones en suelo no urbanizable o rústico, de la Ley de Cantabria 3/2012, en sus apartados:

- a) Las actuaciones proyectadas, cumpliendo con el artículo 114 de la ley de Cantabria 3/2012, son coherentes con la arquitectura propia del núcleo armonizando con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores, no estando previsto realizar grandes movimientos de tierra que desfiguren el paisaje de la zona.
- b) Las acometidas aéreas se deberán soterrar en el tramo que afecte a la parcela sobre la que se proyecta la vivienda unifamiliar.
- c) Los cierres de parcela cumplirán con el artículo 88 del Decreto del Gobierno de Cantabria 65/2010, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales, situándose a 3,00 ml., del borde exterior de la vía pública municipal, con la obligación de ceder al Ayuntamiento y acondicionar dicho espacio para su adscripción al viario público municipal.
- d) El número de viviendas en el entorno del núcleo urbano de El Dueso, existente o en tramitación, son sensiblemente inferiores a las viviendas preexistentes en dicho núcleo urbano.
- e) La vivienda proyectada cumple con el artículo 114 de la Ley de Cantabria 3/2012, en los siguientes aspectos:
 - i) Parcela mínima a efectos de edificación.
 - ii) Ocupación máxima permitida.
 - iii) Distancia mínima al lindero.
4. El terreno sobre el que se proyecta actuar, no está sometido a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbanística conforme a los planes y normas de ordenación territorial.
5. Con carácter preliminar, conforme a los datos obrantes en el Ayuntamiento y documentación disponible, resulta que, con carácter preliminar, no se aprecia, en la parcela y entorno próximo, la existencia de valores ambientales dignos de especial protección. Tampoco existen riesgos naturales para las personas, sus bienes o el medio ambiente.





Por su parte, el informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

La construcción sobre la cual se pretenden la construcción de los elementos auxiliares se autorizó por la Comisión Regional de Urbanismo en su sesión del 24/11/2000.

El técnico municipal informa favorablemente el cumplimiento del planeamiento vigente y las normas de aplicación directa. Señala que no existen valores ambientales ni riesgos naturales acreditados. Por último, se indica que el terreno no está sometido a un régimen de protección incompatible con su transformación urbanística.

- **Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente, y si se produce aumento de volumen.**

Según describe la Memoria, se pretenden realizar las siguientes obras:

1. Construcción de una leñera/cuarto de aperos

Se propone la construcción de una leñera / cuarto de aperos de 12 m², con cubierta a dos aguas de pendiente inferior al 35%, con una altura de alero de 2,10 m y de 2,50 m a cumbre, sobre solera de hormigón de 20 cm de espesor. La nueva edificación se revestirá en mampostería de piedra, al igual que la edificación principal, y su cubierta será de madera con cobertura de teja mixta de color rojo, similar a la de la vivienda.

2. Construcción de una piscina

Se solicita autorización para la construcción de una piscina de dimensiones aproximadas 10 x 6 m. La piscina se propone próxima a la leñera solicitada en el punto 1, con el objeto de concentrar las obras solicitadas y limitar al máximo la superficie de intervención, evitando además la futura construcción de instalaciones próximas a la piscina, al poder usar la propia leñera como almacén de los aperos propios de la limpieza y cuidado de la piscina, junto con aquellos destinados al mantenimiento del jardín y la leña.

Tanto el interior del vaso, como el bordillo aledaño al mismo se plantean en materiales cerámicos de tonos marrones, ocres o verdosos, que propicien la integración visual de la construcción en el paisaje, evitándose en todo momento los revestimientos en mosaicos vítreos de tonos azules intensos.

Las instalaciones de la piscina se apoyarán en las de la vivienda existente, no siendo necesaria la creación de nuevas líneas de suministro.

3. Valla y puerta en camino de acceso a la finca

Aunque la finca se encuentra estacada en su perímetro, el camino de acceso a la misma se encuentra abierto en la actualidad, lo que genera a la propiedad sensación de inseguridad ante el riesgo de intrusión tanto de animales como de personas. Se solicita por ello, autorización para la construcción de una portilla corredera de unos 5 metros de paso libre, así como de un muro de similar longitud para ocultamiento de la misma una vez abierto.

Ambos elementos se retranquearán 3 metros desde el límite del camino vecinal existente, dándole a la cesión el mismo tratamiento de acabado (aglomerado asfáltico).

El muro se realizará en mampostería de piedra similar a la de la vivienda, y de 1,50 m de altura, en cumplimiento del punto 2 del artículo 69 de las NUR, mientras que la puerta metálica se lacará en tonos oscuros no brillantes.

4. Solana en fachada Este

Se solicita la construcción de una solana abierta por 3 de sus lados, de 8,00 metros de anchura y 3 metros de profundidad adosada a la fachada Este de la casa,

La estructura de la solana se ejecutará en madera similar a la de las vigas y cabios de cubierta, con cobertura de teja mixta de color rojo, similar a la de la vivienda.





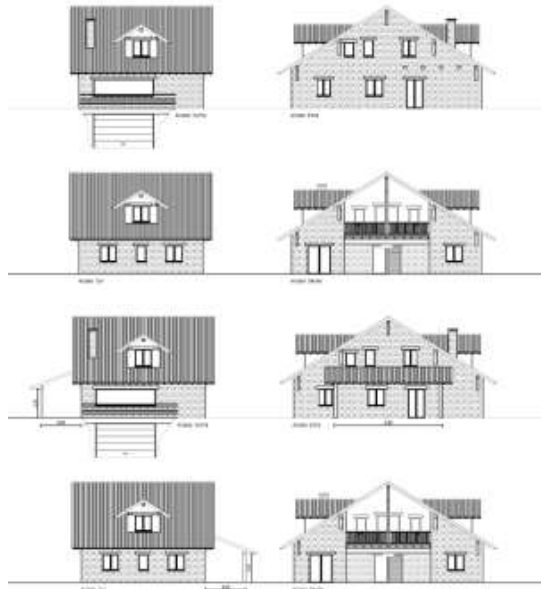
GOBIERNO
de
CANTABRIA



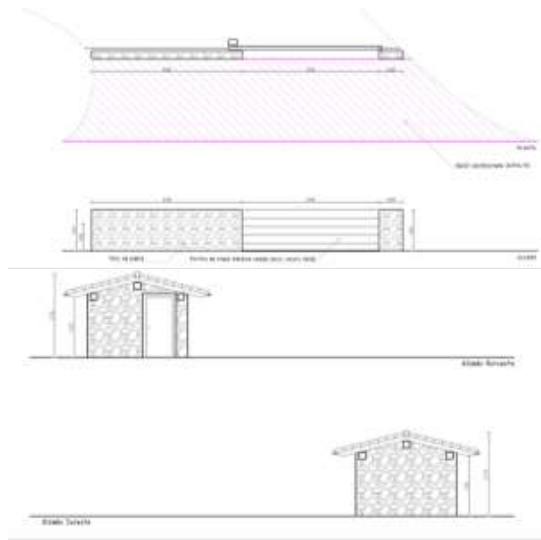
AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



Estado previo y reformado de la vivienda tras la ejecución del porche.



Puerta de acceso a la parcela. Cuarto de aperos.

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv/7codigoVerificacion=A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j>

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
 CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Actuaciones propuestas: Piscina y cuarto de aperos. Planta general de la actuación propuesta.

La actuación propuesta no resulta compatible con lo dispuesto en el art. 112.2.h) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al plantearse la ampliación de la edificación principal y no estar incluida en el CESR municipal.

Sin embargo, sí resulta compatible con lo dispuesto en la DT9ª de la Ley, constituyendo las actuaciones previstas elementos accesorios de la edificación principal autorizada por la CRU, esto es, piscina, caseta de aperos, acceso a la parcela y porche/solana.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la DT9ª y art. 114 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.**

No se observa incumplimiento de los parámetros urbanísticos de la DT9ª y del art. 114 de la Ley 2/2001, de 25 de junio. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 2/2001 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

- **Conclusión**

En virtud de lo anterior, se informa favorablemente la solicitud. La autorización debe quedar condicionada al cumplimiento de lo señalado en la autorización de la CHC.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

AUTORIZAR la solicitud de disímiles obras en vivienda sita en suelo no urbanizable de Sobarzo, en el municipio de Penagos, promovido por Don Jaime Rodríguez Miralles, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado a que se ha hecho referencia.

313861

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA REGULARIZACIÓN DEL CONJUNTO DE INSTALACIONES DEL KARTING LA ROCA EN SUELO NO URBANIZABLE DE QUIJAS, EN EL MUNICIPIO DE REOCÍN, PROMOVIDO POR DON DANIEL SORDO CAYUSO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 1 de diciembre de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de regularización del conjunto de instalaciones del Karting La Roca en suelo no urbanizable de Quijas, en el municipio de Reocín, promovido por Don Daniel Sordo Cayuso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, presentándose una alegación, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud era primitivamente la regularización de las instalaciones existentes en el Karting La Roca, en las parcelas 401 y 411 del polígono 12 del catastro de rústica, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de protección ordinaria, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria, si bien se ha presentó escrito por el promotor en el que se señala:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





SOLICITO que desglose del expediente 313861 y tramite y autorice el uso de las fincas catastrales 39060A012004110000FH y 39060A012004010000FX, en el término municipal de Reocín, para la realización de la actividad docente de conducción 4x4 para empresas y centros educativos con exclusión expresa de la posibilidad de ejecutar obras.

Ello motivó el acuerdo de la CROTU de 26 de mayo de 2023, autorizando dicha petición.

Cuarto.- El artículo 112.2.g) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas”

Quinto.- El informe emitido por los servicios técnicos municipales señala:

Art. 32.- Dado el carácter de proyecto global del ámbito territorial con destino parque automovilístico Karting La Roca, se considera que debe ser objeto de evaluación ambiental de manera conjunta y unitaria, procedimiento que establecerá, en su caso, los condicionantes respecto a la protección del suelo y del sistema hidrológico, la atmósfera, la vegetación y fauna, el paisaje o aspectos relativos a la contaminación lumínica y sonora, entre otros.

Si bien existe un informe del Servicio de Impacto y Autorizaciones Ambientales de fecha 28.01.2013 [Doc. 24], que dice que incluso las parcelas nº 385 y 386 del polígono 12 fueron objeto de evaluación ambiental, la ampliación expresa del ámbito con la incorporación de una nueva parcela, nº 401, y la porción de terreno pendiente de regularización, así como la legalización específica de una serie de construcciones e instalaciones ubicadas sobre las iniciales zonas 1 y 2, podrían entenderse englobadas dentro del supuesto número 5 del artículo 8 de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

Art. 33.- Se trata de un ámbito transformado mediante la urbanización y la construcción dispersa, que no se emplaza en lugar inmediato ni forma parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica.

No obstante, la parcela se ubica próxima al yacimiento denominado “San Román de Quijas”, sobre el que consta un primer informe del Servicio de Patrimonio Cultural de fecha 19/12/2011, del siguiente tenor literal: “El yacimiento de San Roman de Quijas ha sido incluido en el Inventario Arqueológico Regional o Carta Arqueológica de Cantabria. En este instrumento de documentación arqueológica consta con el número de referencia 060.034 (Se adjuntan plano de localización y ficha del yacimiento). La documentación contenida en esta ficha se basa en informaciones orales transmitidas por un vecino del equipo de arqueólogos que se encargó del seguimiento arqueológico de la construcción de la A-8. En dicho lugar, hasta el momento, no se ha documentado de manera específica ningún resto arqueológico. La supuesta localización del enclave arqueológico se encontraría en el límite de las instalaciones del circuito del karting La Roca, puesto que, según la información disponible, los restos arqueológicos aparecieron al reparar y ampliar una pista que pasa junto al circuito. El área de presunción arqueológica incluye parte de las instalaciones ya construidas, aunque el desarrollo de las actividades deportivas del karting La Roca no afectaría al yacimiento arqueológico, ni necesita, por tanto, autorización previa de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte. Si se ampliase dichas instalaciones dentro del área de presunción arqueológica, sería necesaria la realización de una actuación arqueológica previa por técnico cualificado y debidamente autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte” [Doc. 14].





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

Art. 34.- El referido ámbito demanda una serie de exigencias de integración paisajística que minoren el impacto de las actuaciones llevadas a cabo, motivo por el cual, la propiedad, en septiembre de 2022, como complemento a la tramitación del presente expediente, presenta documento de "Análisis de impacto e integración paisajística para la legalización de obras ejecutadas en las parcelas 401 y 411 del polígono 2 de Reocín" suscrito por la empresa PLANEA medioambiente y urbanismo SL.

En dicho documento, se incluye una nueva subdivisión del ámbito en términos de paisaje como sigue:

- Zona A. Ámbito relativo a la zona sur de la actual parcela nº 411. Este suelo se encuentra completamente consolidado y conformado por las pistas de asfalto -circuitos de karting y circuito de automovilismo-, así como el grueso de las instalaciones y edificaciones asociadas, incluidas actuaciones como escolleras, muros, canalizaciones, aparcamiento, etc.
- Zona B. Ámbito relativo a la zona sur de la actual parcela nº 401. Este suelo se encuentra acondicionado como explanada/aparcamiento accesorio y grada natural, colindante con una plantación industrial de eucalipto, al oeste, y un camino de acceso, al sureste.

Paisajísticamente se define como un espacio de pendientes suaves o llanicie, ocupado anteriormente por plantaciones de eucalipto y tras su corta por monte bajo y pradería, con una superficie aproximada de 3.764 m². Se califica como zona de impacto neutro para la que no se proponen medidas correctoras.

- Zona C. Ámbito relativo a la zona norte de la actual parcela nº 411, el quiebro noreste de la nº 401 y la regularización catastral planteada. Este suelo se proyecta como circuito blando de pistas ejecutadas en tierra para la práctica de 4x4, enduro y trial, sobre el que no existe ninguna edificación, ni se prevén actuaciones al margen del acondicionamiento del terreno para las diferentes modalidades de circuito, su oportuna señalización y balizamiento o la instalación de una valla publicitaria.

Paisajísticamente se califica como zona de impacto negativo-moderado, en su consideración de estructura territorial blanda reversible, proponiéndose, como medidas correctoras, la compresión del paisaje mediante la oportuna señalización y la revisión periódica de las pistas de tierra y cunetas de drenaje, tanto en fase de funcionamiento como durante el cierre estacional de la instalación, para el que se propone, además, la restitución de la capa de tierra vegetal y un endurecido afectada por las rodadas y el tránsito de vehículos.

Emitido informe por los servicios técnicos de la Dirección General se señala:

Se solicita la construcción de regularización del conjunto de instalaciones del Karting La Roca. La actuación se plantea en la parcela con referencia catastral 39060A012004010000FX y 39060A012004110000FH y contando con una superficie total de 20.607 m² y 104.077 m² según la información existente en las sedes del catastro.

El proyecto global recoge tanto las obras realizadas con licencia como las que se pretenden legalizar.

Se especifica que la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 20 de julio de 2012 adoptó aprobar, a los efectos de otorgar la oportuna licencia de obras, las modificaciones realizadas con respecto al proyecto inicial presentado en mayo de 2000 consistentes en la modificación del trazado de la pista, ubicación de unos aseos portátiles y habilitación de zona asfaltada como aparcamiento. A su vez, se concedió licencia de apertura relativa al Hangar, aseos portátiles, áreas de aparcamiento y pistas dentro del área delimitada en el acta de comprobación con fecha 18 de julio de 2012.

Se plantea la ampliación del ámbito de la actividad existente en la zona del Karting La Roca debido a la necesidad de terreno que aporta diversidad de características de acuerdo a las distintas actividades que se van a realizar, de las cuales se destacan; Karting, Trial 4x4, MotoCross, Enduro, Trial, Kart-Cross.

Habida cuenta de las características de las actividades a realizar en el ámbito de la actuación, se han realizado las siguientes obras;

- Tejavana de 115,07m² adosada al edificio usos múltiples.
- Tejavana de 75,19 m² adosada al edificio destinado a taquillas y aseo.
- Edificación de cabaña.



- Edificación uso almacén.
- Taquillas y aseo.
- Ampliación de Taquillas.
- Caseta salida.
- Edificación Prefabricada.



Afecciones sectoriales:

La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, se encuentra afectada por la zona de policía del arroyo San Benito, consta informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

A su vez, parte del ámbito se encuentra dentro de la zona de afección de la Autovía A-8, consta informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.

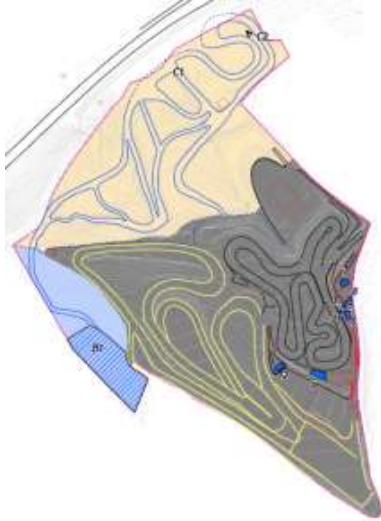
Según el visor cartográfico del Gobierno de Cantabria, la parcela ni es colindante ni se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún espacio de la Red Natura 2000. Tampoco se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún monte de utilidad pública.

2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN. Ley de Cantabria 3/2012 por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

Las parcelas en las que se ubican las actuaciones están clasificadas por las Normas Subsidiarias del municipio como suelo no urbanizable de protección ordinaria, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Dentro del Régimen del suelo rústico de especial protección, se establece en el artículo 112.2.g) de la Ley 2/2001 lo siguiente: “2. *En ausencia de previsión específica (...), en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos; (...)* g) *La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.*” El uso previsto en la actuación está permitido ya que se trata de la ampliación de la instalación existente la cual tiene diversas autorizaciones por parte de la CROTU, siendo el suelo rústico el único existente.





Encaje en el Planeamiento Municipal:

Marca el art. 191 N.U. Resto de Suelo No Urbanizable que;
“Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo, edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural”

Apunta el informe municipal que el acuerdo de la CROTU en fecha 17/12/2012 recogía la consideración de que en diversos expedientes tramitados sobre el Karting La Roca, la D.G. de Deporte informaba con respecto al interés social y la utilidad pública de las actividades y en igual sentido se pronunciaba la Jefatura Provincial de Tráfico, con lo que, entendiéndose la actuación como una ampliación de dichos usos, parece que tiene encaje en el art. 191 de las NN.SS. de Reocín.

Análisis de la construcción:

En cuanto al cumplimiento de los parámetros del artículo 114

de la ley 2/2001 de Cantabria;

“a) Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.”

Las actuaciones se encuentran dentro de la propia instalación sin suponer un mayor impacto en el paisaje del que ya produce la propia instalación. No se encuentra en un paisaje abierto no natural.

“b) Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.”

No responde a una edificación residencial colectiva ni a una urbanización.

“c) Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.”

Las edificaciones se sitúan en un terreno ya transformado sin suponer una mayor modificación del perfil natural del terreno.

“d) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.”

La instalación cuenta con todas las infraestructuras actualmente, no obstante, se estará en lo dispuesto en este artículo.

“f) Los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, salvo que el planeamiento establezca una distancia mínima inferior, en atención a las características del entorno. Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos límites, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.”

No se proponen nuevos cerramientos.

DOCUMENTACIÓN

La documentación aportada se entiende suficiente para poder comprobar los requisitos y exigencias determinados por las diferentes legislaciones y comprensión de la actuación.





3. CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud para regularización del conjunto de instalaciones del Karting La Roca en suelo no urbanizable de Quijas, en el término municipal de Reocín, se emite el presente informe en sentido FAVORABLE teniendo encaje en el artículo 112.2g) de la Ley 2/2001 de 25 de junio del Suelo de Cantabria. La instalación del Karting La Roca cuenta con varias autorizaciones por parte de la CROTU en sesión de 17 de diciembre de 2012.

Por lo que respecta a la alegación presentada por don Florencio Enríquez Ruiz, en representación de Ecologistas en Acción Cantabria y por doña Carmen Cobo Gómez, se señala en la misma:

- Incumplimiento del artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, no constando firma de técnico en el proyecto, sin que se haga referencia a si se someten las obras a control ambiental previo.
- Falta de informes sectoriales exigibles.
- Incumplimiento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Reocín, siendo insuficientes los accesos por el vial municipal.
- Colindancia con un núcleo rural con impactos sobre los vecinos del mismo.
- Incumplimiento de distintos artículos de las Normas Subsidiarias de Reocín y de las Normas Urbanísticas Regionales.
- Parte de los terrenos ocupados son terreno público y comunal.
- Necesidad de evaluación de impacto ambiental del conjunto de las instalaciones.
- Incumplimiento del artículo 187 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Por lo que respecta a la exigencia de que la documentación vaya suscrita por técnico competente, no se contempla en el citado artículo 116, siendo exigible en el momento de solicitar la preceptiva licencia municipal de obra.

En lo referente a un control ambiental previo, o la necesidad de una evaluación ambiental del conjunto de las instalaciones, nos remitimos al informe municipal.

En cuanto a la inexistencia de informes sectoriales, constan todos los preceptivos en el expediente, no apreciándose en el informe emitido por los servicios técnicos del Ayuntamiento que se incumplan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Reocín, ni tampoco el emitido por los servicios técnicos de esta Dirección General señale incumplimiento de las Normas Urbanísticas Regionales.

Por último, en cuanto al incumplimiento del artículo 187 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, el mismo, de resultar aplicable, se refiere a la licencia municipal de obras y no a la autorización previa en suelo rústico, procediendo la desestimación de las alegaciones presentadas.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 112.2.g) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Reocín, se acuerda:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

AUTORIZAR la solicitud de regularización del conjunto de instalaciones del Karting La Roca en suelo no urbanizable de Quijas, en el municipio de Reocín, promovido por Don Daniel Sordo Cayuso, en base a las consideraciones anteriores.

313887

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA AMPLIACIÓN DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE EN SUELO NO URBANIZABLE DE BARRIO LA VERDE, EN EL MUNICIPIO DE CAMARGO, PROMOVIDO POR TRANSPORTES ARNIELLA S.L

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 15 de diciembre de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de ampliación de aparcamiento en superficie en suelo no urbanizable de barrio de La Verde, en el municipio de Camargo, promovido por Transportes Arniella S.L.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 18 de octubre de 2022, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la ampliación del aparcamiento de la empresa Transportes Arniella S.A, sito en el barrio La Verde que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable de protección agropecuaria,

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- El artículo 112.2.g) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.”

Señala el informe emitido por el Ayuntamiento de Camargo:

La Ley 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que define los usos y construcciones autorizados en Suelo Rústico de Especial Protección (SREP), se recoge la autorización de la ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea

imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.

Se exige la preexistencia del uso, instalación o construcción, cualquiera que sea éste, incluido el uso industrial o productivo o los campings. En estos casos, se atenderá a que la instalación o edificación a ampliar, esté rodeada por suelo rústico de especial protección, o si colinda con otro tipo de suelo, como por ejemplo suelo urbano, que sea imposible la ampliación hacia ese suelo. La ampliación comprenderá tanto el uso principal como los accesorios (aparcamientos u otro tipo de instalaciones).

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Objeto:

Se solicita autorización para la ampliación de aparcamiento en superficie en la parcela catastral 9777101VP2097N de 34.405 m2.

Según datos catastrales en la parcela existe construida una edificación de uso industrial, con una superficie construida de 8.883 m2, data su construcción del año 1991, así como un área destinada para aparcamiento de vehículos de 1.252 m2.



La actuación proyectada ocupa una superficie de 5.895 m2, no se contempla la ejecución de edificación alguna, únicamente la ampliación e incremento de la superficie de aparcamiento ya existente de la empresa, para uso exclusivo de sus trabajadores y clientes, así como para algunas de sus unidades de su flota de vehículos pesados, se ha quedado escasa e insuficiente.

Actualmente, dicha parcela presenta una buena explanación, con una cota de rasante topográficamente ligeramente superior al resto de la finca de la empresa, evitando la ejecución de movimientos de tierras previos, y facilitando las obras necesarias para conseguir una adecuada superficie de rodadura.





Afecciones sectoriales:

La parcela se encuentra afectada por el Plan de Ordenación del Litoral, incluida dentro de Áreas de Ordenación con la categoría Área Periurbana (AP), según el artículo 46 de la Ley de Cantabria 2/2004, modificada por el artículo 1 de la Ley de Cantabria 8/2013, el régimen de usos autorizables en las Áreas de Ordenación serán los contemplados en la Ley 2/2001 para los suelos rústicos.

Se ha comprobado que la parcela se encuentra fuera de la delimitación de Montes de Utilidad Pública, Espacios Naturales y Lugares de Interés Comunitario. No está afectada por la zona de policía de cauces.

Las actuaciones previstas se encuentran en la zona de influencia de la carretera autonómica CA-308. El Servicio de Carreteras Autonómicas informa favorable con condiciones, fechado el día 11/10/2023.

Asimismo se encuentran en la zona de Dominio Público de la Autovía S-30. Consta informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria, fechada el 17 de enero de 2023, con la siguiente condición:

“Las obras precisarán de autorización administrativa a obtener con carácter previo a su inicio. Para tal fin se tramitará la oportuna solicitud ante esta Demarcación, acompañada de la documentación descriptiva suficiente para su definición”.

Clasificación del terreno:

El Plan General de Ordenación Urbana de Camargo clasifica el terreno como Suelo No Urbanizable Simple, asimilable según el apartado 5 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2001 al Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

En esta categoría de suelo no urbanizable el artículo V.4.1 de la Normativa Urbanística del PGOU vigente determina como uso compatible los ligados a infraestructuras.

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN. Ley de Cantabria 3/2012 por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

En aplicación del apartado g) del artículo 112.2.de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables con carácter excepcional:

“(…)

g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas."

En este caso se entiende que la actuación pretendida se encuentra incluida en este apartado, se trata de una instalación accesoria o complementaria de un uso preexistente que necesita ampliar e incremento de la superficie de aparcamiento existente derivado del crecimiento y progreso de la empresa.

CONCLUSIÓN.

En virtud de lo expuesto se INFORMA FAVORABLEMENTE CONDICIONADO al cumplimiento de las condiciones señaladas en el informe municipal, Demarcación de Carreteras del Estado y del Servicio de Carreteras Autonómicas.

A la vista de todo ello, la solicitud formulada tiene encaje en el artículo 112.2.g) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y el Plan General de Ordenación Urbana de Camargo, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de ampliación de aparcamiento en superficie en suelo no urbanizable de barrio de La Verde, en el municipio de Camargo, promovido por Transportes Arniella S.L, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado a que se ha hecho referencia.

313892

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA VINCULADA EN SUELO NO URBANIZABLE DE COBRECES, EN EL MUNICIPIO DE ALFOZ DE LLOREDO, PROMOVIDO POR DON GABRIEL PERNÍA CAPELLÁN

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 16 de diciembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo expediente de solicitud de construcción de vivienda vinculada en suelo rústico de Cóbreces, en el municipio de Alfoz de Lloredo, promovido por Don Gabriel Pernía Capellán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen





Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 26 de septiembre de 2022, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en el construcción de una vivienda vinculada en la parcela 12 del polígono 21 del catastro de rústica, que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo rústico de especial protección prados de monte y pastizales.

Cuarto.- El artículo 112.2.a) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.”

Señala el informe municipal:

Según el plano o.6.2 "Itinerarios de Interés" la parcela 39001A021000120000AU no linda con ningún itinerario de interés.

Según el plano o.3.3 "Estructura General y Orgánica del Territorio – Jerarquía Viaria" la parcela 39001A021000120000AU linda al Noreste con Viario de Acceso (VZ) y al Este con Viario Rústico (VR).

Según el plano i.4 "Afecciones Sectoriales" del PGOU de Alfoz de Lloredo (BOC 24/06/2015) la parcela 39001A021000120000AU presenta afecciones sectoriales de Condicionantes Hidráulicos (aproximación a zona de policía de cauces 100 metros) en dos esquinas oeste de la parcela, que no afecta a la vivienda proyectada.





Según los mapas de "Riesgo de incendio forestal en Cantabria" de la Dirección General de Protección Civil de la Consejería de Presidencia y Justicia del Gobierno de Cantabria, la parcela 39001A021000120000AU se encuentra en zona de Peligrosidad Nula (Mapa de peligrosidad) y en zona de Riesgo Nulo (Mapa de riesgo poblacional y social).

La parcela 39001A021000120000AU NO aparece señalada en planos de ordenación del vigente PGOU (BOC 24-jun-2015) relativos a los valores ambientales, como son:

o.2.2 Hábitats Naturales de Interés Comunitario, LICs y Plan Especial de Cavidades de Cantabria.

o.2.6 Riesgos Geológicos (cRG) y de Inundación (CRI).

Según el plano o.2.7 "Condicionantes Vinculados a los Riesgos Naturales, Contaminación de Acuíferos (cRA)", la parcela 39001A021000120000AU se encuentra dentro de zona de permeabilidad Baja.

La Capacidad Agrológica establecida en plano i.2.13 es moderada.

La Accesibilidad visual establecida en Plano i.2.16 está en la escala 0,5-0,6.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita autorización de construcción de vivienda unifamiliar vinculada a una explotación agrícola situada en la parcela 12 del polígono 21 de 11.278 m², con referencia catastral 39001A02100012.

El promotor pretende construir una vivienda unifamiliar en una parcela de su propiedad, para vivir real y permanentemente vinculado a pequeña explotación agrícola que posee en dicha parcela y en otras parcelas en un entorno muy próximo, donde cultiva frutas, verduras y hortalizas, tanto en invernaderos, como en zonas de cultivo exterior. En la actualidad, el propietario de la explotación no dispone de vivienda en propiedad en el núcleo urbano.

Según catastro el terreno tiene una superficie de 11.278 m² y su uso es agrario, su aprovechamiento es de 5.890 m² dedicados a prado o pradera, 2.080 m² dedicados a árboles frutales y 3.308 m² de pastos.

En la actualidad, la parcela cuenta con una caseta de aperos de labranza, tiene forma rectangular y cuenta con una superficie de 13,64 m², se ubica en la zona norte de la parcela junto el camino público.



Fotografía caseta de aperos existente en la parcela

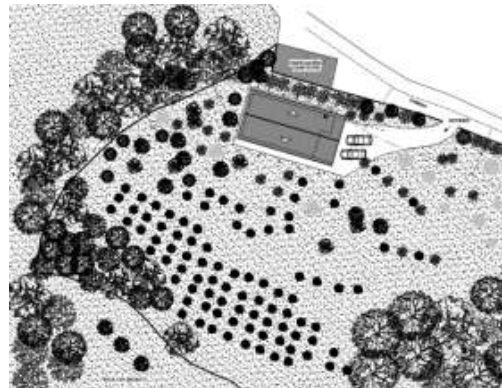
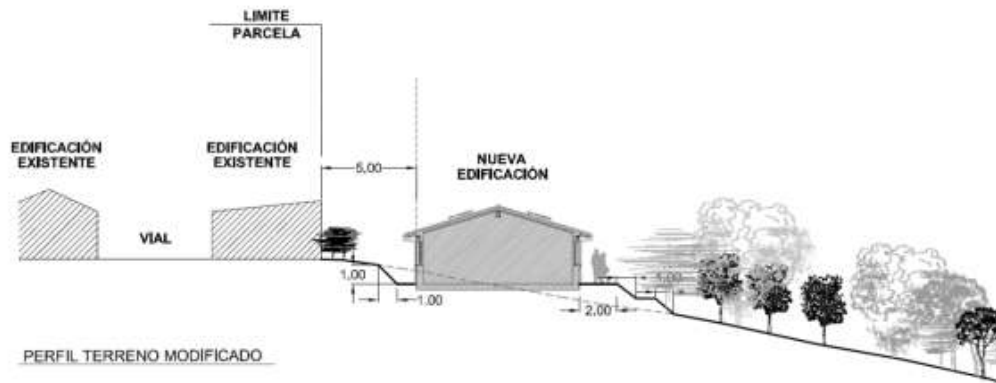
La vivienda se desarrolla en planta baja, con cubierta a dos aguas, para una superficie construida de 156,90 m², contabilizando la superficie del porche al 100%. La construcción pretende reproducir el sistema constructivo local: estructura de madera (pilares, vigas y viguetas) sobre los que apoya una cubierta





a dos aguas, acabada en teja cerámica de color rojo. Los materiales a utilizar serán de carácter tradicional y utilizando tonos y colores que se integren en el entorno, se deberá justificar que los mismos no interfieren o degradan de forma significativa el medio rural desde un punto de vista paisajístico y ambiental. Se trasplantarán todos los árboles que se encuentren afectados en la zona de construcción de la vivienda.

La orografía de la parcela es de fuerte pendiente, situando la vivienda junto al camino en la zona de menor pendiente entorno al 22,50%. Para la implantación de la edificación en la parcela se proyectan movimientos de tierras ataluzados, sin muros de contención, quedan amparados por el art. 38 de las Normas Urbanísticas Regionales. Se adjunta a la solicitud secciones de la implantación de la edificación proyectada en el terreno.



Plano de parcela

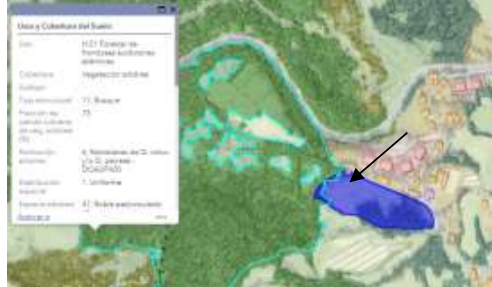
Afecciones sectoriales

La parcela se encuentra afectada por el Plan de Ordenación del Litoral, incluida dentro de Áreas de Ordenación con la categoría "Modelo Tradicional", según el artículo 46 de la Ley de Cantabria 2/2004, modificada por el artículo 1 de la Ley de Cantabria 8/2013, el régimen de usos autorizables en las Áreas de Ordenación serán los contemplados en la Ley 2/2001 para los suelos rústicos.

Se ha comprobado que la ubicación de la construcción se encuentra fuera de la delimitación de Montes de Utilidad Pública, Espacios Naturales y Lugares de Interés Comunitario. No se encuentra afectada por ninguna afección sectorial.

La nueva edificación se emplaza en una parcela bordeada con un bosque arbóreo con posible riesgo de incendio forestal.





Emplazamiento de la edificación y masa forestal

Sobre esta cuestión la CROTU, en sesión de fecha 23 de diciembre de 2021, adoptó el siguiente criterio sobre construcciones próximas a zonas arboladas en suelo rústico para su incorporación a la GUÍA DE CONTENIDOS Y PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACIONES DE USOS Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO:

“Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, se entenderá que podrá existir riesgo de incendio a la hora de implantación de nuevas construcciones o instalaciones, cuando la mayor parte de la superficie de la edificación se encuentre a una distancia inferior de 50 metros medidos en proyección horizontal de una masa forestal.

A estos efectos se entenderá por masa forestal a la agrupación de árboles o especies potencialmente arbóreas con uso netamente forestal, de superficie superior a 1 ha que aparecen grafadas en el “Mapa de usos y cobertura del suelo” con la denominación H-01; H-02; H-03; H-04; H-05 y H-06, disponible en el Visor de Información Geográfica del Gobierno de Cantabria “Mapas Cantabria”.

Consultado el visor cartográfico, en la capa de Usos y Cobertura del Suelo, se comprueba en un examen preliminar que la nueva edificación está situada a menos de 50 metros de una masa arbórea superior a 1 hectárea denominada H-01.

El Servicio de Montes comunica, en fecha 23/10/2023, que el peligro de riesgo en incendios forestales en la parcela en cuestión se estima que es BAJO. Señala que deberán cumplirse unas determinadas condiciones, entre ellas cabe destacar las siguientes:

- Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;
La distancia libre de vegetación deberá estar incluida dentro de la finca, con el fin de no condicionar el desarrollo futuro de la vegetación en las fincas colindantes.
- La Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales (aprobada por Real Decreto 407/1992, de 24 de abril) establece que todas aquellas entidades, públicas o privadas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping, así como asociaciones o empresas con fines de explotación forestal y similares que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo, deberán recoger en un Plan de Autoprotección todas las actuaciones a desarrollar con los medios propios de que dispongan, para los supuestos de emergencia por incendios forestales que puedan afectarles.

Clasificación del terreno:

El Plan General de Alfoz de LLoredo, adaptado a la Ley de Cantabria 2/2001, clasifica el terreno como Suelo Rústico de Especial Protección Prados de Monte y Pastizales (REPM).

En esta categoría de Suelo Rústico de Especial Protección el artículo IV.3.36 contempla como uso admisible la explotación agropecuaria y la vivienda vinculada, salvo en aquellas zonas coincidentes con Protección Ecológica del POL.

Conforme a los criterios aprobados por la CROTU, en fecha de 25 de junio de 2020, se señala que a los efectos de posibilitar la existencia de una vivienda de quien haya de vivir real y permanentemente

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





vinculado a la explotación agrícola se exige informe de la Consejería competente por razón de la materia sobre la viabilidad de la explotación.

Complementariamente se aporta memoria económica y explicativa de la explotación agropecuaria preexistente en la parcela con una naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades que demandan la construcción de la vivienda vinculada pretendida. Dicha documentación fue remitida a la DG de Desarrollo Rural fechada el 24/01/2023.

La superficie de la explotación está compuesta por:

- Invernaderos 4.700m²
- Cultivos al aire libre 3.000m²
- Plantación de limoneros para la próxima explotación 5.000m², con 300 limoneros plantados.

El promotor señala que la facturación anual aproximada de la explotación es de 35.000€. la explotación no cuenta con trabajadores, solo el titular de la misma, y es por eso la necesidad de una vivienda adyacente a la explotación para su cuidado diario

La Dirección General de Desarrollo Rural señala que el promotor NO es titular de una explotación agrícola, no figura inscrito en el registro de explotaciones agrícolas de Cantabria. Por tanto, se informa DESFAVORABLEMENTE la construcción objeto de solicitud, en fecha 17/07/2023.

2.- CONCLUSIÓN.

En virtud a las consideraciones expuestas se INFORMA DESFAVORABLEMENTE.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en el artículo 11.2.2.a) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Alfoz de Lloredo, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de vivienda vinculada en suelo rústico de Cóbreces, en el municipio de Alfoz de Lloredo, promovido por Don Gabriel Pernía Capellán, en base a las consideraciones anteriores.

313926

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE PISCINA VINCULADA A VIVIENDA EN SUELO RÚSTICO DE BARRIO LOS VALLES Nº 6, EN EL MUNICIPIO DE RAMALES DE LA VICTORIA, PROMOVIDO DOÑA ELENA ALONSO GOMEZ

ANTECEDENTES





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Único.- Con fecha 23 de diciembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de reconstrucción de piscina vinculada a vivienda en suelo rústico de Barrio Los Valles, en el municipio de Ramales de la Victoria, promovido por Doña Elena Alonso Gómez

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 20 de septiembre de 2022, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una piscina en la parcela 67 del polígono 16 del catastro de rústica, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable sin protección, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, 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.

Señala el informe municipal:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

- o Que la edificación objeto de este expediente no se encuentra incluida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de Liérganes.
- o Que según el artículo 112.2.h) de la L.2/2001, serán autorizables las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes para ser destinadas a, entre otros, un uso residencial siempre que no impliquen aumento de volumen. El caso que nos ocupa se acogería a estas condiciones.
- o Que según la cartografía del Gobierno de Cantabria (Mapas Cantabria) en el año 1956 se aprecia la existencia de una edificación en la parcela, a partir de cuyos restos se plantearía la intervención objeto ahora de este expediente.
- o Que la actuación prevista cumple con el planeamiento vigente y las normas de aplicación directa, no apreciándose con carácter preliminar la existencia de valores ambientales ni de riesgos naturales.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita la autorización para la construcción de piscina vinculada a vivienda en suelo no urbanizable.

La parcela tiene la referencia catastral 39057A016000670000FG cuenta con una superficie total de 1.572 m² según la información existente en las sedes del catastro.

Existe en la parcela una vivienda preexistente a la que se vincula la vivienda construida en el año 1920 según catastro en al que se realizó una reforma en el año 1980.

La piscina que se pretende construir tiene una superficie de 10,00x5,00m de lámina de agua con una profundidad de 1,60m.

Afecciones sectoriales:

La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, se encuentra dentro de una zona de especial conservación (ZEC_ES1300002) consta informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.

A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de construcción de piscina vinculada a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Bº Los Valles nº6 en el municipio de Ramales de la Victoria, se establece que la actuación tiene encaje en el artículo 113.2 d) de la Ley 2/2001 de 25 de junio ya que la vivienda a la que se vincula la piscina es preexistente.

No obstante, las Normas Subsidiarias del municipio de Ramales de la Victoria establecen en su artículo 4.2.3 referente al Suelo No Urbanizable que para el régimen normal del mismo se permiten 4 clases de construcciones en las que no se encuentran instalaciones de ocio o deportivas. No obstante, no se establecen usos prohibidos para el mismo suelo.

A su vez, la autorización debe quedar condicionada a lo establecido en el informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 112.2.h) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ramales de la Victoria, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de piscina vinculada a vivienda en suelo rústico de Barrio Los Valles, en el municipio de Ramales de la Victoria, promovido por Doña Elena Alonso Gómez, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado del informe emitido por la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.

314000

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE SOBREMAZAS, EN EL MUNICIPIO DE MEDIO CUDEYO, PROMOVIDA POR DON JOSÉ ANTONIO EXPÓSITO PÉREZ

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 18 de enero de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de Sobremazas, en el municipio de Medio Cudeyo, promovido por Don José Antonio Expósito Pérez.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 2 de noviembre de 2022, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es el Ayuntamiento de Medio Cudeyo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al disponer de Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la misma y tratarse de suelo rústico de protección ordinaria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 159 del polígono 17, con una superficie de 3.989 m², que como se ha señalado clasifica el Plan General como suelo rústico de protección ordinaria.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9ª establece en lo que aquí interesa:

“1. 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:

(.....) 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.”

Señala el informe municipal:

5º.- Que la edificación de vivienda unifamiliar aislada o exenta que se pretende realizar en una parcela de superficie 3.989m2 , la pretendida vivienda se sitúa a distancia superior a 50m e inferior a 200 mts. del límite del suelo urbano consolidado(SUC).

6º.- La presente solicitud de autorización para construcción de vivienda unifamiliar aislada o exenta justifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos que le resultan ser aplicables, parcela mínima, ocupación, retranqueos a linderos, altura máxima y frente mínimo de parcela según PGOU en su artículo 5.13.2.1-B , y a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la -Ley de Cantabria 3/2012 de 21 de Junio por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

7º.- Se justifica en la solicitud el cumplimiento con lo establecido en las Normas de Aplicación Directa, artículos 32 a 34 de La Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio.

8º.-Que la composición y estética, así como solución constructiva que figura en la solicitud no resulta ser discordante y armoniza con las edificaciones existentes en el núcleo de población existente en el cual se pretende emplazar la vivienda, así mismo los materiales a emplear en su construcción resultan ser de habitualmente empleados integrándose con respecto a las construcciones de su entorno, de conformidad con el PGOU de Medio Cudeyo.

9º.-La parcela en la cual se pretende emplazar la edificación de vivienda unifamiliar exenta no tiene a juicio del Ayuntamiento, valores ambientales, naturales o cualesquiera otros extraordinarios cuya preservación vaya a ser comprometida por la actuación pretendida.

10º.-No se tiene constancia de la existencia de riesgos naturales acreditados.

11º.-Consta en el expediente informe sectorial favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

12º.-Se ha efectuado la preceptiva exposición pública del expediente por un plazo de 15 días sin que se haya recibido alegaciones al respecto.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Según describe la Memoria, se proyecta una vivienda unifamiliar aislada sobre rasante, con planta sótano bajo rasante, y una piscina. La ocupación será de 346,89 m2.





Se indica que, para armonizar con el entorno, los acabados de las fachadas serán a base de aplacado de piedra, y pintura, con una solución de cubierta a base de teja cerámica. Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado o PVC y las interiores de madera.



Infografía y Alzados de la construcción propuesta.

Según lo descrito en el art. 113.1 de la Ley 2/2001, el régimen de uso aplicable será el contenido en el instrumento de planificación aplicable, esto es, el Plan de Ordenación del Litoral, por lo que se requerirá la previa comprobación de la normativa incluida en dicho instrumento.

No obstante, se informa que el art. 27 del PEB indica, para el grado de integración 5 se contempla lo siguiente: "6. En los ámbitos de integración Grado 5, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas requerirá la previa aprobación de un plan especial de suelo rústico, de acuerdo a lo establecido en la disposición adicional quinta de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. El plan especial deberá tener en cuenta las afecciones derivadas de posibles riesgos, las condiciones de pendiente y la permeabilidad y funcionalidad ecológica de los suelos sobre los que se proyecte."

De esta forma, la actuación resulta incompatible con el planeamiento territorial, al no existir el PE en suelo rústico al que hace referencia el art. 27 del PEB.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la DT9ª y del art. 114 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.**

No se observa incumplimiento de los parámetros urbanísticos de la DT9ª ni del art. 114 de la Ley 2/2001, de 25 de junio. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 2/2001 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Tanto la propuesta como la documentación adicional presentada el 02/06/23 no permitían verificar el cumplimiento del art. 38 de las NUR. En la nueva documentación aportada se justifica el cumplimiento del artículo 38.

Se debe verificar por el Ayuntamiento que la propuesta cumple con los parámetros urbanísticos establecidos en el PEB.

- **Conclusión**

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

En virtud de lo anterior, se informa desfavorablemente la solicitud, al incumplir lo dispuesto en el art. 27 del PEB. No obstante, el Ayuntamiento debe solicitar informe al Servicio de Planificación y Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria, así como verificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos que se regulan en el Plan Especial de la Bahía.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y el Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo, se acuerda:

INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de Sobremazas, en el municipio de Medio Cudeyo, promovido por Don José Antonio Expósito Pérez, en base a las consideraciones anteriores.

314059

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA ALMACEN Y SECADO DE ALGAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PRELLEZO, EN EL MUNICIPIO DE VAL DE SAN VICENTE, PROMOVIDA POR DON JONATHAN PEÑIL LARA E/R ALGAE S.C

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 2 de febrero de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo expediente de solicitud de construcción de nave para almacén y secado de algas en suelo rústico de Prellezo, en el municipio de Val de San Vicente, promovido por Don Jonathan Peñil Lara en representación de Algae S.C.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 5 de enero de 2023, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una nave para almacén y secado de algas en la parcela 45 del polígono 505, con una superficie de 7.807 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable, áreas de especial protección por su valor agropecuario, asimilable según la DT2^a de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- El artículo 112.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.”

Señala el informe municipal:

- Conforme el artículo 114 de la LOTRUSCA;
 - Debido a las dimensiones de la edificación, se requiere una actuación de movimiento de tierras importante para adecuar el edificio a la topografía de la parcela. Así, en la fachada longitudinal del edificio conforme la documentación aportada con NRE 2022-E-RE-692 de fecha 12 de agosto de 2.022 existe una modificación de la rasante de aproximadamente 4 m de altura de relleno respecto a la rasante natural en el extremo Oeste y 4 m de altura de vaciado respecto a la rasante natural del terreno en el extremo Este del edificio. Esta circunstancia es consecuencia de la pendiente del terreno donde se localiza la edificación junto al tamaño de la misma y a la necesidad de situar el edificio por encima de la rasante del terreno.
 - En la memoria presentada se encuentra justificado lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.
 - En los planos presentados se ha representado los cerramientos de la parcela que se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino son de tres metros. Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos límites, los 24 m² que aparecen de esta manera para la ampliación del viario preexistente.
- Conforme el artículo 116 de la LOTRUSCA, el documento presentado deberá contener:
 - Como se trata de una nueva construcción o instalaciones sin control ambiental previo, ha sido presentado un estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d) donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como el respeto a la tipología y las condiciones volumétricas de la zona. Además, ha sido aportado la justificación de la no concurrencia de riesgos naturales o antrópicos, y de la inexistencia de valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación.





Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

En el proyecto aportado realizado por ingeniera agrónoma, se exponen los motivos de la realización de la edificación, además se aporta documentación necesaria de la cual se extrae:

Para dar servicio a las necesidades de la empresa se proyecta el presente edificio con las siguientes características:

-Nave para almacenamiento y secado de algas.

-Dimensiones:

o Planta de 37,50 m x 20,00 m (750,00 m² construidos).

o Tejavana adosada de 37,50 m. x 6,00 m.

o Altura al alero: 5,00 m.

o Altura a cumbre: 7,00 m.

o Número de plantas: 1.

-Proyecto de construcción de una nave de 37,50 m. x 20,00 m. de planta (750,00 m²) y tejavana adosada al lateral sur 37,50 m x 6,00 m.

Preparación del terreno mediante movimiento de tierras necesarias para la implantación de la nave.

El suelo es arcilloso, con edificios construidos en sus proximidades sin cimentaciones especiales. Se considera una capacidad portante de 1,50 kg/m², que será comprobado mediante estudio geotécnico correspondiente. Chapa en fachadas y muro de hormigón. Cubierta de panel sándwich en color rojo- teja.

Plantación de árboles/arbustos para favorecer la integración en el entorno.

La urbanización no utilizará materiales bituminosos, únicamente mediante todo –uno compactado.

Se presenta documentación complementaria el 29/05/2023, justificando el cumplimiento del apartado c) y d) del artículo 114.

El uso resulta incompatible con el artículo 112.2.a) de la ley 2/2001 de 25 de junio.

Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 114 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Se cumplen los parámetros del artículo 114 de la ley 2/2001 de 25 de junio, a excepción del apartado c), "Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno..."

Como se puede observar en las diferentes secciones, la implantación de la edificación en la parcela provoca una serie de rellenos y desmontes de gran envergadura, incumpliendo por tanto dicho artículo.

No obstante, en aquellos aspectos regulados en la ley 2/2002 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Conclusión

En virtud de lo expuesto, se informa desfavorablemente la solicitud.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en el artículo 112.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Vistos la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Val de San Vicente, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de nave para almacén y secado de algas en suelo rústico de Prellezo, en el municipio de Val de San Vicente, promovido por Don Jonathan Peñil Lara en representación de Algae S.C, en base a las consideraciones anteriores.

314184

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, APARTAMENTOS EXTRAHOTELEROS Y PISCINA EN SUELO NO URBANIZABLE DE C/ CASANOVA, EN EL MUNICIPIO DE SUANCES, PROMOVIDA POR DOÑA ADELAIDA CEBALLOS GARCÍA

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 15 de marzo de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar, apartamentos extrahoteleros y piscina en suelo rústico de c/ Casanova, en el municipio de Suances, promovido por Doña Adelaida Ceballos García.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 27 de enero de 2023, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar, apartamentos extrahoteleros y piscina en la parcela 39085A005000480000ZI, que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo rústico genérico, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9ª establece en lo que aquí interesa:

“1. 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:

(.....) 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.”

Señala el informe municipal:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Protección del paisaje

La parcela se sitúa en el borde norte del suelo urbano de Suances. En la zona de la Rasa. La parcela tiene vistas amplias al mar. Y la construcción no supone barrera visual desde la CA-351.

A juzgar por los alzados y sección, no se prevé grandes movimientos de tierra. En cualquier caso se recuerda que los desniveles, en caso de ser necesarios muretes de contención, éstos no sobrepasarán la altura de 1,50 m. según criterio municipal.

- La situación de la parcela antes descrita no supone afección al paisaje natural. Tampoco en el entorno próximo encontramos paisaje relevante a tener en cuenta. No existe un conjunto rural típico, tradicional o similar que deba ser tenido en cuenta.

3. Valores ambientales

No se conocen valores ambientales.

El terreno tiene una capacidad agrológica moderada y con factor limitante por fáces química ácida (planos de información de la revisión del Plan General aprobado inicialmente)

4. Riesgos

No existen riesgos naturales acreditados

Consta en el expediente informe de la Dirección General de Turismo en el que se señala:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Quinto. - Se determina la siguiente capacidad:

-6 ESTUDIOS: 2 plazas fijas cada uno. Total: 12 plazas fijas

-4 APARTAMENTOS: 1 dormitorio doble y 1 dormitorio individual. Total: 12 plazas fijas

El número total de plazas de los 10 alojamientos son 24 plazas fijas.

RESULTADO

CONSULTA PREVIA FAVORABLE

ALOJAMIENTO TURÍSTICO EXTRAHOTELERO - UNA LLAVE

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.

Según memoria de anteproyecto, la edificación se proyecta en un bloque que se adapta a la topografía, con orientación norte sur para el bloque donde se planifica un módulo único de vivienda unifamiliar vestíbulo y 10 apartamentos (6 estudios y 4 apartamentos de 2 dormitorios) en planta baja y primera con vistas al este y acceso a los mismo por un corredor por la zona oeste. La edificación tiene dos alturas.

La ocupación de la edificación es 423 m², lo que equivale al 15 % de la parcela bruta.

El bloque es único unido la vivienda con los apartamentos separados por un vestíbulo principal, se proyecta en planta baja y primera 5 apartamentos con la disposición de los estudios (3) un único espacio dónde se aloja cocina, comedor, salón y dormitorio, con el baño independiente. Uno de ellos es destinado a minusválidos. Los apartamentos disponen espacio dónde se aloja cocina, comedor, salón y dos dormitorios, con el baño independiente.

El acceso a los apartamentos se ha ce pon un corredor, tanto en planta baja como en planta primera. Se encuentra en planta baja espacio de acceso recepción y la escalera principal se sitúa más hacia el sur. Al ser menos de diez apartamentos no necesita escalera secundaria. Desde el vestíbulo se dispone de la vivienda que se desarrolla en dos plantas, en la baja dispone de salón cocina comedor en único espacio, dormitorio principal con vestidor y aseo, distribuidor que da acceso al baño y dos dormitorios y a la escalera de acceso a planta superior, donde se proyecta salón con acceso a terraza y dormitorio con aseo incorporado.

El conjunto de la edificación conforma el ALOJAMIENTO TURÍSTICO EXTRAHOTELERO, único. Se proyecta la vivienda con materiales actuales, cubierta de bandejas de chapa-zinc, hormigón visto y enfoscados con colores claros y revestimientos de madera. Carpintería de colores oscuros.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



-Se presenta documentación complementaria el 31/03/2023 tras requerimiento por parte de esta dirección, justificando el cumplimiento del apartado 1.b del artículo 114, el cual concluye: " *Tratando de ajustarnos lo más posible a la demanda del sector en la zona en la que se pretende construir esta instalación destinada a turismo rural, hemos diseñado un solo bloque de apartamentos y piscina exterior, coherente con el entorno y la arquitectura propia del núcleo.*

Lo contiene una parcela colindante con suelo urbano y vial, que convive en sus restantes vientos con edificaciones tanto industriales como con vivienda colectiva en 4 alturas, por lo que entendemos este edificio de 2 alturas quedaría integrado con normalidad y aportaría equilibrio estético en un entorno con tipologías tan distintas. En previsión de cumplimiento del artículo 114 de la ley 2/2005 de 25 de junio, se ha pensado y dibujado un solo bloque al que se accede por un portal y posterior distribuidor / recepción que da acceso tanto a la vivienda familiar como a los diferentes apartamentos.

Tal y como indica expresamente dicha ley, en garantía de que la instalación de turismo rural prevista no sea convertida en una edificación residencial colectiva, poco propia de un entorno rural, se dejará anotado en el registro de la propiedad la indivisibilidad del edificio resultante en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario, así como la imposibilidad de su enajenación mediante participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, o mediante

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





aportaciones a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva".

-Posteriormente se presenta documentación complementaria por parte del promotor en fecha 02/05/2023 para dar contestación al requerimiento por el informe técnico urbanístico emitido en el que se aprecian deficiencias en la documentación presentada, que versa sobre el informe de la Dirección General de Turismo de fecha 05/04/2023.

El uso resulta podría ser compatible con lo dispuesto en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la DT9ª y del art. 114 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.**

Se justifica con la documentación aportada el cumplimiento de los parámetros del artículo 114 y de la DT9ª de la ley 2/2001 de 25 de junio.

No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 2/2001 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

- **Conclusión**

En virtud de lo anterior, se informa favorablemente la solicitud, aunque dicha autorización deberá quedar condicionada al cumplimiento de las condiciones estéticas de la normativa urbanística, como hace constar en su informe el técnico municipal.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Suances, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar, apartamentos extrahoteleros y piscina en suelo rústico de c/ Casanova, en el municipio de Suances, promovido por Doña Adelaida Ceballos García, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado a que se refiere el informe técnico anteriormente transcrito.

314497

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE ÁRIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE BARRIO DE LA VERDE, EN HERRERA, EN EL MUNICIPIO DE CAMARGO, PROMOVIDO POR CANTERAS DE SANTANDER S.A

ANTECEDENTES





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Único.- Con fecha 11 de julio de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de nave de áridos en suelo no urbanizable de barrio La Verde, en Herrera, en el municipio de Camargo, promovido por Canteras de Santander S.A.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 13 de enero de 2023, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una nave de áridos en un suelo que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable con protección para actividades extractivas, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- El artículo 113.2.f) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad”

Señala el informe emitido por el Ayuntamiento de Camargo:

Cumplimiento NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA:

Revisado el documento presentado se ha podido comprobar que se cumple lo establecido en la Sección 2 del Capítulo III de la Ley 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria en relación con las normas de aplicación directa.

Posible existencia de VALORES AMBIENTALES:

Revisados los documentos obrantes en este Servicio (vigente Plan General de Ordenación Urbana, Plan General aprobado en 1996 y anulado en 2002 y documentos previos para la revisión del PGOU) no se dispone de documento que acredite la existencia de valores ambientales.

Inexistencia de RIESGOS NATURALES ACREDITADOS:

Revisados los documentos obrantes en este Servicio (vigente Plan General de Ordenación Urbana, Plan General aprobado en 1996 y anulado en 2002 y documentos previos para la revisión del PGOU) no se dispone de documento que acredite la existencia de Riesgos Naturales.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j



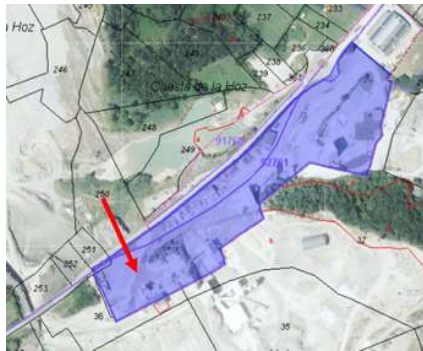


Se solicita autorización para la construcción de una nave para almacenamiento de áridos en la parcela catastral 9276103VP2097N de 42.101 m².

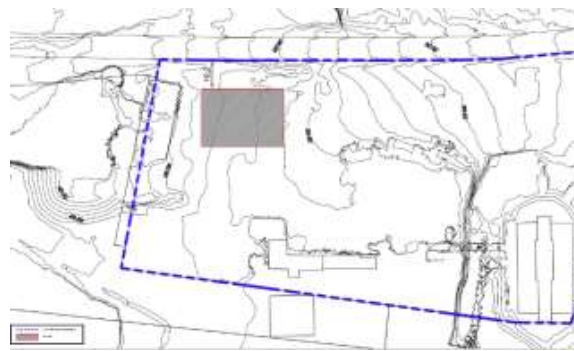
Según datos catastrales en la parcela existe diversas edificaciones de uso industrial, con una superficie construida que suma un total de 4.090 m², data su construcción del año 1985.

La nave tiene unas dimensiones en planta de 30,00 x 21,00 m, lo que totaliza una superficie de 630,00 m² de planta. Estará abierta por tres de sus lados para facilitar la carga y descarga del material. Su altura al alero será de 12,00 metros.

Se construirá con estructura metálica, y los laterales dispondrán de un cierre con una chapa metálica en toda su altura.



Zona donde se pretende la construcción



situación de la edificación en la parcela

Clasificación del terreno:

El Plan General de Ordenación Urbana de Camargo clasifica el terreno parte como Suelo No Urbanizable Simple y en su mayor parte como Suelo No Urbanizable Actividades Extractivas. La nave se ubica en Suelo No Urbanizable Actividades Extractivas, asimilable según el apartado 5 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2001 al Suelo Rústico de Protección especial.

En esta categoría de suelo no urbanizable el artículo V.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU vigente determina como uso compatible los vinculada a una actividad extractiva.

El informe municipal es desfavorable, al no cumplir determinados parámetros urbanísticos (distancia a linderos, altura de la edificación y retranqueo de cierres).

En aplicación del apartado f) del artículo 112.2.de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables con carácter excepcional:

"(...)

f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad"

En este caso se entiende que la actuación pretendida se encuentra incluida en este apartado, se trata de una instalación complementaria de un uso vinculada a una actividad minera preexistente.

CONCLUSIÓN.

En virtud de lo expuesto se INFORMA FAVORABLEMENTE CONDICIONADO al cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en el vigente PGOU de Camargo, según señala el informe municipal, relativo a distancia a linderos, altura de la edificación y retranqueo de cierres.

A la vista de todo ello, la solicitud tiene encaje en el artículo 112.2.f) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Camargo, se acuerda:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

AUTORIZAR la solicitud de construcción de nave de áridos en suelo no urbanizable de barrio La Verde, en Herrera, en el municipio de Camargo, promovido por Canteras de Santander S.A, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado señalado en el informe técnico anteriormente transcrito.

314517

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE SEÑA, EN EL MUNICIPIO DE LIMPIAS, PROMOVIDO POR DON ADRIAN ARCE RUIZ

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 20 de julio de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Seña, en el municipio de Limpías, promovido por don Adrián Arce Ruiz.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26 de septiembre de 2022, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 188 del polígono 6 del catastro de rústica, con una superficie de 2.313 m2 que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable próximo a núcleo, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9ª establece en lo que aquí interesa:

“1. 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.

Señala el informe emitido por el Ayuntamiento de Limpias:

En la memoria presentada en el anteproyecto se aporta justificación de la inexistencia de riesgos naturales o antrópicos y de la inexistencia de los valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualquier otro que pudieran verse comprometidos con la actuación, en cumplimiento del Artículo 116 de la Ley de Cantabria 3/2012 de 21 de junio, en su apartado 1. Punto 2º.

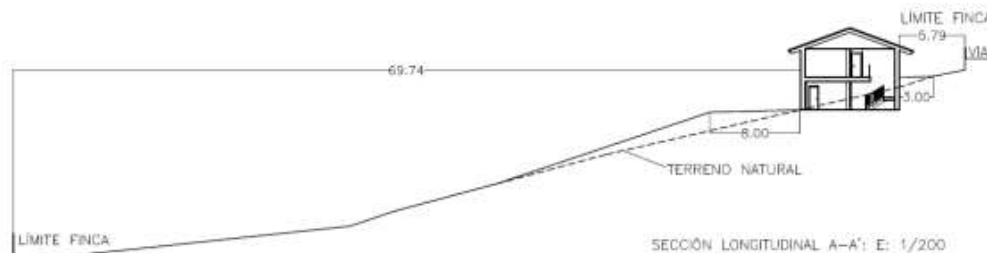
Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 188 del polígono 6 de 2.313 m², con referencia catastral 39038A006001880000IE.

La vivienda se desarrolla en planta semisótano y baja, tiene una superficie construida aproximada de 276,68 m². La ocupación en planta de la construcción es de 137,64 m², corresponde una ocupación del 4,76% sobre la parcela.

Los materiales exteriores utilizados son tradicionales, acabados de mortero pintado y mampostería de piedra en zócalo, la cubierta será de teja cerámica

La edificación se ubica en la zona más próxima al camino situado al este. No se prevén movimientos de tierras importantes. Se adjunta sección del terreno.



Afecciones sectoriales:

La parcela se encuentra afectada por el Plan de Ordenación del Litoral, incluida dentro de Áreas de Ordenación con la categoría Modelo tradicional (MT), según el artículo 46 de la Ley de Cantabria 2/2004, modificada por el artículo 1 de la Ley de Cantabria 8/2013, el régimen de usos autorizables en las Áreas de Ordenación serán los contemplados en la Ley 2/2001 para los suelos rústicos.





Se ha comprobado que la parcela se encuentra fuera de la delimitación de Montes de Utilidad Pública, Espacios Naturales y Lugares de Interés Comunitario.

La parcela da frente a la carretera nacional N-629. La zona propuesta para emplazar nueva la vivienda unifamiliar, ubicada al Este de la parcela, está fuera de la zona de afección de la carretera N-629.

La nueva edificación se emplaza en una parcela próxima a una masa arbórea con un bosque arbóreo con posible riesgo de incendio forestal (se adjunta imagen).



Sobre esta cuestión la CROTU, en sesión de fecha 23 de diciembre de 2021, adoptó el siguiente criterio sobre construcciones próximas a zonas arboladas en suelo rústico para su incorporación a la Guía de contenidos y procedimiento para autorizaciones de usos y construcciones en suelo rústico:

“Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, se entenderá que podrá existir riesgo de incendio a la hora de implantación de nuevas construcciones o instalaciones, cuando la mayor parte de la superficie de la edificación se encuentre a una distancia inferior de 50 metros medidos en proyección horizontal de una masa forestal.

A estos efectos se entenderá por masa forestal a la agrupación de árboles o especies potencialmente arbóreas con uso netamente forestal, de superficie superior a 1 ha que aparecen grafadas en el “Mapa de usos y cobertura del suelo” con la denominación H-01; H-02; H-03; H-04; H-05 y H-06, disponible en el Visor de Información Geográfica del Gobierno de Cantabria “Mapas Cantabria”.

Consultado la capa de Usos y Cobertura del Suelo del visor cartográfico se comprueba la vivienda se sitúa a menos de 50 metros de un bosque arbóreo superior a 1 hectárea, para dar cumplimiento a este condicionada habría que modificar la ubicación de la vivienda en la parcela.

Clasificación del terreno:

Las Normas Subsidiarias vigentes de Limpias son de tipo B, clasifica el terreno como Suelo No Urbanizable sin protección especial (SNU-2), asimilable según el apartado 5 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2001 al Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

De acuerdo con el informe municipal el uso de la vivienda familiar aislada, si bien no cumple con algunos parámetros reguladores recogidos en la ordenanza para suelo no urbanizable común SNU2, tales como la parcela mínima de 5.000 m² y edificabilidad máxima de 0,04m²/m².

Según los criterios aprobados por la CROTU en fecha 25 de junio de 2020 si se aplica el régimen establecido en la D.T.9ª de la Ley 2/2001 este prevalece y desplaza a las previsiones que contuviera el planeamiento urbanístico preexistente

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN. Ley de Cantabria 3/2012 por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

De acuerdo con el artículo noveno de la Ley de Cantabria 3/2012 que modifica la Disposición Transitoria Novena de la Ley de 2/2001 de Suelo de Cantabria en los municipios con Planes Generales podrá ser autorizada en suelo rústico ordinario la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar cuando se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de 200 metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

La parcela mínima para edificación será de 1.500 m² cuando la mayor parte de la edificación que se pretende construir se encuentre a una distancia de hasta 50 metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado. En el resto de los casos será de 2.000 m².

De acuerdo con la documentación técnica presentada la edificación se encuentra en una franja comprendida entre 50 y 200 metros del límite de suelo urbano más próximo, la parcela tiene una extensión de 2.313 m² superior a la mínima de 2.000 m², ajustándose en cuanto a este requisito y a los demás parámetros a lo previsto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley de Suelo.

No obstante, por parte de la CROTU se han denegado autorizaciones de construcción de viviendas en suelo rústico por la existencia de una barrera física con el núcleo de población, circunstancia que concurre en el presente supuesto. La parcela está separada del núcleo urbano de Limpias por la variante de la carretera nacional CN-629 que impide el crecimiento natural del núcleo en dicha dirección y, por tanto, tomarse de referencia la delimitación urbana de dicho núcleo a los efectos de cumplir con los requisitos de la D.T.9ª de LOTRUSCA.



CONCLUSIÓN.

En virtud de la consideración expuesta se INFORMA DESFAVORABLEMENTE, la parcela está separada del núcleo urbano de Limpias por la variante de la carretera nacional CN-629 que impide el crecimiento natural del núcleo en dicha dirección y, por tanto, tomarse de referencia la delimitación urbana de dicho núcleo a los efectos de cumplir con los requisitos de la D.T.9ª de LOTRUSCA.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Limpias, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Seña, en el municipio de Limpias, promovido por don Adrián Arce Ruiz, en base a las consideraciones anteriores.

314559

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA REFORMA, AMPLIACIÓN Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

NAVAJEDA, EN EL MUNICIPIO DE ENTRAMBASAGUAS, PROMOVIDO POR DON DAVID HERNANDEZ GARCÍA

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 8 de agosto de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de reforma, ampliación y cambio de uso de edificación sita en suelo no urbanizable de Navajeda, en el municipio de Entrambasaguas, promovido por Don David Hernández García.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 5 de octubre de 2022, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la reforma, ampliación y cambio de uso de la edificación sita en la parcela 260 del polígono 31 del catastro de rústica, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de protección forestal NU3, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- El artículo 112.2.h) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen. Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, 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.”

Señala el informe emitido por los servicios técnicos municipales:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





El edificio que se pretende reformar, ampliar y cambio de uso, se encuentra recogido en el CATALOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICA, COMO ELEMENTO 126 NVJ.

El edificio actualmente, según catastro tiene una superficie construida de 178,00 m2 y distribuidos en dos plantas. Se pretende la ampliación de la superficie construida, con ampliación de la planta baja de 32,50 m2, esta ampliación es algo menor del 20 %.

Presenta documentación complementaria, con la que se cumple con lo solicitado

No consta acreditado ninguna concurrencia de riesgos naturales o antrópicos y entiendo que no se alterarán los valores ambientales y paisajísticos.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Las Normas Subsidiarias vigentes de Entrambasaguas son de tipo B, clasifica el terreno en su mayor parte como Suelo No Urbanizable de Interés Forestal, tipo NU-3, asimilable según el apartado 5 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2001 al Suelo Rústico de Protección Especial.

En este tipo de suelo, la normativa municipal únicamente permite la vivienda unifamiliar vinculada a una explotación forestal.

3.- USOS. Los usos permitidos son únicamente los siguientes:
Edificaciones destinadas a la explotación y conservación de montes, viviendas unifamiliares para obreros forestales y sus familiares, industrias propias de la explotación forestal, instalaciones de uso e interés público.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en el artículo 112.2.h) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Entrambasaguas, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de reforma, ampliación y cambio de uso de edificación sita en suelo no urbanizable de Navajeda, en el municipio de Entrambasaguas, promovido por Don David Hernández García, en base a las consideraciones anteriores.

314589

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE CASETA DE APEROS EN SUELO NO URBANIZABLE DE QUINTANA, EN EL MUNICIPIO DE ESCALANTE, PROMOVIDA POR DON JOSE MARÍA HAYA REVUELTA





ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 28 de agosto de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de caseta de aperos en suelo rústico de Quintana, en el municipio de Escalante, promovido por don José María Haya Revuelta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 4 de mayo de 2023, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de caseta de aperos en la parcela 77 del polígono 12 del catastro de rústica, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- El artículo 112.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.”

Señala el informe municipal:

No consta, en la documentación urbanística disponible en esta oficina técnica, que la parcela se encuentre enclavada en zona de riesgos acreditados.

La instalación de la caseta de aperos está vinculada a un uso agrícola tanto de la parcela donde se sitúa como la parcela 114 del polígono 12, referencia catastral 39029A012001140000UI, distante aproximadamente 100 metros de la parcela donde se solicita la edificación.

La asociación pomológica de Escalante emite escrito fechado el 29 de agosto de 2022 en el que indica que la producción de manzanas dedicadas a la elaboración de sidra de la plantación de la finca situada en la parcela 114 del polígono 12 está tutelada por dicha asociación.





La posible existencia de valores ambientales queda acreditada en EL Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Noja (en adelante **PORN**) aprobado por el Consejo de Gobierno de Cantabria de 24 de Abril de 1997, decreto 34/97, que incluye la parcela en la zonificación principal como **USO GENERAL**.

La documentación presentada me permite señalar que el anteproyecto cumple con las determinaciones de la sección segunda Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo "Normas de aplicación directa", en referencia a los artículos 32 Protección del medio ambiente, el artículo 33 Protección del entorno cultural, el artículo 34 Protección del paisaje. Debiendo cumplir los requisitos impuestos por la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita la construcción de una caseta de aperos situada en la parcela 77 del polígono 12, con referencia catastral 39029A01200077, de 3.755 m².

Señala el informe municipal que el padre del solicitante inició solicitud por error en la parcela 78 del mismo polígono que no era de su propiedad, desistiendo en escrito registrado el 19 de agosto de 2022. Dicha solicitud obtuvo autorización previa de la CROTU en sesión celebrada el 27 de octubre de 2022 (expediente 313529), en virtud del desistimiento presentado ha dejado de tener validez la citada autorización.

La superficie de la caseta de aperos es de 12 m² (4 x 3 m) y 2,40 m de altura a la cumbre, para acopiar la carretilla, azadas, rastrillo, escalera, sulfatadora, desbrozadora, herramientas de poda, cestos, etc. para el mantenimiento y conservación de la finca y los árboles frutales. Además, se desean resguardar los ponederos de 12 gallinas.

Se construirá una solera de hormigón, los muros de ladrillo se enfoscarán y pintarán y la cubierta será de chapa galvanizada. La caseta tendrá puerta y dos ventanas de reducidas dimensiones en la fachada sur, estando vinculada también al uso agrícola de la parcela 114 del polígono 12 (referencia catastral 39029A012001140000U), distante aproximadamente 100 metros de la parcela donde se solicita la edificación.

La asociación pomológica de Escalante emite escrito en el que indica que la producción de manzanas dedicadas a la elaboración de sidra de la plantación de la finca situada en la parcela 114 del polígono 12 está tutelada por dicha asociación.

El terreno se encuentra incluido dentro del ámbito del PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel. Consta informe favorable de la D.G. de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático fechado el 15/12/2022 que señala entre las condiciones las siguientes:

- La caseta deberá destinarse exclusivamente al uso agropecuario indicadas en la solicitud.
- Las dimensiones de la caseta deberán ajustarse a las descritas en la solicitud y recogidas en el presente informe. Cualquier modificación del proyecto deberá ser comunicada a la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático para su evaluación y emisión del correspondiente informe.
- Los materiales utilizados y los acabados de aquellos elementos visibles desde el exterior de la caseta serán los tradicionales, acordes con la fisonomía de la zona, y estarán en consonancia con el entorno en el que se ubica dicha construcción, como el uso de enfoscados y pintados empleando colores discretos y apagados (preferiblemente colores como el blanco, pardos o verdes). En la cubierta se empleará teja árabe roja o imitación, acorde con la fisonomía de la zona.
- No se realizará ningún tipo de instalación de abastecimiento, saneamiento ni electricidad.

Como antecedentes, el informe municipal señala:

- Autorización condicionada Dirección General Biodiversidad Medio Ambiente y Cambio Climático parcela 77 polígono 12, expediente 93/2021, fechada el día 15-12-2021.
- Autorización condicionada Dirección General Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático parcela 78 polígono 12, expediente 93/2021, fechada el día 16/03/2022.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





- Desestimación solicitud expediente 93/2021, fechada el día 19/08/2022.

No está afectada por la zona de policía de cauces fluviales de la zona.

(.....) En virtud de lo expuesto, se informa FAVORABLEMENTE CONDICIONADO al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Cumplir el condicionado emitido por la D.G. de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.
- Para el otorgamiento de licencia municipal es necesario nueva autorización previa de la D.G. de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, dado que el informe emitido, fechado el día 15/12/2022, tiene un periodo de validez de un año.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 112.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Escalante, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de caseta de aperos en suelo rústico de Quintana, en el municipio de Escalante, promovido por don José María Haya Revuelta, en base a las consideraciones anteriores.

314594

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA EN SUELO NO URBANIZABLE DE VIOÑO, EN EL MUNICIPIO DE PIELAGOS, PROMOVIDO POR DON NICANOR OLAIZ MADRAZO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 31 de agosto de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar y piscina en suelo no urbanizable de Vioño, en el municipio de Piélagos, promovido por don Nicanor Olaiz Madrazo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación





establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30 de junio de 2023, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 23 de julio, de Establecimiento de Medidas Cautelares en el Ámbito del Litoral y Creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar y piscina en la parcela 39052A804000090000BE, con una superficie de 4.762 m2, que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable genérico, asimilable según la DT2ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9ª establece en lo que aquí interesa:

“1. 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.

Señala el informe emitido por el Ayuntamiento de Piélagos:





3.4 - ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DEL NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA:

Revisada la documentación presentada, en relación con lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la Ley 2/2001, se comprueba que:

Art. 32. Se justifica en la documentación aportada que se observan las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos, así como la integración de la construcción en el entorno circundante.

Art. 33. No procede., ya que la construcción no se encuentra en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica o que esté incluido en Catálogos propios del planeamiento municipal.

Art. 34. Se justifica en la documentación aportada que la edificación propuesta armoniza con el entorno y sus materiales y tipología constructiva no desentonan con las características del mismo.

Art. 35. De acuerdo con lo establecido en el vigente PGOU'93, para la obtención de licencia de obra debe exigirse la plantación de un árbol cada 150 m² de parcela, en este caso 32 árboles (4.762m² / 150m²). La solicitud de licencia de obra deberá incorporar un ESTUDIO PAISAJÍSTICO que defina la ubicación tanto de arbolado relevante existente en la parcela (que deberá respetarse y podrá detrarse del cómputo de las 32 unidades exigidas) como de la nueva plantación de especies autóctonas y permita comprobar su efecto en la integración de la actuación en e entorno y mejorar las visuales desde las diferentes perspectivas.

A efectos de garantizar el mantenimiento de la armonía del paisaje y evitar que se desfigure la perspectiva propia del mismo, la técnico que suscribe considera que la plantación del número de árboles que resulta de aplicar este condicionante del PGOU, cuando se trata de parcelas con mucha superficie (superiores al doble de la mínima establecida en la DT9ª), pudiera lograr el efecto contrario al que se busca; por este motivo, se propone la plantación de agrupaciones de árboles de especies autóctonas en ciertas visuales y en el número estrictamente necesario; en caso de que se admitiera este criterio, el Estudio Paisajístico exigido para la solicitud de licencia de obra justificará la suficiencia de la propuesta a efectos de integración en el entorno.





3.5 - VALORES AMBIENTALES:

Revisados los documentos del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1993, no se dispone de documento que acredite la existencia de valores ambientales. Asimismo, el técnico redactor incluye justificación de la inexistencia de repercusiones negativas ambientales.

A modo informativo, indicar que en el Documento del PGOU en tramitación, aprobado el 28 de agosto de 2018 (BOC 179 de 12 de septiembre de 2018), la parcela se encuentra clasificada como Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SR-PO).

3.6 - RIESGOS NATURALES ACREDITADOS:

Revisados los documentos del vigente PGOU'93, no se dispone de documento que acredite la existencia de Riesgos Naturales.

3.7- DISTANCIA DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA A SUELO CLASIFICADO "AGRUPACION DE EDIFICIOS N.R." (NUCLEO RURAL):

La edificación planteada se sitúa a menos de 200 m del suelo clasificado por el vigente PGOU'93 como Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Objeto:

Se solicita autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar y piscina en la parcela 9 del polígono 804 de 4.762 m², con referencia catastral 39052A804000090000BE.

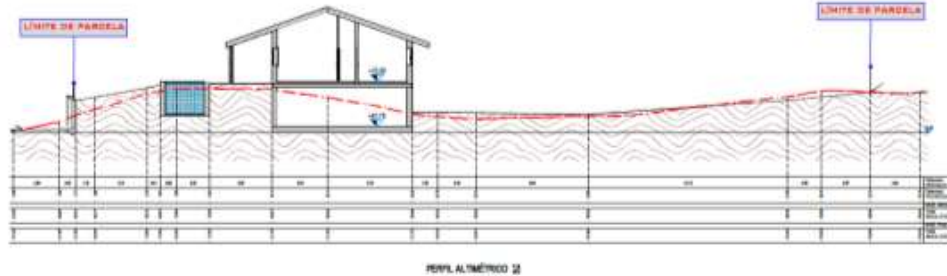
La vivienda se desarrolla en planta semisótano y baja, tiene una superficie construida aproximada de 324,80 m². La ocupación en planta de la construcción es de 191,80 m², corresponde una ocupación del 4,03% sobre la parcela.

Los materiales a emplear en la vivienda son tradicionales, acabado en fachadas a base de aplacado de piedra y revoco-pintura, con cubierta inclinada con material de cobertura en teja.

La edificación se ubica en la zona más próxima al camino situado al este. No se prevén movimientos de tierras importantes. Se adjunta sección del terreno.

La orografía del terreno es descendente, con una pendiente media aproximada del 12%. La vivienda se adapta a la topografía de la parcela, con una planta bajo rasante para absorber la topografía del terreno, y se ubica en una zona baja de la misma, junto al camino público existente, para minimizar los movimientos de tierra. Se adjunta sección del terreno e infografía de la edificación.





Afecciones sectoriales:

La parcela se encuentra afectada por el Plan de Ordenación del Litoral, incluida dentro de Áreas de Ordenación con la categoría No Litoral (NL), según el artículo 46 de la Ley de Cantabria 2/2004, modificada por el artículo 1 de la Ley de Cantabria 8/2013, el régimen de usos autorizables en las Áreas de Ordenación serán los contemplados en la Ley 2/2001 para los suelos rústicos.

Se ha comprobado que la parcela se encuentra fuera de la delimitación de Montes de Utilidad Pública, Espacios Naturales y Lugares de Interés Comunitario. No está afectada por la zona de policía de cauces fluviales de la zona.

El informe concluye en sentido favorable, teniendo encaje la propuesta en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar y piscina en suelo no urbanizable de Vioño, en el municipio de Piélagos, promovido por don Nicanor Olaiz Madrazo, en base a las consideraciones anteriores.

314665

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
 CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

URBANIZABLE D HERAS, EN EL MUNICIPIO DE MEDIO CUDEYO, PROMOVIDA POR DON EDUARDO SILIO GARCIA

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 16 de octubre de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de Heras, en el municipio de Medio Cudeyo, promovido por don Eduardo Silió García.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 27 de octubre de 2022, contando con informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es el Ayuntamiento de Medio Cudeyo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, al disponer de Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la misma y tratarse de suelo rústico de protección ordinaria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 39042A00400049000SW, que como se ha señalado clasifica el Plan General como suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 113.2.e) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, señala como usos y construcciones autorizables:

“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.”

Y la DT9ª establece en lo que aquí interesa:

“1. 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:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





(.....) *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.*

Señala el informe municipal:

4º.- El edificio de vivienda unifamiliar que se solicita su construcción en la referida parcela se encuentra situado dentro de la corola de los 200ml. desde el límite del suelo clasificado como suelo urbano consolidado (SUC).

5º.-Que en la solicitud de autorización se justifica suficientemente el cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en la normativa urbanística correspondiente (artículo 5.13.3.10 del PGOU referente a lo establecido en el artículo 114 de Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio y Disposición transitoria Novena DT 9ª de la Ley Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio y Ley de Cantabria 3/2012 de 21 de Junio) que resultan ser: parcela mínima, distancia al límite del suelo urbano de la edificación, retranqueo a linderos, ocupación de parcela, número de plantas y altura máxima a cumbre, frente mínimo, accesos a la parcela.

Se contempla en la solicitud lo establecido en el artículo 114-f Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio en cuanto al retranqueo del cercado de parcela con frente a la vialidad preexistente, si como la superficie de cesión para la ampliación del viario preexistente.

6º.-Que de conformidad con lo establecido en el artículo 114.1.a se justifica suficientemente en la presente solicitud de autorización de construcción en suelo rústico el impacto y adaptación al entorno de la edificación solicitada y el cumplimiento con lo establecido en las normas de aplicación directa según artículos 32, 33, 34 y 35 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA)

7º.-La edificación de vivienda unifamiliar aislada que se solicita consta de 2 plantas 0.sobre rasante adaptándose a la pendiente natural del terreno con un grado mínimo de intervención sobre la misma, la planta de cubierta a dos aguas con cubrición de zinc o de acabado equivalente.

8º.-La parcela en la cual se pretende emplazar la edificación de vivienda unifamiliar exenta no tiene a juicio del Ayuntamiento, valores ambientales, naturales o cualesquiera otros extraordinarios cuya preservación vaya a ser comprometida por la actuación pretendida.

9º.-No se tiene constancia de la existencia de riesgos naturales acreditados.

10º.- Consta en el expediente informe del Servicio Municipal de Aguas referente a la red del alcantarillado y de abastecimiento para la pretendida edificación de vivienda unifamiliar.

11º.-Consta en el expediente Acuerdo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbre Aeronáutica (AES) por el cual se autoriza la construcción de la vivienda unifamiliar.

12º.-Consta en el expediente Resolución dictada por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico autorizando la construcción de la referida vivienda en la zona de policía de cauces de la margen izquierda del Arroyo Cubón en Heras, si bien con determinadas condiciones generales y particulares.

13º.-Consta en el expediente Resolución de la Dirección General de Carreteras y Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria, por la cual se autoriza a D. Eduardo Sirio García la construcción de la vivienda unifamiliar solicitada dentro de la zona de protección de la Autovía S-10 con determinadas condiciones generales y particulares

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:





5. OBJETO.

1. En el emplazamiento señalado, clasificado y calificado en PGOU de Medio Cudeyo como rústico protección ordinaria, remite el Ayto el expediente tramitado de construcción de vivienda unifamiliar aislada en la parcela referida solicitando informe al respecto.
2. Las características de la propuesta son, aproximadamente y según planos, vivienda en forma de L de dimensiones máximas exteriores 16,47*12,58m y dos alas de anchura 6,54m y 10,58m cada una, 172m² de ocupación de vivienda tras el redondeo -171,55m²-, dos plantas incluido garaje en planta baja, juego de cubiertas inclinadas a un agua y altura máxima a cumbre medida desde cualquier punto en contacto con el terreno inferior a 7,00m según las secciones aportadas.
3. Según el visualizador se puede llegar a la parcela por un ámbito exterior y en base a la memoria dispone de servicios urbanísticos en sus inmediaciones previendo un sistema individual de depuración de las aguas residuales generadas.

4. Respecto los movimientos de tierra, las secciones aportadas del ámbito de actuación muestran que situar la vivienda requiere un relleno y desmonte de 1m aproximado y como actuaciones de urbanización, área pavimentada para aparcamiento al aire libre junto a la entrada a la parcela y junto a la vivienda, con capacidad para 1 vehículo.
5. El uso solicitado es uno de los señalados en la legislación urbanística siempre que se adecúe a los parámetros del plan.
6. El PGOU adaptado a la Ley 2/2001 incluye el uso residencial unifamiliar aislado en este tipo de suelo si se adecúa a los parámetros del plan general.
En relación al PGOU, el Ayto ha adjuntado junto a la solicitud, autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y de la Demarcación de Carreteras del Estado accediendo a lo solicitado, así como informe favorable de la JGL por cumplir normas de aplicación directa de la Ley 2/2001, planeamiento vigente incluido cierre de parcela, tener viario de acceso, no detectar riesgos naturales ni valores ambientales acreditados.
7. Según el visualizador de la dirección:
 1. La actuación se encuentra en Modelo Tradicional del Área de Ordenación de la Ley de Cantabria de 2/2004 siendo el régimen de usos autorizables los contemplados para los suelos rústicos.
 2. La mayor parte de la vivienda solicitada y el suelo urbano más cercano delimitado en el PGOU se encuentran a distancia inferior de 200m y atravesada por la autovía S-10, habiendo denegado la CROTU expedientes de autorización en suelo rústico de viviendas unifamiliares aisladas porque la presencia de una infraestructura viaria de 1º orden es una barrera física que elimina la relación de distancia de 200m señalada en la DTª 9ª de la Ley de Cantabria 2/2001 entre la propuesta y el suelo urbano delimitado.
En este caso la infraestructura es la S-10.
 3. El suelo se sitúa en suelo de Alta Capacidad de Uso no siendo lo anterior motivo de inadecuación a los valores de suelo de la DTª 9ª Ley de Cantabria 2/2001 según casos similares autorizados por la CROTU.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, dada la existencia de una barrera física, la autovía S-10, que impide el crecimiento del núcleo próximo.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo, se acuerda:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de Heras, en el municipio de Medio Cudeyo, promovido por don Eduardo Silió García, en base a las consideraciones anteriores.

EXPEDIENTES 228

CARPETA 1

16/23 AC

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 229 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE CASETA DE APEROS, GALLINERO Y OTRAS ACTUACIONES, EN SUELO RÚSTICO DE LA BRAÑA, EN EL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA, PROMOVIDO POR DON JOSE MANUEL RAMOS SAÑUDO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 14 de febrero de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de caseta de aperos, gallinero y otras actuaciones, en suelo rústico de La Braña, en el municipio de San Vicente de la Barquera, promovido por don José Manuel Ramos Sañudo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 6 de marzo de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una caseta de aperos, gallinero y otras actuaciones en la parcela 39080A002000300000QS, que el

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo rústico de especial protección costera.

Cuarto.- Señala el informe municipal:

Informe del Ayuntamiento:

1. No se tiene conocimiento de la existencia de valores ambientales, ni de riesgos naturales acreditados ni del incumplimiento de normas de aplicación directa.
2. La distancia al suelo urbano NT más próximo es inferior a 50 m.
3. La solicitud se adecua al art 7.3.1 y 7.3.2 del PGOU de San Vicente de la Barquera y al artículo 31.c del PORN que establece como autorizables en Zona de Uso Limitado, la construcción de instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

Por su parte, el emitido por la Demarcación de Costas en Cantabria señala:

La caseta de aperos se ubica en la finca con referencia catastral 39080A002000300000QS que, de acuerdo a la información gráfica de la misma y el deslinde aprobado por O.M. de 12.06.06, resulta que está afectada totalmente por su servidumbre de protección, sin estarlo por la servidumbre de tránsito.

En la zona de servidumbre de protección se pueden realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones (artículo 24.1 de la Ley de Costas). Los restantes usos están sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, según la regulación del artículo 25 de la misma ley, que solo permite con carácter ordinario "las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra

ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinos marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o talas de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público".

En esta situación, la instalación de casetas de aperos y el gallinero cubierto no se consideran incluidos entre los usos autorizables en la zona de servidumbre de protección, por lo que se informa desfavorable estas instalaciones.

En cuanto al resto de las actividades ninguna objeción debe realizarse a la retirada del vallado existente ni a la instalación de cerramiento en la linde sur a base de estacas de acacia e hilo de alambre con una longitud de 17,30 m y el del parque de gallinas, si éste fuera viable sin la construcción del gallinero cubierto, con malla de simple torsión y postes de madera tratada, siempre que sean acordes con las previsiones del planeamiento municipal, al reunir las condiciones previstas para ellos en el artículo 47.4.b) del RGC.

Por último, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Según el Visualizador, la parcela se clasifica como suelo rústico de especial protección de costas, asimilable a SREP según la DT1ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio. Las actuaciones se encuentran en terrenos situados dentro de la servidumbre de protección del DPMT.





**Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio**

Según lo indicado en el informe previo emitido el 14/02/2023, se observan afecciones sectoriales:

Consta informe de la Demarcación de Costas.

Consta informe favorable con condiciones de la D.G. de Biodiversidad, Cambio Climático y Medio Ambiente.

Consta informe favorable con condiciones de la D.G. de Obras Públicas.

Consta informe favorable con condiciones de la D.G. de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica.

Según el Visor cartográfico del Gobierno de Cantabria, la parcela no se encuentra incluida, total o parcialmente, en ningún monte de utilidad pública.

- **Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.**

Según describe la documentación, se pretende obtener autorización para lo siguiente:

- Construcción de caseta de aperos con dos usos diferenciados:
 - o Zona destinada a gallinero.
 - o Zona destinada a almacén de aperos, herramientas y productos de huerta.
- Las operaciones complementarias serían las siguientes:
 - o Limpieza y acondicionado del terreno, incluido transporte a vertedero del material sobrante y del escombros preexistente
 - o Sustitución de vallado sur y oeste.
 - o Cierre del parque destinado a gallinero (240 m2).

Las características de la instalación son las siguientes:

- o Dimensiones en planta del caseto de aperos: 2,00 m x 3,00 m, es decir 6,00 m2 construidos
- o Dimensiones en planta del gallinero: 3,00 m x 2,00 m, es decir 6,00 m2 construidos.
- o Total superficie construida: 12,00 m2.
- o La altura al alero: 2,00 m.

Los materiales que se emplearán serán los siguientes:

- ❖ Placa de asiento de hormigón HA- 25 de 20 cm de espesor.
- ❖ Paramentos verticales en fábrica de termoarcilla de hormigón revocado y pintados.
- ❖ Carpintería en cubierta de madera.
- ❖ Cubierta de teja árabe.
- ❖ Huecos de ventilación.

El promotor también necesita retirar el vallado de hormigón existente y el escombros, acondicionar el terreno y realizar nuevo cerramiento a base de estacas de acacia con hilo de alambre.

- Retirada de vallado existente en vientos sur y oeste.
- Cerramiento de linde sur a base de estacas de acacia + hilo de alambre. Longitud total de 17,30 m.l.
- Cerramiento parque gallinas a base de malla de simple torsión y postes de madera tratada. Longitud total de 84 m.l.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



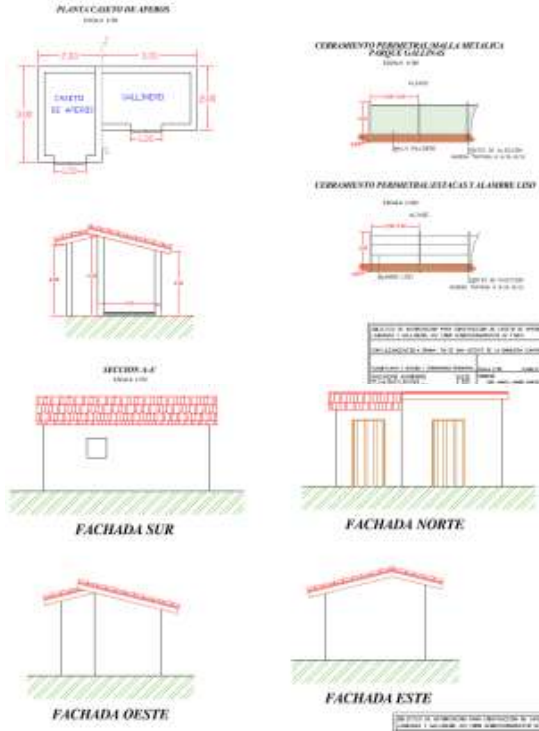
AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



Imágenes del acceso y la parcela.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Alzados, sección y planta de las construcciones propuestas.

Cumplimiento de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su reglamento de desarrollo.

Las actuaciones solicitadas (gallinero y caseta de aperos) no constituyen ninguno de los supuestos prohibidos del art. 25 de la Ley de Costas o 46 del RGC, aprobado mediante RD 876/2014, de 10 de octubre, pero tampoco tienen encaje en aquellas obras, instalaciones y actividades que prestan servicios necesarios o convenientes para el uso del DPMT (artículo 25.2 de la LC y 47.1 del RGC). El vallado deberá acomodarse a lo dispuesto en el art. 47.4 del RGC.

Conclusión

En base a lo anterior, se informan desfavorablemente el caseto de aperos y el gallinero, y favorablemente el cierre, debiendo acomodarse este último a lo dispuesto en el art. 47.4 del Reglamento General de Costas. La autorización debe sujetarse al cumplimiento estricto de las condiciones señaladas en los informes sectoriales recibidos.

A pie de parcela discurre el trazado de un PHR, por lo que deberán establecerse las cautelas necesarias para evitar cualquier afección a dicha infraestructura.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, salvo el vallado que deberá sujetarse a lo establecido en el artículo 47.4 del Reglamento General de Costas.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria; Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente de la Barquera, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de caseta de aperos y gallinero en suelo rústico de La Braña, en el municipio de San Vicente de la Barquera, promovido por don José Manuel Ramos Sañudo, en base a las consideraciones anteriores, autorizando el

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

vallado de la parcela ajustándose a lo establecido en el artículo 47.4 del Reglamento General de Costas.

58/23 AC

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA APARCAMIENTO DE TEMPORADA ESTIVAL EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA BRAÑA, EN EL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA, PROMOVIDO POR DON ALBANO GUTIERREZ FERNANDEZ

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 3 de mayo de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de aparcamiento de temporada estival en suelo no urbanizable de La Braña, en el municipio de San Vicente de la Barquera, promovido por Don Albano Gutiérrez Fernández.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 29 de mayo de 2023, sin que se presentaran alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la implantación de aparcamiento de temporada estival en las parcelas 39080A002000400000QY, 39080A002000410000QG y 39080A002000420000QQ, con una superficie de 95.019 m², que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- Señala el informe municipal:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Informe del Ayuntamiento:

1. Existencia de valores ambientales por estar incluidos en el PORN de Oyambre, no se tiene conocimiento de riesgos naturales acreditados ni del incumplimiento de normas de aplicación directa.
2. Como se especifica en el proyecto, se cumplen los parámetros establecidos en el PORN.
3. Se contemplan las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio del uso solicitado, así como el respeto a la tipología y las condiciones volumétricas de la zona. Se justifica la no concurrencia de riesgos naturales o antrópicos y de la inexistencia de valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

El informe concluye señalando la necesidad de incorporar informe del Servicio de Planificación y Ordenación Territorial, por lo que incorporado éste no se aprecia inconveniente en la autorización solicitada, constando por otro lado informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, así como de la Demarcación de Costas en Cantabria y Dirección General de Obras Públicas.

Por otro lado, la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica señala:

Esta DIRECCIÓN GENERAL, a tenor de lo dispuesto en la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, y la Ley de Cantabria 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, RESUELVE:

AUTORIZAR el proyecto para un aparcamiento temporal de vehículos para el periodo estival 2023 en suelo rustico, término municipal de San Vicente de la Barquera, en el polígono 2, parcelas 40, 41 y 42, con referencias catastrales 39080A002000400000QY, 39080A002000410000QG y 39080A002000420000QQ, promovido por D. Albano Gutiérrez Rodríguez, **CONDICIONADO** a que se tomen las siguientes cautelas:

- **El periodo temporal será como máximo la temporada estival.**
- **Tras la finalización del periodo establecido se deberá recuperar el estado actual de la parcela**

No obstante, si en el curso de la ejecución del proyecto, en aquellas fases que pudieran implicar movimiento de tierras, apareciesen restos u objetos de interés arqueológico o cultural, se paralizarán inmediatamente las obras, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la protección de los bienes aparecidos, y se comunicará el descubrimiento a la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 84.1 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, tras la modificación efectuada en la misma por la Ley 5/2019, de 23 de diciembre, aplicable a partir del 01 de enero de 2020.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria; Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente de la Barquera, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de aparcamiento de temporada estival en suelo no urbanizable de Los Llaos, en el municipio de San Vicente de la Barquera, promovido por Don Mario Gutiérrez Abad, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado de los informes sectoriales que se adjuntan.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

60/23 AC

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA APARCAMIENTO DE TEMPORADA ESTIVAL EN SUELO NO URBANIZABLE DE LOS LLAOS, EN EL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA, PROMOVIDO POR ENTORNO LIMPIO Y MEDIO AMBIENTE S.L

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 4 de mayo de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de aparcamiento de temporada estival en suelo no urbanizable de Los Llaos, en el municipio de San Vicente de la Barquera, promovido por Entorno Limpio y Medio Ambiente S.L.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 8 de junio de 2023, presentándose una alegación por el arrendatario de una de las parcelas, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la implantación de aparcamiento de temporada estival en las parcelas 39080A002001370000QP y 39080A002001360000QQ, que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo rústico de especial protección.

El informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Consta informe de la Dirección General de Biodiversidad de fecha 06/06/2022, aportado por la propiedad junto a la documentación técnica, el cual resulta favorable con una serie de condiciones, aunque solo se remite a una de las parcelas (parcela 137).

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

-Además, la parcela se encuentra afectada por el entorno de protección del Camino de Santiago Costero, por lo que se requiere informe de la dirección General de Patrimonio cultural y Memoria histórica.

-Por otro lado, la parcela se encuentra en la zona de protección de la carretera secundaria CA-236 por lo que se ha solicitado informe al servicio de carreteras autonómicas.

Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.

Se trataría de una autorización de uso como aparcamiento temporal estival (parcela 136) y como aparcamiento permanente en el caso de la parcela 137, ambas parcialmente afectadas por la zona servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.



Cumplimiento de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su reglamento de desarrollo.

-La instalación que se pretende autorizar es compatible con el artículo 25.2 de la ley 22/1988 de Costas, y con el artículo 47 del Reglamento que la desarrolla, considerando que es una instalación auxiliar relacionada con servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre.

Cumplimiento del planeamiento

Según el planeamiento vigente en el municipio de San Vicente de la Barquera en los suelos rústicos de especial protección costera se determina como usos permitidos los establecidos en el Decreto 89/2010 por el que se aprueba el PORN del Parque Natural de Oyambre. Por otro lado, en los suelos rústicos de especial protección agropecuaria, son AUTORIZABLES los correspondientes a los señalados en el PORN para cada Zona en la que se incluyan – en las zonas no incluidas en el PORN los autorizables en la Zona de Uso General.

Conclusión

En cuanto a la actuación propuesta en la parcela 136, se considera compatible con la legislación de costas. No obstante, a la fecha de este informe no se ha recibido contestación al requerimiento realizado a la Dirección General de Patrimonio cultural y Memoria histórica, a la Dirección de carreteras ni a la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio climático.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

En cuanto a la actuación propuesta en la apócela 137, se considera compatible con la legislación de costas, y el Decreto 89/2010 del PORN del Parque Natural de Oyambre (informe 06/062022), por lo que la actuación sería autorizable. No obstante, a la fecha de este informe no se ha recibido contestación al requerimiento realizado a la Dirección General de Patrimonio cultural y Memoria histórica, ni el requerido a la Dirección General de Carreteras.

El informe concluye en sentido favorable, condicionado al cumplimiento del condicionado de los informes sectoriales, así como a la incorporación al expediente del informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático respecto de una de las parcelas, así como de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica y Dirección General de Obras Públicas.

Por lo que respecta a la alegación presentada en el período de información pública, se trata de cuestiones ajenas a la presente tramitación.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria; Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente de la Barquera, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de aparcamiento de temporada estival en suelo no urbanizable de Los Llaos, en el municipio de San Vicente de la Barquera, promovido por Entorno Limpio y Medio Ambiente S.L, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado de los informes sectoriales que se adjuntan.

313601

INFORME JURÍDICO QUE SE EMITE EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA CONCHA, EN EL MUNICIPIO DE VALDÁLIGA, PROMOVIDO POR DON OSCAR GONZALEZ MEDINA

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 26 de septiembre de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de La Concha, en el municipio de Valdáliga, promovido por Don Oscar González Medina.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, siendo órgano competente para otorgar la autorización la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley.

Segundo.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 415 del polígono 33 del catastro de rústica, con una superficie de 3.368 m², que al no disponer el municipio de Valdáliga de ningún instrumento de ordenación urbanística, sigue el régimen jurídico del suelo rústico de especial protección, a tenor de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La Disposición Transitoria Séptima de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio señala:

“1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo 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, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.”

Cuarto.- Publicado el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 10 de octubre de 2022, no se han presentado alegaciones, habiéndose solicitado del Ayuntamiento de Valdáliga el preceptivo informe en el que se señala:





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

- La propuesta solicitada cumple los parámetros urbanísticos de aplicación, que son los definidos en el art.3 de la Disposición Transitoria Novena y los parámetros definidos en el art 114 de la ley 3/2012 de 21 de Junio.

La normativa urbanística municipal (N.U.R.) no establece un régimen de usos más restrictivo que el establecido por los planes territoriales o sectoriales, por la legislación sectorial o la propia ley 2/2001 de Cantabria.

- La propuesta observa las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de utilización racional de los recursos de abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y la integración de la construcción en el entorno circundante.

- El planeamiento no establece distancias mínimas inferiores a 3 m de los cerramientos de parcela a vial.

- No existen riesgos naturales acreditados y la vivienda se encuentra situada a un radio menor de 100 desde el Suelo Urbano del barrio de La Concha.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se pretende construir una vivienda unifamiliar aislada, disponiendo de una planta baja y sótano, con cubierta a cuatro aguas. La ocupación es de 137,60 m², contabilizando el porche de 48,30 m² al 100%, corresponde una ocupación del 3,74% de la parcela de referencia.

Los materiales empleados para el acabado de fachadas son tradicionales, combinarán revestimientos continuos pintados y aplacados de piedra, la cobertura será de teja cerámica roja y carpintería exterior de aluminio lacado.

El terreno presenta una orografía descendente hacia el norte, situando la vivienda en sus cotas más bajas de la zona norte, donde se encuentra una plataforma sensiblemente horizontal, la implantación de la vivienda en esta zona no requiere movimientos de tierras importantes que quedan amparados por el art. 38 de las NUR. Se adjunta sección del terreno e infografía de la edificación proyectada.

El promotor aporta informe emitido por un Ingeniero Técnico Forestal con el objeto de definir el riesgo natural de incendio sobre edificaciones de nueva construcción en parcelas rústicas con existencia de masas forestales colindantes con superficies mayores a 1 hectárea. Dicho informe señala entre otras cuestiones:

- Colindantes a la parcela objeto de edificación se encuentran diferentes parcelas de menos de 1 hectárea de superficie colonizadas por especies arbóreas propias del bosque atlántico como son robles o castaños. Además, estos ejemplares aislados no llegan a formar una masa continua de bosque. Por otro lado, las especies arbóreas no están categorizadas como pirófitas.
- Según los "Modelos de combustible de Rothermel (1972)" la parcela objeto y las colindantes no se encuentran dentro de ninguno de ellos.
- Como medidas propuestas con objeto prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los riesgos naturales de incendio se contempla que la parcela será limpiada de todo el matorral existente en la parcela dentro de las actuaciones previas a la edificación.
- Por estas características se considera el siguiente riesgo de incendio forestal es BAJO

El Servicio de Montes, en fecha 11/10/2023, comunica el peligro de riesgo en incendios forestales en la parcela en cuestión se estima que es BAJO.

En las zonas edificadas limitrofes o interiores a áreas forestales señalan que han de cumplirse unas determinadas condiciones, entre ellas cabe destacar las siguientes:

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

- Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;

La distancia libre de vegetación deberá estar incluida dentro de la finca, con el fin de no condicionar el desarrollo futuro de la vegetación en las fincas colindantes.

- La Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales (aprobada por Real Decreto 407/1992, de 24 de abril) establece que todas aquellas entidades, públicas o privadas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping, así como asociaciones o empresas con fines de explotación forestal y similares que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo, deberán recoger en un Plan de Autoprotección todas las actuaciones a desarrollar con los medios propios de que dispongan, para los supuestos de emergencia por incendios forestales que puedan afectarles.

Clasificación del terreno:

El terreno se encuentra clasificado por la vigente Delimitación de Suelo Urbano de Valdáliga como suelo rústico. Conforme al artículo 35 de la Ley de Suelo de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, en los municipios sin Plan el suelo rústico estará sometido a especial protección.

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN. Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

De acuerdo con la Disposición Transitoria Séptima de la Ley de 5/2022 de Suelo de Cantabria en los municipios sin Plan General únicamente podrá ser autorizada en suelo rústico la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar cuando se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de 100 metros del borde del suelo urbano y siempre que el terreno no disponga de valores intrínsecos que le haga merecedor de una especial protección.

La parcela mínima para edificación será la existente, para municipio en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial. En el resto de los casos será de 1.500 m².

La vivienda se sitúa a menos de 100 metros del límite de suelo urbano más próximo, la parcela mide 3.668 m², superior a la mínima de 1.500 m², ajustándose en cuanto a este requisito y a los demás parámetros a lo previsto en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley del Suelo.

CONCLUSIÓN.

En virtud de lo expuesto se **INFORMA FAVORABLEMENTE CONDICIONADO** al cumplimiento de las condiciones señaladas por el Servicio de Montes.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT7^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de La Concha, en el municipio de Valdáliga, promovido por Don Oscar González Medina, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado del informe emitido por el Servicio de Montes.

313626





PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACION CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA INSTALACIÓN DE TANATORIO EN SUELO NO URBANIZABLE DE LAS ESCUBIAS, EN EL MUNICIPIO DE SANTILLANA DEL MAR, PROMOVIDO POR FUNERARIA LA MONTAÑESA

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 6 de octubre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de construcción de Tanatorio en suelo rústico de Las Escubias, en el municipio de Santillana del Mar, promovido por Funeraria La Montañesa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose publicado el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 3 de noviembre de 2022, sin que se hayan presentado alegaciones, siendo órgano competente para otorgar la autorización la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley.

Segundo.- El objeto de la solicitud es la construcción de un Tanatorio en la parcela 26 del polígono 13 del catastro de rústica, con una superficie de 14.535 m2, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo rústico de especial protección.

Tercero.- El artículo 49.2.d) de la Ley 5/2002, de 15 de julio, señala como usos y construcciones autorizables:

“d) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración Sectorial correspondiente, así como aquellas consideradas de interés público o social por la Administración Local, siempre que en este caso se desarrollen sobre suelos de titularidad pública.”

Señala el informe municipal:

De acuerdo con el artículo 5.4.5 del PGOU, dentro de los USOS AUTORIZADOS para el Suelo Rústico de Prados están los USOS CONSIDERADOS DE INTERES PÚBLICO, que para este caso quedarían enclavados como un USO DE EQUIPAMIENTO, de acuerdo con el PGOU, art. 4.2.6, punto 4, apartado g), de usos para la Administración Pública y Servicios: (Oficinas de la administración e instalaciones de la defensa, mercados, bomberos, policías, surtidores de gasolina, cementerios, servicios infraestructurales e instalaciones análogas).





VALORES AMBIENTALES

La parcela objeto del proyecto se ubica en una zona totalmente transformada por el Hospital de Sierrallana. La elección de esta parcela para ubicar el tanatorio está influenciada por la cercanía al Hospital, y por la intención de ampliar la zona de servicios de la zona.

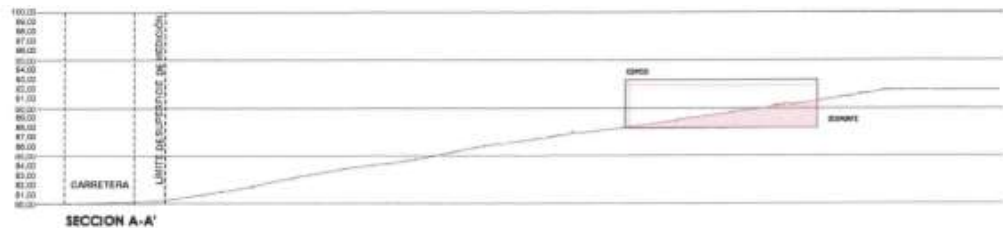
Vista la parcela y su ubicación dentro de un entorno ya transformado, NO se han detectado valores ambientales de relevancia, ni riesgos naturales acreditados.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General concluye señalando:

El uso resulta compatible con lo dispuesto en el art. 49.2.d) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, siempre que la actuación cuente con la declaración de interés expedida por la administración sectorial competente.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.**

No se observa incumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio. Solicitada justificación del cumplimiento del apartado 1.c), relativo a la adecuación de la actuación al perfil natural del terreno, con fecha 17/01/23 se aporta plano de perfil natural y modificado del terreno. La propuesta trata de encajar la edificación en el terreno, adecuándose al perfil natural del mismo.



No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

- **Conclusión**

En virtud de lo anterior, se informa favorablemente la solicitud, siempre que cuente con la declaración de interés público o social expedida por la administración sectorial o local correspondiente.

Por otro lado, consta informe de la Dirección General de Salud Pública en el que se señala:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

El proyecto se ajusta a lo contemplado en 1/1994 de 18 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Policía sanitaria Mortuoria y el art. 4.1 de la Guía de Consenso sobre sanidad Mortuoria aprobada en la Comisión de Salud Pública de 24 de julio de 2018 se ajusta a lo contemplado en el art. 50 del Decreto 1/1994 de 18 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria mortuoria, por lo que se **informa favorablemente** al proyecto enviado.

Una vez finalizada la construcción y previamente a su utilización se solicitará visita de inspección al Servicio de Salud Pública de la Consejería de Sanidad, con el fin de comprobar su adecuación al proyecto.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Santillana del Mar señala:

INFORME DE DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN TANATORIO EN SANTILLANA DEL MAR.

Se emite el presente informe conforme la petición formulada con fecha 8/03/23 por FUNERARIA LA MONTAÑESA, S.A., consecuencia de la tramitación que se está llevando por citada empresa ante la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio para la construcción de un tanatorio en suelo rústico de Las Escubias, parcela 39076A013000260000BI, en el municipio de Santillana del Mar, al objeto de dar cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 49.2.d) de la Ley 5/2022, de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, por el que se establece que *podrán ser autorizadas con carácter excepcional las construcciones, instalaciones, actividades y usos que sean consideradas de interés público o social por la Administración Sectorial correspondiente, (...)*

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3I1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Y teniendo en cuenta los siguientes artículos:

- Artículo 5.4.5 del PGOU de Santillana del Mar, en el que se contemplan los usos autorizados para el Suelo Rústico de Prados, se encuentran los usos considerados de interés público.
- Artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por el que se dispone que "1. El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo. 2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

(...)

k) *Cementerios y actividades funerarias.*"

Artículo 60 del Decreto 1/1994, de 18 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Policía Sanitaria Mortuoria, en el que se establece que "*Todo cementerio deberá necesariamente poseer las siguientes instalaciones: a) Un local destinado a depósito de cadáveres, que estará compuesto como mínimo de dos departamentos, uno para el depósito propiamente dicho y otro accesible al público, que estará separado del depósito por un tabique con cristalería suficiente para la visión directa de los cadáveres. Los huecos de ventilación estarán provistos de tela metálica de malla fina bien conservada, para evitar el acceso de los insectos al cadáver.*"

Resultando que:





- El Término municipal de Santillana del Mar no dispone de las instalaciones propias de un tanatorio, debiendo los vecinos del municipio acudir a tanatorios de municipios limítrofes para el depósito de los cadáveres hasta el momento de su inhumación o cremación.
- Los cementerios ubicados en el Término municipal no disponen de las instalaciones a que se refiere el artículo 60 del Decreto 1/1994, de 18 de enero.
- Las funciones de tanatorio se pueden entender incluidas como las actividades funerarias a que se refiere el artículo 25.2.k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

En su virtud, y de conformidad con lo expuesto anteriormente, se considera que la instalación de un tanatorio en Término Municipal de Santillana del Mar se podría considerar como un servicio básico a la comunidad, quedando justificada la utilidad pública y social del mismo.

Si bien no consta declaración expresa de interés social por la administración sectorial, visto el anterior informe, y teniendo en cuenta que por parte de la CROTU se han venido autorizando este tipo de instalaciones con el informe favorable de la Dirección General de Salud Pública, teniendo igualmente en cuenta que el Ayuntamiento de Santillana del Mar considera de interés social dicha instalación, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 49.2.d) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de Tanatorio en suelo rústico de Las Escubias, en el municipio de Santillana del Mar, promovido por Funeraria La Montañesa, en base a las consideraciones anteriores.

313650

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE CANALES, EN EL MUNICIPIO DE UDÍAS, PROMOVIDO POR NAOS HOME S.L





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 18 de octubre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de construcción de apartamentos turísticos en suelo no urbanizable de Canales, en el municipio de Udías, promovido por Naos Home S.L.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, sometándose al trámite de información pública mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 28 de octubre de 2023, presentándose una alegación por parte de ARCA, habiéndose solicitado del Ayuntamiento el correspondiente informe, siendo órgano competente para otorgar la autorización la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley.

Segundo.- El objeto de la solicitud es la construcción de unos apartamentos turísticos en las parcelas 225 y 226 del polígono 12 del catastro de rústica, que al no disponer el municipio de Udías de ningún instrumento de ordenación urbanística, siguen el régimen jurídico del suelo rústico de especial protección, a tenor de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La DT7ª de la Ley 5/2002, de 15 de julio, señala como usos y construcciones autorizables:

“1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo 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, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.”

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Señala el informe municipal:

Cumplimiento del planeamiento. Según los datos reflejados en la documentación aportada, la edificación solicitada cumple los parámetros vigentes en el Suelo Rústico de las NUR y la DT7 de la L5/2022, incluyendo ocupación y altura al alero, así como superficie mínima de parcela. La distancia a colindantes es superior a 5.00 metros en todos sus puntos, según refleja la documentación gráfica. Las cesiones deberán concretarse en el trámite de la licencia municipal.

Cumplimiento de las Normas de Aplicación Directa. En relación a las Normas de Aplicación Directa (art.56 y ss. de L5/2022), la documentación describe geometría (volúmenes sencillos en planta baja y bajo cubierta), y acabados (acabado continuo blanco, cubiertas a tres o cuatro aguas en teja), compatibles con las características del entorno. La edificación se ubica respetando la topografía de la parcela, homogénea y sin diferencias de cota importantes. La accesibilidad, habitabilidad y seguridad se revisarán con la licencia de obra. El resto de los artículos no referidos directamente en este informe, no son de aplicación para este caso.

Posible existencia de valores ambientales o riesgos naturales acreditados. Con los datos existentes en este Ayuntamiento, en relación con esta parcela, no constan la existencia de valores ambientales, ni de riesgos naturales acreditados.

Distancia de la edificación prevista al suelo urbano. La documentación gráfica aportada muestra la ubicación de la edificación en su totalidad a menos de 100 metros del suelo urbano del núcleo de Canales.

Consta igualmente informe de la Dirección General de Turismo, en tanto que el último informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

La edificación propuesta se desarrolla en planta baja y parte en primera sin planta sótano, con volumen ortogonal y cubierta inclinada, este hecho hace que la propuesta armonice con el entorno en cuanto a alturas y volumen.

La fachada se diseña a base de acabado de mampostería vista, mientras que la cubierta utilizará como material de cobertura la teja cerámica y carpintería imitación madera, con lo que los materiales son coherentes con el entorno.

Según la justificación del CTE DB-HE, el edificio cumple con la contribución de energía renovable, cumpliendo con lo estipulado en este apartado.

En cuanto a la alteración del relieve natural de los terrenos, como se ha comprobado en el visualizador del Gobierno de Cantabria, la parcela presenta pendientes variables en toda su extensión que van entorno al 15-20% llegando a 30-40%, no obstante, el edificio, con la nueva documentación, se pretende situar en la parte con menor pendiente de la parcela;





Los movimientos de tierra cumplen con lo establecido en el artículo 38 de las NUR.

Por último, en cuanto a lo establecido a la Guía de contenidos y procedimiento para la tramitación de autorizaciones en suelo rústico, para este tipo de ediciones se establece: *“En este sentido, se ha venido interpretando por la CROTU que el proyecto para autorizarse, debe referirse a un único edificio que, con independencia de su reparto interior, ya sea en varios apartamentos o en habitaciones, tenga un único acceso, sin perjuicio de la existencia de otras instalaciones accesorias o complementarias propias de la actividad principal (por ejemplo, una piscina), quedando sujeto todo el conjunto a los límites de ocupación de la parcela que lo sustenta.”*

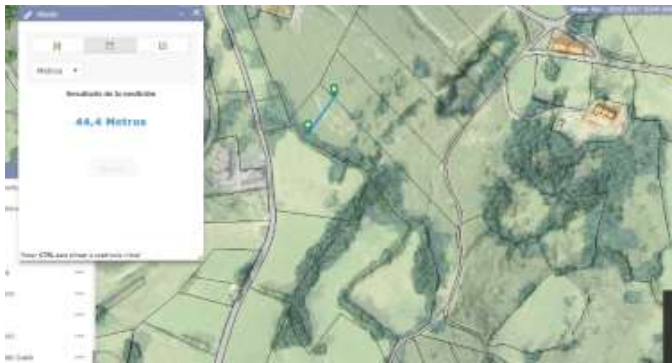
Con lo que la propuesta se ha modificado para cumplir con dicho criterio, teniendo la edificación un único acceso, constituyendo un único edificio.

DOCUMENTACIÓN

La documentación aportada se entiende suficiente para determinar el cumplimiento de las distintas legislaciones, debiendo aportar los requerimientos estipulados en el apartado de conclusión.

CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de 10 apartamentos turísticos en suelo no urbanizable del Canales, en el municipio de Udías, se emite el presente informe en sentido FAVORABLE, refiriéndose el presente informe únicamente a la propuesta presentada en la nueva ubicación, cumpliendo con lo establecido en la DT7ª de la Ley 5/2022, cumpliendo a su vez con el criterio de la Guía de contenidos y procedimiento para la tramitación de autorizaciones en suelo rústico.



En cuanto a la masa arbórea, como podemos comprobar en la imagen la edificación se sitúa a menos de 50 metros de la masa arbórea H06.Forestal sin clasificar, con una superficie de 1,34 Hectáreas, no obstante, la morfología de la misma se dispone en forma de hilera, afectando la construcción a una parte menor de dicha masa.

Por otro lado, durante el período de información pública se presentó una alegación por parte de ARCA en la que se señalaba:

- Que la tipología edificatoria es impropia del medio rural.
- Encontrarse el terreno afectado por riesgo muy alto de incendio forestal.





- Proyecto básico incompleto.
- Tratarse de una urbanización encubierta con tres edificaciones conectadas por un pasillo.
- Modificarse el relieve natural del terreno incumpliendo igualmente las normas de aplicación directa.

Respecto de la tipología de la construcción, ya se ha señalado en el último informe técnico que se ha modificado para adecuarse al entorno y a lo establecido en la Guía de procedimiento de suelo rústico, sin que se hayan apreciado las carencias señaladas en el proyecto básico, precisándose igualmente que se da cumplimiento al artículo 38 de las Normas Urbanísticas Regionales.

Por otro lado, en cuanto al riesgo de incendio se justifica igualmente que se trata de una masa forestal en forma de hilera, afectando la construcción a una parte menor de dicha masa, sin que, por otro lado, al tratarse de un expediente tramitado conforme al artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, sea aplicable el criterio sobre incendios aprobado por la CROTU en sesión de 23 de diciembre de 2021, procediendo por tanto la desestimación de las alegaciones.

Por último, solicitado informe del Servicio de Patrimonio Cultural se emite el mismo, en el que se señala la necesidad de incorporar la siguiente condición al acuerdo:

- **Control arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, en especial, de las necesarias para la cimentación y las canalizaciones para abastecimiento y saneamiento**, que deberá ir precedido de su correspondiente solicitud en la que se indiquen los objetivos, trabajos y técnicas a utilizar en la actuación, medidas de protección de los restos que se puedan descubrir, así como el equipo técnico de que se vaya a disponer para su realización. Las medidas propuestas deberán estar vigentes durante toda la duración de la ejecución del proyecto que se plantea llevar a cabo.

Esta actuación será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en los términos establecidos en la LPCC y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la LPCC.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Por último, la concesión de la licencia quedará condicionada a la recepción por parte del Ayuntamiento de Udías de la notificación de la concesión de la autorización para la realización del seguimiento arqueológico de las obras por parte del Servicio de Patrimonio Cultural.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de apartamentos turísticos en suelo no urbanizable de Canales, en el municipio de Udías, promovido por Naos Home S.L, en base a las consideraciones anteriores, desestimando la alegación presentada por ARCA.

313651

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE CANALES, EN EL MUNICIPIO DE UDÍAS, PROMOVIDO POR NAOS HOME S.L

El presente expediente queda sobre la mesa para comprobar el contenido del pronunciamiento judicial de los recursos contencioso-administrativo interpuestos contra acuerdos de la CROTU de denegación de autorización de construcción de vivienda en la misma parcela.

313662

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE COLINDRES, PROMOVIDO POR JÁNDALO DEHOGARES ASESORES INMOBILIARIOS S.L

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 19 de octubre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Colindres, promovido por JÁNDALO DEHOGARES ASESORES INMOBILIARIOS S.L

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 16 de enero de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Debe señalarse que, si bien el Ayuntamiento remite el expediente para su tramitación conforme a lo establecido en la Ley 5/2022, de 15 de julio en fecha 19 de octubre, la solicitud de autorización tuvo entrada en 4 de enero de 2022, por lo que lo procedente hubiera sido su tramitación conforme a la Ley 2/2001, de 25 de junio. No obstante, teniendo en cuenta que se tratan de los mismos trámites, y que dispone de informe municipal, en aras del principio de economía procedimental, se consideran convalidables las actuaciones realizadas.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 4149908VP6044N0001HO, que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable protegido, asimilable según la DT1ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- Establece la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de desdoblamiento.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo 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, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

Señala el informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General:

Requerida la documentación según lo dispuesto en el informe previo emitido el 08/11/22, se presenta Proyecto básico firmado por arquitecto en el que se incluye un análisis de riesgos naturales o antrópicos, así como de valores intrínsecos de la parcela. Dicho análisis concluye que no existe afección a los valores ambientales ni hay riesgos naturales o antrópicos que puedan afectar a la actuación pretendida.

Consta informe técnico municipal que señala unas discrepancias sobre un camino situado al este de la parcela. Así mismo, indica que la parcela se clasifica como suelo rústico conforme al vigente PGOU de 1964, careciendo de regulación para este tipo de suelo. Señala que en la parcela y alrededores existe cierto riesgo de inundación en situación de coincidencia de coeficientes altos de pleamar con episodios de fuerte lluvia, y que no consta la existencia de valores ambientales que hagan merecedores de una especial protección, más que los propios de una zona próxima a un arroyo, debiendo armonizar la actuación con el entorno. La distancia de la edificación prevista al suelo urbano es inferior a 100 ml medidos en proyección horizontal.

- **Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.**

Según describe el proyecto, se pretende la construcción de una edificación destinada a vivienda, de forma rectangular y cubierta a cuatro aguas, desarrollada en planta baja con un garaje integrado en la misma planta. Se propone su ubicación en la parte central de la parcela, que es la zona donde existe más amplitud. La superficie construida total 200 m² en planta baja.

El solar objeto del presente proyecto se encuentra en C/ Las Nuevas nº 12 de Colindres-Cantabria, tiene una configuración rectangular con una superficie en planta de 2.013 m².

El uso resulta compatible con lo dispuesto en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la DT7ª y del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.**

En relación con la aplicación de la DT7ª, cabe señalar lo siguiente:

- El PGOU de Colindres fue aprobado en el año 1964 al amparo de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana. En el Título 2º, Capítulo 1º de la Ley se establece el régimen urbanístico del suelo y la clasificación del suelo. Contempla tres tipos de suelos: el urbano, el suelo de reserva urbana y el suelo rústico.
- El PGOU fue aprobado con anterioridad al RPU, el cual, en su art. 91, contemplaba como NNSS tipo a) aquellas que clasificaban el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo, mientras que el segundo apartado recogía las NNSS tipo b), siendo aquellas que clasifican el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas





aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

- La normativa del citado Plan clasifica y divide el territorio en zona urbana y zona rústica, estableciendo Normas urbanísticas del suelo urbano y normas urbanísticas del suelo rústico. Es decir, el Plan no realiza una ordenación pormenorizada del suelo rústico, sino que engloba la totalidad de este ámbito dentro de esa denominación.
- En base a lo anterior, se entiende que, en el presente supuesto, sí resulta aplicable la DT7ª de la Ley 5/2022 por los siguientes motivos:
 - La DT1ª de la Ley 5/2022 indica en su apartado 3.d) que *“El suelo no urbanizable se regirá por las disposiciones de esta ley aplicándosele el régimen del suelo rústico de protección ordinaria, salvo cuando dicho suelo esté sometido a un régimen especial de protección conforme a lo dispuesto en el Planeamiento General preexistente, el planeamiento territorial o la correspondiente normativa sectorial, en cuyo caso se regirá por las disposiciones previstas en esta ley para el suelo rústico de especial protección.”* Como se ha expresado, en la Normativa del PGOU no se incluye ningún régimen de protección específico para el SNU, sino que todo el suelo se constituye como suelo no urbanizable. Consta además certificación del técnico municipal señalando que no consta la existencia de valores ambientales que hagan merecedores de una especial protección. El ámbito tampoco está afectado por el planeamiento territorial ni normativa sectorial.
 - Sin perjuicio de lo anterior, dado que el PGOU fue aprobado con carácter previo al RPU y la DT7ª solo contempla la regulación posterior a dicho reglamento, se entiende que existe analogía entre el vigente Plan y las NNSS descritas. De preverse que el suelo se clasifica como SRPO por no estar sometido a un régimen de especial protección, la actuación tendría encaje en el apartado 1; de preverse que el suelo se clasifica como SREP, la actuación tendría encaje en el apartado 2 (considerando que el Plan, por la regulación que contiene, resulta similar a las NNSS tipo a).

El técnico municipal señala que no existen valores que hagan a este suelo merecedor de especial protección, por lo que la actuación debe seguir lo siguiente:

“2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo 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, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.”

Por otro lado, tal y como se observa en la siguiente imagen, la parcela colinda con el núcleo (zona próxima al Ayuntamiento), estando el entorno completamente transformado debido a la ejecución de viviendas unifamiliares.





Plano de emplazamiento de la parcela sobre ortofoto y clasificación del suelo.

La parcela será el resultado de la agrupación de las dos parcelas ($1421 + 353 = 1774 \text{ m}^2$, según Catastro). No se observa incumplimiento de los parámetros de la DT7ª. Solicitada aclaración sobre la superficie de parcela y la consecuente ocupación, se presenta con fecha 12/04/23 nueva documentación que consta de Levantamiento topográfico y altimétrico de las parcelas, concluyendo este que la superficie total es de 2.013 m^2 . Se indica que la zona pavimentada será de 449 m^2 (24,90%) y la zona libre 1.354 m^2 (75,10%) sobre la parcela neta (descontados viales 210 m^2). Se plantará un árbol autóctono en la zona libre cada 50 m^2 (en total 28 unidades).

En el proyecto no se establece nada acerca del consumo de energía. No obstante, no siendo exigible la justificación de su cumplimiento en un proyecto básico, se deberá garantizar que, a la hora de presentar el proyecto de ejecución previo a la licencia, se justifique y cumpla el DB-HE y la vivienda sea autosuficiente energéticamente en el porcentaje fijado por la DT7ª en el apartado 3.a).

No se observa incumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

El proyecto señala que no se precisan terraplenados ni desmontes, al ser totalmente plana. La planta baja se elevará 17 cm de la rasante actual. La vivienda se ejecutará con materiales y acabados tradicionales. El cierre de frente de parcela será de muro de mampostería de piedra, de 1 metro de altura.

Conclusión

En virtud de lo anterior, se entiende que la actuación tiene encaje en la DT7ª en base a lo señalado anteriormente, si bien se eleva al criterio de la CROTU la determinación del presente supuesto no contemplado en la normativa autonómica. En cuanto a los eventos de inundación señalados por el técnico municipal, se desconoce si, en virtud de lo dispuesto en el art. 228 de la Ley, se considera como "riesgo natural acreditado" la eventual inundación de la parcela, dado que en este Servicio no constan datos relativos a ningún cauce próximo ni sus riesgos de inundación. Así mismo, tampoco se detecta la influencia de la zona de DPMT sobre dicha parcela, al emplazarse a casi 700 metros en proyección horizontal del deslinde.

Solicitada ampliación del informe técnico, se emite en el siguiente sentido:

El informe municipal señala que "en la parcela y alrededores existe riesgo cierto de inundación en situación de coincidencia de coeficientes altos de pleamar con episodios de fuerte lluvia."





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Tal y como se señaló en el anterior informe técnico, en este Servicio no constan datos relativos a ningún cauce próximo ni sus riesgos de inundación, obrando, no obstante, autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico para la ejecución de las obras solicitadas. Así mismo, tampoco se detecta la influencia de la zona de DPMT sobre dicha parcela, al emplazarse a casi 700 metros en proyección horizontal del deslinde.

El proyecto técnico señala que no se precisan terraplenados ni desmontes en la parcela, al ser totalmente plana, y se indica que la planta baja se elevará 17 cm sobre la rasante actual del terreno. El cierre de frente de parcela será de muro de mampostería de piedra, de 1 metro de altura.

Se incorporan las fotografías de la parcela obrantes en el expediente:



A continuación se muestran las imágenes tomadas el día de la primera visita, coincidente con un periodo de lluvias:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



Como puede comprobarse de la comparativa de las fotografías del expediente y las tomadas en la visita, la lámina de agua existente en el entorno del regato es sensiblemente similar, viéndose incrementada, entre otras circunstancias, por las lluvias de la semana precedente.

Se corrobora la existencia del cauce en el frente de parcela. El tramo del mismo que se encuentra en dicho frente finaliza en el cierre de bloque de la parcela colindante situada al sureste, no encontrando salida natural ni estando encauzada a través de alguna infraestructura hidráulica; así mismo, dicho cauce se encuentra interrumpido por la vivienda debido a la ejecución de la urbanización del frente de parcela. Lo mismo sucede en el otro extremo de la parcela (zona noroeste), en donde finaliza el regato, si bien en este ámbito sí que existe un desagüe artificial (canalización que atraviesa el vial de la Calle Las Nuevas y discurre paralelo a la Calle 2ª Travesía). No obstante, se pudo comprobar que esta

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

evacuación también se encuentra taponada debido al arrastre de tierras y otros elementos de vegetación. Por último, la recogida de pluviales de, al menos, una de las viviendas que existen frente a la parcela conduce, bajo el vial, a la parcela objeto de este expediente, siendo visible la canalización y su desagüe, no existiendo vertido a la red de saneamiento municipal, y contribuyendo a la acumulación de agua en la parcela. De esta forma, se produce una acumulación de agua en la parcela debido a las tres circunstancias señaladas en este párrafo.

Como énfasis a lo señalado sobre el desagüe del regato procede mencionar que el regato que discurre a través de la Calle 2ª Travesía cuenta con agua estancada, existiendo algunos crustáceos en su interior, lo que muestra que el agua no tiene evacuación alguna debido a la obturación de los cauces naturales y/o artificiales. Dichos cauces artificiales se corresponden, principalmente, con viales y cunetas objeto de la urbanización municipal que no cuentan con el mantenimiento adecuado, lo que produce un estancamiento de las aguas.

Por otro lado, durante la inspección se consultó a varios vecinos de la zona, los cuales señalaron que no es frecuente la inundación del ámbito, salvo cuando se producen procesos de abundantes lluvias. En cualquier caso, señalaron que el origen de la inundación pudiera achacarse a dos circunstancias:

1. Ejecución de obras en la autovía. Se indicaba que se habían realizado actuaciones que modificaban el trazado del desagüe de las aguas de escorrentía, conduciéndolas al entorno próximo de esta parcela.
2. Ejecución de gran superficie comercial. Se señalaba que a pocos metros del ámbito se había autorizado la ejecución de una gran superficie comercial, modificando el cauce que discurre al norte del barrio y el régimen de desagüe del entorno. De esta forma, al bloquear las salidas naturales del agua en régimen libre se produce una acumulación indirecta en otras zonas, como ocurre en este caso.

Se incluyen a continuación las fotografías tomadas en la segunda inspección en donde se detalla cada cuestión, así como un plano en el que se señala el emplazamiento de dicha fotografía:

1) Recogida de escorrentía de la autovía y vertido al Barrio. Misma cota que la parcela (izquierda). Trazado del cauce que discurre por el frente de la parcela situada al sureste, que se encuentra totalmente cubierto con material de escombros, tierras y vegetación (derecha).





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv/7codigoVerificacion=A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j>



2) Obras de la autovía. Canalización de las aguas de escorrentía. Modificación del régimen natural.



3) Puntos de encuentro del cauce con la vivienda situada al sureste de la parcela. Ambos enlaces se encuentran totalmente ciegos.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



4) Parcelas frente a la parcela objeto de este expediente. Se observa el agua estancada. El regato se sitúa al norte de las mismas. Al fondo, las naves destinadas a usos comerciales.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



5) Estado del regato situado al frente de parcela durante la segunda inspección. La superficie de agua ha disminuido con respecto al nivel anterior.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





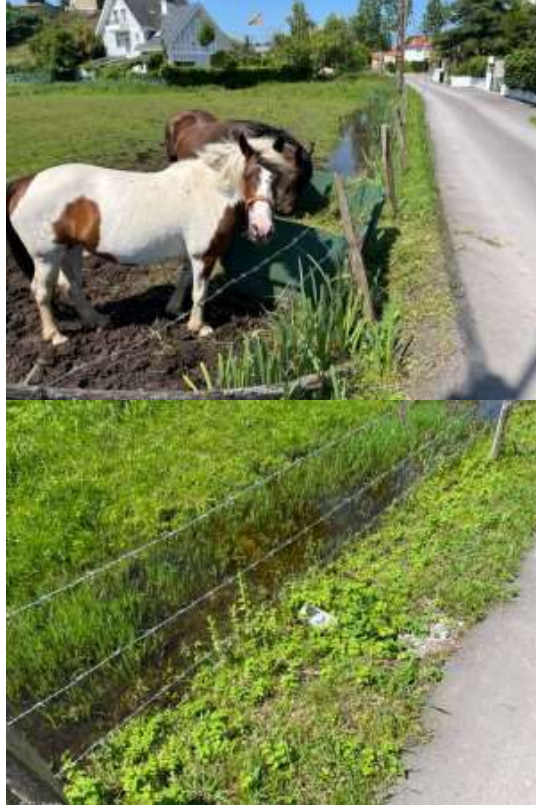
GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



6) Recogida de aguas pluviales en la parcela situada frente a la de este expediente. La canalización discurre por debajo del vial municipal y vierte directamente en el cauce. Se muestra el punto de vertido.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



7) Vivienda situada al noroeste de la parcela. Se encuentra elevada sobre la rasante natural, con un muro ciego.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



8) Cauce que discurre paralelo a la Calle 2ª Travesía, en donde el agua se encuentra estancada y con presencia de fauna.



Por último, conviene recordar que la competencia para la autorización de construcciones en zona de DPH, así como la gestión de los riesgos de inundación, corresponde al organismo de cuenca, constando la autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico para la ejecución de las obras planteadas y no constatando ningún riesgo asociado al cauce próximo.

En cualquier caso, las obras de ejecución de las edificaciones y las urbanizaciones asociadas autorizadas por el Ayuntamiento, así como las obras sobre las infraestructuras municipales promovidas por el mismo deben respetar la evacuación natural de las aguas, debiendo resolverla, en su caso, en el interior de la parcela, circunstancia que no ocurre en el presente.

- **Conclusión**

En virtud de lo anterior, se entiende que las eventuales inundaciones a que hace referencia el técnico municipal no devienen de procesos asociados al nivel del mar ni a las crecidas de los cauces en régimen ordinario, sino que son consecuencia del mal estado de conservación del cauce, sus desagües y de las infraestructuras municipales de evacuación, así como de otras actuaciones acometidas vinculadas a las viviendas existentes (desagüe de pluviales de la vivienda colindante). A falta de estudios hidráulicos de mayor detalle, no es posible concluir que exista el riesgo señalado por el Ayuntamiento sin que el dictamen suponga una mera apreciación subjetiva no basada en el rigor técnico.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta se considera que tiene encaje en la citada DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Colindres, se acuerda:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Convalidar las actuaciones realizadas y AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Colindres, promovido por JÁNDALO DEHOGARES ASESORES INMOBILIARIOS S.L, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado del informe técnico transcrito.

313712

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA ALOJAMIENTO EXTRAHOTELERO EN SUELO NO URBANIZABLE DE EL TIRAO, EN EL MUNICIPIO DE RIBAMONTÁN AL MONTE, PROMOVIDO POR CAZON GESTIÓN INMOBILIARIA S.L

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 27 de octubre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de instalación de alojamiento turístico extrahotelero, en suelo no urbanizable de El Tirao, en el municipio de Ribamontán al Monte, promovido por Cazón Gestión Inmobiliaria S.L.

.FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 22 de agosto de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la instalación de un alojamiento turístico extrahotelero en la parcela 4 del polígono 703 del catastro de rústica, con una superficie de 10.504 m2, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de protección agrícola, asimilable según la DT1ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- Señala la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley

Señala el informe municipal:

CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

La parcela objeto de esta solicitud se encuentra cercana a Entornos de Protección de BIC y BIL: Ampliación del entorno de protección del "Complejo kárstico de La Garma".

Las características de las edificaciones no son coherentes con la arquitectura propia del núcleo, son soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. Las edificaciones que se pretendan llevar a cabo no armonizan con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

- **Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.**

Según describe el proyecto modificado, se pretende la implantación de 14 estudios turísticos extrahoteleros que se adaptan a la topografía natural del terreno para modificar lo menos posible sus rasantes. Los catorce estudios se distribuyen en la parcela de tal manera que se acceden a ellos a través de dos caminos que respetan las curvas de nivel existentes para evitar movimientos de tierra.

En la zona del frente de parcela se proponen tres terrazas que se adaptan al desnivel existente de tal manera que se generan unas gradas que absorben las diferencias de cota, que se convierten en zonas de estancia para el disfrute de las vistas y evitar muros de contención visibles. En la cota de acceso, a +84.00 según las cotas del levantamiento topográfico aportado, se propone un edificio multiusos que ofrece zonas comunes al servicio de los usuarios.

En la zona más baja, +80.80, se proponen unas plazas de aparcamiento al aire libre y otras cubiertas por la terraza de acceso, tal y como se puede apreciar en el plano de secciones A-A. Los dos caminos que comunican con los alojamientos turísticos parten de las cotas +80.80 y +84.00 respectivamente, con un ancho máximo de 2 m y son caminos de tierra que se adaptan a las curvas de nivel existentes para evitar movimientos de tierra innecesarios. Estos caminos, que comunican los estudios propuestos, son accesibles.

En cuanto a los alojamientos proyectados, se proponen un total de 14, con la consideración de estudios de una llave, compuestos por un baño completo y un espacio de salón-comedor-cocina-dormitorio cada uno. Todos ellos disponen de una zona exterior de terraza así como de un cerramiento de media esfera, de una gran permeabilidad, lo que permite una relación visual directa con la naturaleza





Superficie: Total 14 Estudios 443,68 m²

SUPERFICIES ACTUACIONES PREVISTAS	
Aparcamiento aire libre_9 plazas	252,26 m ²
Planta -1_cota -80.80	378,26 m ²
Aparcamiento cubierto	301,94 m ²
Almacenes	76,32 m ²
EDIFICIO GENERAL_cota +84.00	72,89 m ²
ESTUDIOS	443,68 m ²

Descripción de las actuaciones propuestas.

Para completar los servicios de la instalación necesarios se proyectan las siguientes actuaciones en la parcela:

- 9 plazas de aparcamiento al aire libre a la cota +80.80 y 12 plazas de aparcamiento cubierto.
- Un edificio general que ofrece servicios comunes de estancia, recepción y aseos además de alquiler de bicis y despacho.
- 14 unidades de alojamiento turístico compuestas por un baño completo y un espacio de salón-comedor-cocina-dormitorio. Uno de ellos es accesible cumpliendo con la dotación exigida por el DBDSUA.

Las construcciones propuestas son estructuras geodésicas homologadas de la marca comercial Dome.

SISTEMA ESTRUCTURAL

Los Domos de Dalia Dome de la serie Metall Dome, se realizan con acero galvanizado S275 IR elasticidad 275 MPA. Tras un proceso preciso de corte de todas las distintas referencias de puntales que conforman los triángulos correspondientes que formarán cada modelo de cúpula, obtenemos estructuras que van desde los 40 triángulos hasta los 1000 triángulos en su formación, creando espacios singulares, con los propios patrones y diseños de la naturaleza. La unión de todos los triángulos crea un único elemento, obteniendo de este modo una estructura de gran resistencia. Se caracterizan por su rapidez y facilidad en cuanto al transporte y al montaje. A la vez, son estructuras completamente desmontables y con un espacio reducido para su almacenamiento.

SISTEMA ENVOLVENTE

Entre las opciones de recubrimiento están las siguientes:

- PVC Tejido de Poliéster con recubrimiento Pvc, lacado a 2 caras. De m580 gr/m², ignífugo tipo M2, tratamiento Anti-UVI y tratamiento antibacteriano. Soldable con alta frecuencia.
- Tejido transparente de 0,5 mm de espesor, 610 gr/m², ignífugo tipo M2, tratamiento UV.
- Tejido de Poliéster con recubrimiento Pvc Y PU. De 443 gr/m², ignífugo tipo M2, tratamiento Anti-UVI y tratamiento antibacteriano. Soldable con alta frecuencia.
- Tejido de Poliéster con recubrimiento Pvc, lacado a 2 caras. De 830 gr/m², ignífugo tipo M2, tratamiento Anti UVI y tratamiento antibacteriano. Soldable con alta frecuencia.

La cubierta ese adapta a la estructura de madera, recubriendo por la parte exterior con panel fenólico, impermeabilizado con revestimiento de poliuretano asfáltico. En el interior, se coloca un panel de osb con aislamiento térmico para mejorar el comportamiento energético.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de aluminio lacado color, con rotura de puente térmico, homologadas y con clasificación, A3/E3/V3 según despieces y aperturas indicados en la memoria de carpintería del presente proyecto de ejecución. El acristalamiento será doble con cámara de aire.





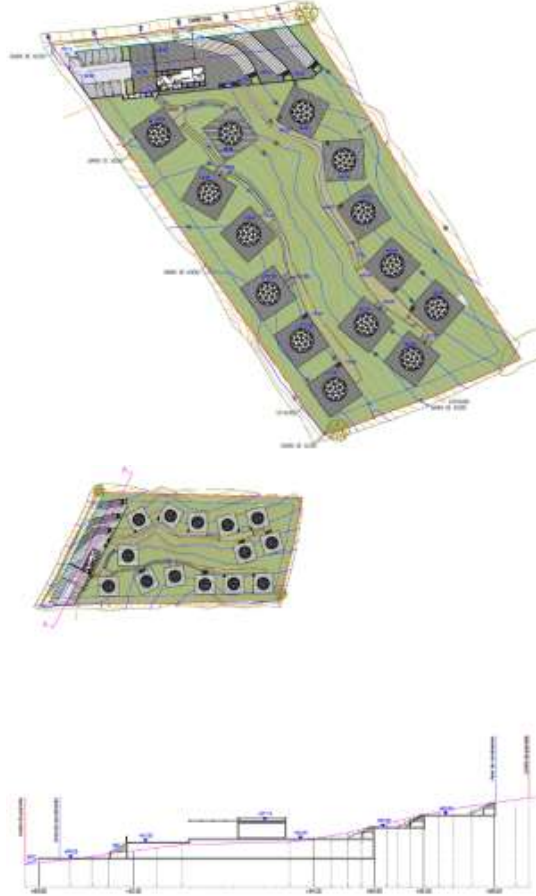
GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



Planta general de la actuación y perfiles de las plataformas creadas.





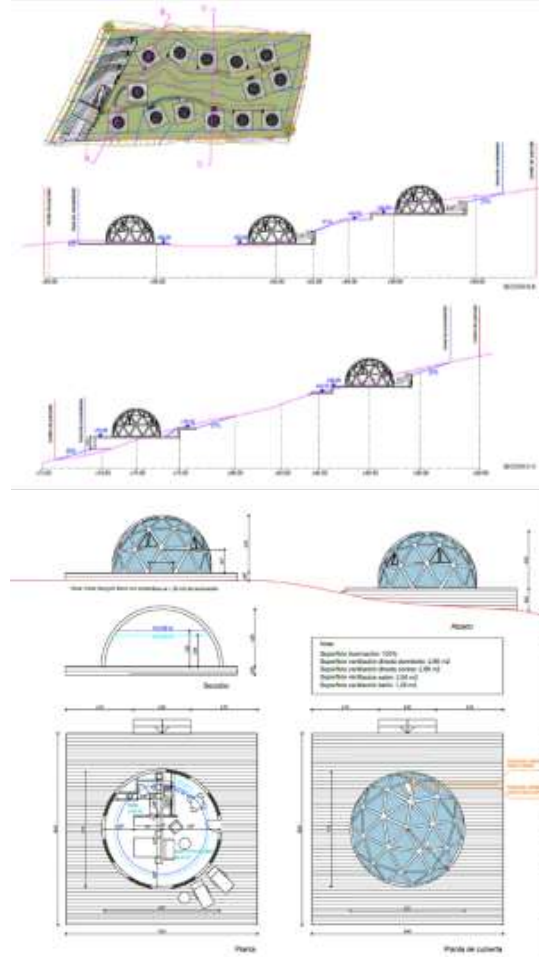
GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

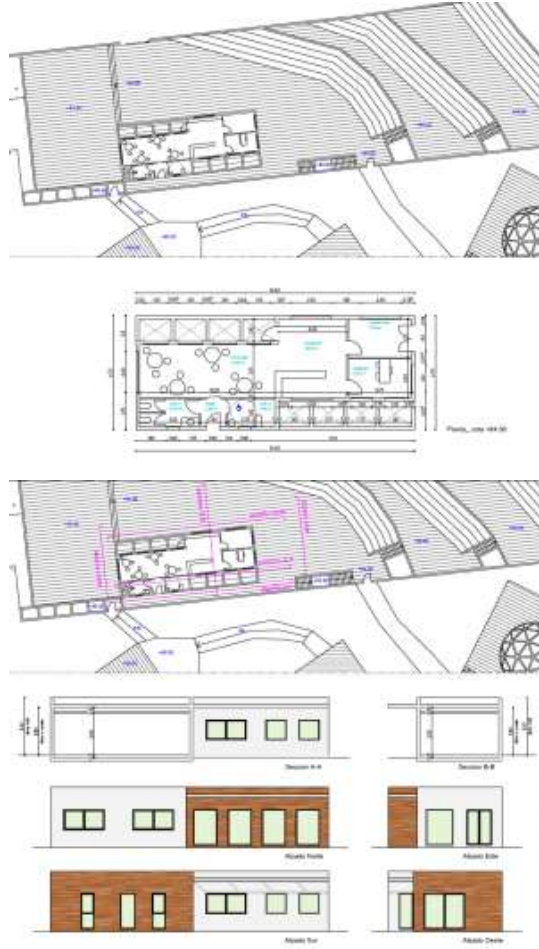


AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



Planta, perfiles y alzados de los alojamientos extrahoteleros.





Planta y alzados de la edificación auxiliar propuesta.

El uso previsto con la solicitud modificada (14 alojamientos extrahoteleros) no resulta compatible con lo dispuesto en el art. 49 ni con lo dispuesto en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 y de la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.**

No procede analizar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 ni de la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Aunque las construcciones se emplacen a menos de 50 m de una masa forestal de más de una hectárea del tipo H.01-H.06, no procede solicitar la justificación del cumplimiento del criterio de incendios adoptado por la CROTU, al no tener encaje la actuación prevista en la legislación urbanística.

- **Conclusión**

En virtud de lo anterior, se informa desfavorablemente la solicitud.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ribamontán al Monte, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de instalación de alojamiento turístico extrahotelero, en suelo no urbanizable de El Tirao, en el municipio de Ribamontán al Monte, promovido por Cazón Gestión Inmobiliaria S.L, en base a las consideraciones anteriores.

313762

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS Y CASETA DE ASEO EN SUELO NO URBANIZABLE DE LOREDO, EN EL MUNICIPIO DE RIBAMONTAN AL MAR, PROMOVIDO POR DON NICOLAS EDUARDO JUNCO GUILLEN

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 7 de noviembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de invernaderos y caseta de aseo en suelo no urbanizable de Loredo, en el municipio de Ribamontán al Mar, promovido por Don Nicolás Eduardo Junco Guillén.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 18 de enero de 2023, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2.b) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de unos invernaderos y caseta de aseo en la parcela 223 del polígono 4 del catastro de rústica, con una superficie de 8.220 m2, que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable de especial protección.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Cuarto.- Establece el artículo 49.2.e) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y obras autorizables:

e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano, incluidos los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.

Señala el informe municipal:

QUINTO. Las obras cumplen con el planeamiento urbanístico y en concreto con las siguientes condiciones:

Condiciones de uso y edificación	Condiciones del Proyecto	Condiciones de los Instrumentos de planeamiento	Cumple	
			Sí	No
Parcela mínima	8.220 m2	2.500 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ocupación	<ul style="list-style-type: none"> • 10 m2 la caseta • 3.200 m2 los invernaderos 	<ul style="list-style-type: none"> • 20% (para almacenes, silos, establos y criaderos) • No regulada para invernaderos 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Máximo de plantas	1	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altura máxima	6 m el invernadero	6,5 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Superficie edificable máxima	3.200m2 los invernaderos 10m2 la caseta	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aparcamientos	Se resolverán en el interior de la parcela	Se resolverán en el interior de la parcela	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Materiales			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alineaciones, Rasantes y Cotas			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Urbanización			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





SÉPTIMO. En cuanto a las normas de aplicación directa, es preciso señalar lo siguiente:

- Se cumple con el artículo 56.
- No es aplicable el artículo 57 en cuanto que la construcción no se encuentra en un lugar inmediato ni forma parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica.
- En relación con el artículo 58, las construcciones previstas se encuentran en un lugar de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de un tramo de carretera (CA-141) que ofrece la visión de paisajes relevantes. La propuesta contempla la plantación de especies autóctonas de hoja perenne a modo de pantalla vegetal para garantizar la integración paisajística.

OCTAVO. No existen valores ambientales ni riesgos naturales acreditados que afecten a dicha parcela.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Requerida la documentación según lo dispuesto en el informe previo emitido el 15/11/22, se presenta análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, el cual concluye con la inexistencia de los mismos. Además, se presenta proyecto básico el 14/06/2023, completando la documentación ya aportada

Informe técnico municipal: Se pronuncia sobre el cumplimiento del planeamiento, las normas de aplicación directa y la inexistencia de valores ambientales ni riesgos naturales acreditados.

Por otro lado, concluye desfavorablemente respecto de la autorización en tanto en cuanto no se modifique el retiro con respecto a la carretera CA-141. Se presenta documentación completaría en de agosto 2023 y 04/10/2023 justificando el retiro del invernadero 1, de manera que se encuentra fuera de la zona de protección de la carretera CA-141. Por otro lado, con dicha modificación la actuación se encuentra fuera del entorno de protección del Camino de Santiago, por lo que no será necesario informe de La Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico.



plano modificado 04/10/2023

Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.

El promotor del presente expediente, D. Nicolás Junco Guillen, pretende la implantación de una explotación de un cultivo de huerta, en base a hortalizas bien en cultivo al exterior, en





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

los momentos que la climatología lo permita y bajo invernadero, al objeto de desestabilizar la producción, conseguir mayores producciones y evitar en parte las inclemencias meteorológicas.

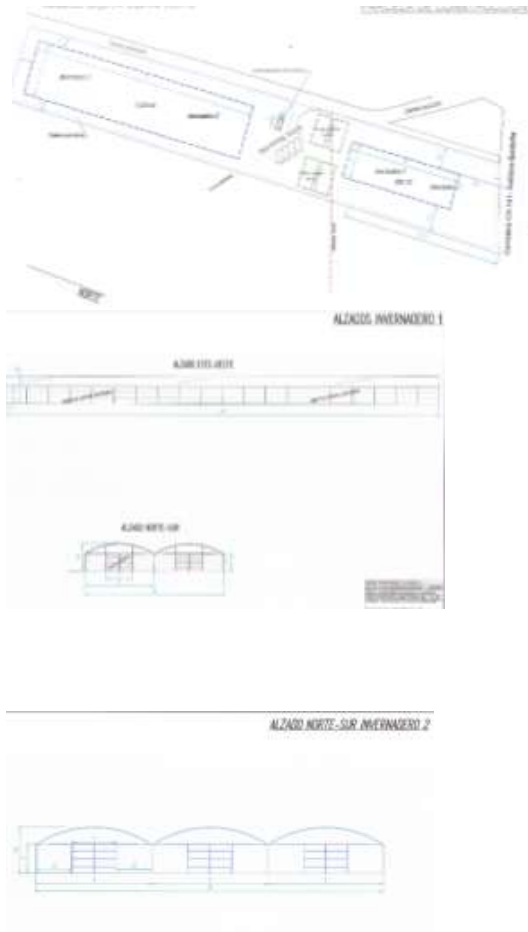
Se prevé la construcción de dos invernaderos.

Invernadero 01.

Ubicado al sur de la parcela de construcción, con unas dimensiones de 10 m. de ancho y 50 m. de largo, se trata de un invernadero bitunel, consta de dos naves con sendas puertas en cada nave y en las dos fachadas de los invernaderos

Invernadero 02.

Ubicado al norte de la parcela de construcción, con unas dimensiones de 24 m. de ancho y 100 m. de largo, se trata de un invernadero multicapilla, con aireación cenital, consta de tres naves con sendas puertas en cada nave y en las dos fachadas de los invernaderos.



En la nueva documentación complementaria presentada por parte del promotor en fecha 14/08/2023, se justifican varias de la objeciones que se encuentran en el informe municipal (punto sexto), como son el cerramiento de parcela, el cual se realizará con elementos preferiblemente vegetales, siempre diáfanos. También se preservará el arbolado existente.

El uso resulta compatible con lo dispuesto en el artículo 49.2.e) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

No se observa incumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, no obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Cumplimiento del planeamiento

Según el PGOU del municipio aprobado en octubre de 2020, en su artículo 128 se recoge como usos autorizables los recogidos en los artículos 112 y 113 de la Ley 2/2001, los cuales son equiparables a los de los artículos 49 y 50 de la Ley 5/2022 de 15 de julio.

Conclusión

En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta la documentación complementaria presentada por el promotor en agosto 2023, y plano posterior de 04/10/2023 donde se modifica la dimensión del invernadero 1, y la distancia a la carretera CA-141 y al entorno de protección del Camino de Santiago, se informa favorablemente la solicitud.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 49.2.e) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de invernaderos y caseta de aseo en suelo no urbanizable de Loredo, en el municipio de Ribamontán al Mar, promovido por Don Nicolás Eduardo Junco Guillén, en base a las consideraciones anteriores.

313763

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO PARA CUATRO APARTAMENTOS EXTRAHOTELEROS, EN SUELO NO URBANIZABLE DE PENAGOS, PROMOVIDO POR DON MIGUEL ÁNGEL LAVÍN SAN CELEDONIO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 9 de noviembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de rehabilitación y cambio de uso para cuatro apartamentos extrahoteleros, en suelo no urbanizable de Penagos, promovido por don Miguel Ángel Lavín San Celedonio.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





.FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 29 de junio de 2023, sin presentarse alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la rehabilitación y cambio de uso para cuatro apartamentos extrahoteleros en la parcela 39048A007000870000DT, con una superficie de 8.875 m², que al no disponer el municipio de Penagos de ningún instrumento de ordenación urbanística, sigue el régimen jurídico del suelo rústico de especial protección, a tenor de lo señalado en el artículo 35 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Cuarto.- Señala la DT7^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y obras autorizables:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley

Señala el informe municipal:

3. Valores Ambientales.

Deberá mantenerse el carácter tradicional de la construcción sobre la que se proyecta intervenir, así como el arbolado próximo a la misma.

4. Riesgos Naturales Acreditados.

El único riesgo acreditado es el de riesgo por Inundabilidad que ha sido valorado por la CHC y autorizadas las obras proyectadas mediante Resolución del 12 de octubre de 2022.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Se solicita autorización para cambio de uso de vivienda-pajar para alojamiento turístico con aumento de volumen sita en la parcela 87 del polígono 7 de 39048A007000870000DT, con una superficie de de 8.875 m2.

En la parcela referida existe un bien inmueble con una ocupación en planta de 199 m2, con referencia catastral 39048A301 003000000JR. Ambas parcelas catastrales conformar una única finca registral, 39048A007 000870000DT (suelo) y 000800600VN39G0001EM (edificación), suman una superficie total de 9.074 m2.

El edificio se desarrolla en dos plantas, el uso actual es de vivienda y pajar adosado. La superficie construida según el catastro es de 141 m2. Sin embargo, por mediciones realizadas, in situ, la superficie de cada planta es de 197,10 m2, por lo que la superficie construida total actual es de 394,20 m2.

El uso tras la reforma será de hospedaje en la modalidad de cuatro apartamentos turísticos extrahoteleros.

Fotografías del estado actual





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Afecciones sectoriales

Se ha comprobado que la parcela se encuentra fuera de la delimitación de Montes de Utilidad Pública, Espacios Naturales y Lugares de Interés Comunitario.

Consta autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico fechada el día 13/10/2022.

A los efectos de aplicación del artículo 49 no computará como superficie construida existente el cuerpo adosado cubierto con una tejavana destinado a estercolero, es discordantes con el edificio principal por su escasa calidad constructiva. La superficie construida del balcón se contabilizará al 100%.

Por tanto, la superficie construida actual es de 400,20m² (2 plantas de 197,10 m², con un balcón de 6,00m²). Se amplía una superficie en planta ba Se solicita autorización para cambio de uso de vivienda-pajar para alojamiento turístico con aumento de volumen sita en la parcela 87 del polígono 7 de 39048A007000870000DT, con una superficie de de 8.875 m².

En la parcela referida existe un bien inmueble con una ocupación en planta de 199 m², con referencia catastral 39048A301 003000000JR. Ambas parcelas catastrales conformar una única finca registral, 39048A007 000870000DT (suelo) y 000800600VN39G0001EM (edificación), suman una superficie total de 9.074 m².

El edificio se desarrolla en dos plantas, el uso actual es de vivienda y pajar adosado. La superficie construida según el catastro es de 141 m². Sin embargo, por mediciones realizadas, in situ, la superficie de cada planta es de 197,10 m², por lo que la superficie construida total actual es de 394,20 m².

El uso tras la reforma será de hospedaje en la modalidad de cuatro apartamentos turísticos extrahoteleros.

Fotografías del estado actual





Afecciones sectoriales

Se ha comprobado que la parcela se encuentra fuera de la delimitación de Montes de Utilidad Pública, Espacios Naturales y Lugares de Interés Comunitario.

Consta autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico fechada el día 13/10/2022.

Clasificación del terreno:

La finca se encuentra clasificada por la vigente Delimitación de Suelo Urbano de Penagos como suelo rústico. Conforme al artículo 35 de la Ley de Suelo de Cantabria 5/2022 en los municipios sin Plan el suelo rústico estará sometido a especial protección. El Suelo No Urbanizable estará sujeto en todos los casos al régimen urbanístico de la Ley del Suelo.

El edificio se encuentra recogida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de Penagos, identificada en la ficha nº 62, aprobado definitivamente por el acuerdo plenario del Ayuntamiento de fecha 06/06/2013 y publicado en el BOC de fecha 14/06/2013.

Señala el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y construcciones autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas."

A los efectos de aplicación del artículo 49 no computará como superficie construida existente el cuerpo adosado cubierto con una tejavana destinado a estercolero, es discordantes con el edificio principal por su escasa calidad constructiva. La superficie construida del balcón se contabilizará al 100%.

Por tanto, la superficie construida actual es de 400,20m² (2 plantas de 197,10 m², con un balcón de 6,00m²). Se amplía una superficie en planta baja de 56,09 m², ejecución de un balcón corrido de

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



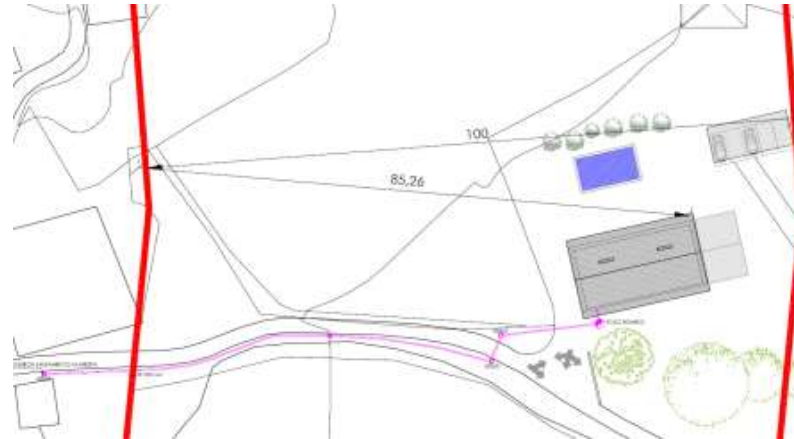
AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

19,20m², más una zona exenta destinada a aparcamiento cubierto con una pérgola con una superficie de 68,00 m². La ampliación excede del máximo legal, en este caso sería 80,04 m².



Estercolero adosado al edificio catalogado

Si bien la solicitud incumple el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al ampliar la edificación más de un 20 por ciento, la actuación propuesta tiene encaje en la D.T.7ª. La parcela se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la D.T. Séptima de la Ley 5/2022, tanto la edificación existente como la modificación del emplazamiento de la nueva pérgola para aparcamiento se sitúa íntegramente a menos de 100 metros de los límites de suelo urbano.



Por último, en cuanto a la problemática del uso de apartamentos turísticos la Guía aprobada por la CROTU indica la necesidad de establecer la siguiente cautela:

“Con objeto de establecer las debidas cautelas para evitar que una vez superado el trámite de la autorización previa, algo que se autorizó como una instalación de turismo rural, acabe convirtiéndose en una edificación residencial colectiva en suelo rústico, que como se ha dicho, está expresamente prohibido por la legislación.

Para ello la autorización debiera quedar condicionada a la correspondiente anotación en el registro de la propiedad de la indivisibilidad del edificio resultante en régimen de propiedad horizontal o de

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

complejo inmobiliario, así como a la imposibilidad de su enajenación mediante participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, o mediante aportaciones a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

Ello es plenamente coherente con lo establecido en el artículo 116.6 "Los terrenos de suelo rústico en los que se autoricen las construcciones e instalaciones a que se refieren los artículos 112 y 113 quedarán vinculados al uso autorizado, debiendo dejar constancia en el Registro de la Propiedad de las limitaciones impuestas por la autorización. Las autorizaciones adoptadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo tendrán una vigencia de un año durante el cual deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal".

Dicha cautela debería señalarse expresamente en la presente solicitud. Además, deberán disponer de una única acometida de agua y suministro eléctrico.

Asimismo el uso de apartamentos turísticos tendrá que encajar en alguna de las diversas categorías que la Consejería competente en materia de turismo rural regula. Para la consulta de alojamiento turístico extrahotelero-una llave- la D.G. de Turismo informa favorablemente, determina una capacidad turística de 16 plazas fijas.

CONCLUSIÓN.

En virtud de las consideraciones expuestas INFORMA FAVORABLEMENTE CONDICIONADO al cumplimiento de la condición relativa a la cautela relativa al uso turístico solicitado de conformidad al acuerdo adoptado por la CROTU, de fecha 25 de junio de 2020, anotar en el registro de la propiedad la indivisibilidad del edificio resultante en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario. Además, la intervención turística deberá disponer de una única acometida de agua y suministro eléctrico.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de rehabilitación y cambio de uso para cuatro apartamentos extrahoteleros, en suelo no urbanizable de Penagos, promovido por don Miguel Ángel Lavín San Celedonio, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado señalado en el informe técnico anteriormente transcrito.

313778

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO DE CERECEDA, EN EL MUNICIPIO DE RASINES, PROMOVIDO POR DOÑA MARÍA JOSE SAINZ ITURRALDE

ANTECEDENTES

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Único.- Con fecha 10 de noviembre de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de Cedecera, en el municipio de Rasines, promovido por Doña María José Sainz Iturralde.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 1 de diciembre de 2022, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227 de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 79 del polígono 3, con una superficie de 3.477 m², que al no disponer el municipio de Rasines de ningún instrumento de ordenación urbanística, sigue el régimen jurídico del suelo rústico de especial protección, a tenor de lo señalado en la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Cuarto.- Señala la DT7^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio:

“1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo 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, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.”

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Señala el informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General:

2. La parcela tiene acceso y disponibilidad de servicios urbanísticos en sus inmediaciones.
3. Como actuaciones de urbanización, área pavimentada para aparcamiento al aire libre para dos vehículos.
4. Para emplazar la vivienda efectúa un relleno en el entorno inmediato de la propuesta que no supera el 1m de altura (0,80m en el punto más desfavorable) sin exceder la ocupación y pavimentación propuesta el 25% de parcela derivando a fase posterior la plantación de un árbol por cada 50m² libres de parcela.
5. Efectuada la información pública en el BOC 231 de 01/12/2022.
6. El 18/11/2022 se ha solicitado informe municipal.
7. En base lo anterior, en los términos planteados no se aprecia inconveniente.

Solicitado del promotor análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como de posibles valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que se pudieran ver gravemente comprometidos con la actuación y justificación de las medidas propuestas, se aporta el mismo.

A la vista de todo ello, la solicitud tiene encaje en la citada DT7^a, de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de Cedecera, en el municipio de Rasines, promovido por Doña María José Sainz Iturralde, en base a las consideraciones anteriores.

313878

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CAMBIO DE USO PARCIAL DE VIVIENDA A VIVIENDA Y APARTAMENTO TURÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA HOYUELA, EN EL MUNICIPIO DE UDÍAS, PROMOVIDO POR DON TITO LAGUNA SILEI

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 12 de diciembre de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de cambio de uso parcial de vivienda a vivienda y apartamento turístico en suelo no urbanizable de La Hoyuela, en el municipio de Udías, promovido por Don Tito Laguna Silei.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 3 de mayo de 2023, sin que se presentaran alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es el cambio de uso parcial de vivienda a vivienda y apartamento turístico en la parcela 39090A012002190001US, que al no disponer el municipio de Udías de ningún instrumento de ordenación urbanística, sigue el régimen jurídico del suelo rústico de especial protección a tenor de lo señalado en el artículo 35 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Cuarto.- Señala la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo 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, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

Señala el informe municipal:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Cumplimiento del planeamiento. Se trata de un cambio de uso parcial de una edificación existente para incorporar un uso turístico. El uso planteado es un uso compatible con dicha clasificación de Suelo Urbano, según las Normas Urbanísticas Regionales (NUR BOC Extr.26, 08/10/2010), arts. 116, 119, 120, 122.

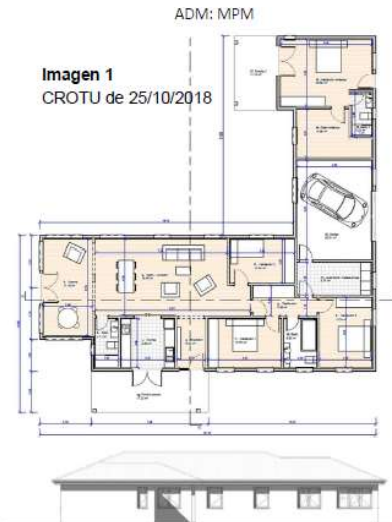
Cumplimiento de las Normas de Aplicación Directa. En relación a las Normas de Aplicación Directa (art.56 y ss. de L5/2022), dado que la propuesta planteada se desarrolla dentro de una edificación existente, sin modificarla exteriormente, no son de aplicación para este caso.

Posible existencia de valores ambientales o riesgos naturales acreditados. Con los datos existentes en este Ayuntamiento, en relación con esta parcela, no constan la existencia de valores ambientales, ni de riesgos naturales acreditados, tratándose además de un cambio de uso parcial de una edificación existente.

Distancia de la edificación prevista al suelo urbano. La solicitud se formula sobre una edificación existente, encontrándose la mayor parte de su superficie construida a menos de 100 metros del suelo urbano del núcleo de La Hayuela.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

4. La propuesta ejecutada es una vivienda de 256,24m² construidos formada por tres cuerpos en diferentes niveles para una mejor adaptación al terreno, 1 y 2 plantas con cubierta simétrica a dos aguas cada uno, altura máxima a cumbre inferior a 9m, frente de parcela superior a 5m, distancia a colindante superior a 5m incluido distancia al futuro cierre a 3m del límite de parcela. Imagen 2.
5. La parcela tiene acceso y disponibilidad de servicios urbanísticos en sus inmediaciones previendo un sistema individual de depuración de aguas residuales que se generen sin actuar sobre el cierre de parcela.
6. Como actuaciones de urbanización, área pavimentada para aparcamiento al aire libre para 2 vehículos junto al acceso sin exceder la ocupación y pavimentación propuesta del 25% de superficie de parcela.
7. El informe municipal es favorable porque el cambio de uso parcial está permitido en el suelo urbano del Decreto de Cantabria 65/2010, cumple normas de aplicación directa y no existen riesgos acreditados ni valores ambientales.





8. Consultado el visualizador de la Dirección General no se detecta afectación de espacio natural protegido, MUP, carretera, patrimonio cultural, riesgo de inundación curso de agua ni masa arbolada superior a 1Ha a distancia inferior de 50m de la actuación.
9. Publicado en el BOC 84 de 03/05/2023 el correspondiente anuncio, consta en el expediente que durante el periodo de información pública no se presentaron alegaciones.
10. El informe jurídico encuadra la actuación en la DTª 7ª y 49.2.h) de la Ley de Cantabria 5/2022.
11. En base a las consideraciones anteriores el cambio de uso-división de vivienda a vivienda y apartamento Turístico extrahotelero no encaja en la DTª 7ª de la Ley 5/2022 por exceder del número máximo de viviendas por parcela, no ser el uso extrahotelero un uso rural y ser vivienda colectiva.
12. Respecto el artículo 49.2.h), técnicamente de aplicación la "ordenanza" de la DTª 7ª de la citada Ley por lo que remito al apartado anterior.

A la vista de todo ello, no puede considerarse que se trate de una vivienda colectiva, sino que en la que fue objeto de autorización, se va a destinar a uso extrahotelero parte de la misma, por lo que la actuación propuesta tiene encaje en la citada DT7ª o en el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de cambio de uso parcial de vivienda a vivienda y apartamento turístico en suelo no urbanizable de La Hoyuela, en el municipio de Udías, promovido por Don Tito Laguna Silei, en base a las consideraciones anteriores.

313889

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CAMBIO DE USO DE NAVE A ALMACEN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PUENTE ARCE, EN EL MUNICIPIO DE PIELAGOS, PROMOVIDO POR DEPURAN S.A

ANTECEDENTES





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Único.- Con fecha 15 de diciembre de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de cambio de uso de nave a almacén en suelo no urbanizable de Puente Arce, en el municipio de Piélagos, promovido por DEPURAN S.A.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 9 de enero de 2023, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en el cambio de uso de nave a almacén de la edificación sita en la parcela 39052A702050450000AU, con una superficie de 10.247 m², que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable genérico, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, señala como usos y construcciones autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Señala el informe municipal:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Por tanto, el CAMBIO DE USO A "SERVICIOS PÚBLICOS O SEMIPÚBLICOS: USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y DE TRANSPORTE" DE NAVE ALMACÉN SITA EN Bº LAS VENERAS Nº 11, PUENTE ARCE, PIELAGOS **cumple lo establecido en el planeamiento municipal vigente.**

2.2 - ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DEL NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA:

Revisada la documentación presentada, en relación con lo dispuesto en los artículos 56 y siguientes de la Ley 5/2022, se comprueba que:

Art. 56. Se justifica en la documentación aportada que se observan las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas y el tratamiento de residuos.

Art. 57. No procede, ya que se trata de una construcción ya existente que no se encuentra en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica o que estén incluidas en Catálogos propios del planeamiento municipal.

Art. 58. No procede, ya que se trata de una construcción ya existente en la que no se pretende efectuar ninguna modificación en la envolvente del edificio.

2.3 - VALORES AMBIENTALES:

Revisados los documentos del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1993, no se dispone de documento que acredite la existencia de valores ambientales, encontrándose en un entorno muy antropizado.

A modo informativo, indicar que en el Documento del PGOU en tramitación, aprobado el 28 de agosto de 2018 (BOC 179 de 12 de septiembre de 2018), la parcela se encuentra clasificada como Suelo Urbano Industrial (SU- I).

2.4 - RIESGOS NATURALES ACREDITADOS:

Revisados los documentos del vigente PGOU'93, no se dispone de documento que acredite la existencia de Riesgos Naturales.

Por su parte, el informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente

La parcela rústica con referencia catastral "39052A702050450000AU" tiene una superficie gráfica según catastro de 10.247 m², y cuenta con las siguientes edificaciones.

- Edificación 1 con superficie total construida en planta baja de 1.060 m². Ubicada en la zona sur de la parcela. La nave objeto de la presente Memoria Técnica está constituida por uno de los módulos de la edificación 1, cuenta con una superficie total construida de 398,52 m² y queda identificada por la superficie rayada en el plano nº 1 "Situación, emplazamiento y planta de parcela" de esta Memoria Técnica.

- Edificación 2 con superficie total construida en planta baja de 311 m². Ubicada al norte de la edificación 1.





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

El uso tradicional de la nave y de la propia edificación de la que forma parte esta nave, fue el de una granja para la cría de conejos. Posteriormente, el uso de toda la edificación fue limitado al de almacén.

Posteriormente, desde finales del año 2021, las instalaciones cuentan con licencia de apertura para la actividad de exposición y venta de plantas y artículos de jardinería, e instalaciones complementarias (Expediente: 2014/627 correspondiente a las instalaciones existentes en las parcelas catastrales 39052A702058010000AR, 39052A039002920000JI, **39052A70250450000AU** y 39052A039002910000JX), limitándose el uso principal de los módulos de esta edificación al de almacenes vinculados con la propia actividad de exposición y venta de plantas y artículos de jardinería. El objeto de esta Memoria Técnica es el cambio de uso a Servicios públicos o semipúblicos: uso de infraestructuras básicas y de transporte, uso permitido según se establece en los artículos IV.2.1.1., IV.2.1.2., IV.2.1.9 y IV.5 de la Modificación y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos.

Actualmente, Depuram, S.A. tiene alquilada una nave almacén de 398,52 m2 consistente en uno de los módulos de una edificación sita en Barrio Las Veneras, Nº 11, de la localidad de Puente Arce, en el municipio de Piélagos (parcela con referencia catastral "39052A702050450000AU"). Depuram, S.A. considera tanto desde el punto de vista estratégico, por su ubicación, como desde el punto de vista operativo, que esta nave reúne todos los requisitos para establecer las mencionadas instalaciones como base para poder llevar a cabo la guarda y limpieza diaria de los tres camiones recolectores y la máquina barredora.

La nave está constituida por uno de los módulos de una edificación existente, siendo este módulo medianero por una de sus caras a la parte restante de la edificación. La estructura de cubierta de este módulo es común a la del resto del edificio. Se trata de una estructura consistente en pilastras de hormigón armado in situ sobre las que se sustenta una estructura de cubierta con pórticos constituidos por pilares, vigas y correas construidas con perfiles laminados de madera. El intereje entre pórticos es de 3,25 m, siendo la luz de los pórticos medida a eje de pilares de 9,90 m. Y las alturas de la edificación de 4,06 m al alero y 5,19 m a la cumbre.

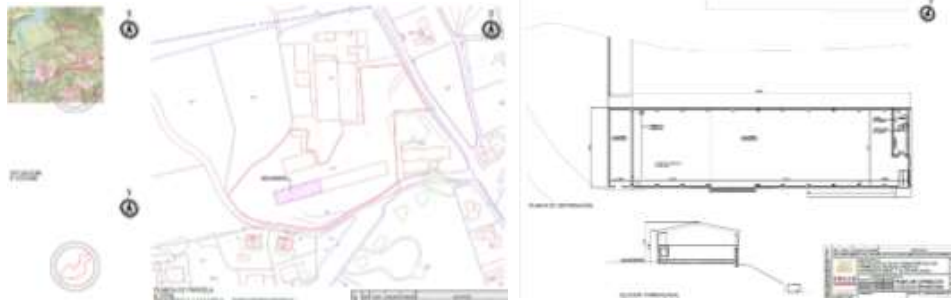
La nave es existente y no requerirá de construcciones o reformas de las instalaciones existentes para la implantación de la actividad, únicamente será necesario previa autorización para cambio de uso de la Comisión Regional de Urbanismo y previa tramitación del correspondiente expediente de actividad sujeto a comprobación ambiental según la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, y las modificaciones en el ANEXO C de la citada ley incluidas con la publicación de la ley 12/2020, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, completar las instalaciones de la nave para poder cumplir con la normativa de aplicación a la actividad, las cuales serán definidas en el proyecto técnico de actividad, y que consistirán principalmente en:

- 1.- Pasivizar los elementos estructurales y de partición interior con otros módulos de la edificación mediante la aplicación de barniz ignífugo y la proyección de mortero ignífugo para cumplir con la normativa de aplicación en materia protección contra incendios.
- 2.- Completar las instalaciones de protección contra incendios de la nave para cumplir con la normativa de aplicación en materia protección contra incendios (colocación de una central de incendios, pulsadores de alarma, BIES, etc).
- 3.- Se realizará en la parte trasera del edificio la instalación en superficie de un depósito estanco de doble pared de poliéster con una capacidad de 20 m3, donde se conectará la red de saneamiento proveniente del canal de drenaje para la recogida de las aguas de limpieza, así como las aguas fecales procedentes del vestuario, tras el paso de estas últimas por la fosa séptica. De modo que los efluentes resultantes almacenados en el depósito estanco de 20 m3 podrán ser recogidos y gestionados por un gestor autorizado. Del mismo modo, los residuos de lodos y sedimentos que se vayan acumulando en la fosa séptica, también podrán ser gestionados a través de la misma empresa gestora.





Como conclusión a este punto, determinar que para la implantación de la nueva actividad no se realizará ningún tipo de obra de nueva construcción o reforma que modifique la geometría, superficies o volúmenes del edificio, así como cualquier tipo de construcción o reforma sobre la envolvente del edificio, respetándose de este modo tanto el carácter del edificio como el de su entorno.



Señala igualmente el informe que la actividad propuesta se ajusta a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana, si bien considera que no tiene encaje en el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Sobre ello, debe señalarse que el citado artículo permite las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, es decir, permite que la construcción se destine a cualquier uso, precisando después, que se incluye el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, por lo que se considera que la actuación proyectada tiene encaje en el citado artículo.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de cambio de uso de nave a almacén en suelo no urbanizable de Puente Arce, en el municipio de Piélagos, promovido por DEPURAN S.A, en base a las consideraciones anteriores.

313949

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA AMPLIACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO PARA IMPLANTAR ÁREA DE LAVADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE ZURITA, EN EL MUNICIPIO DE PIELAGOS, PROMOVIDO POR CARBURANTES TORRES S.A





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 30 de diciembre de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de ampliación de Estación de Servicio para implantar área de lavado de coches, sita en suelo no urbanizable de Zurita, en el municipio de Piélagos, promovido por CARBURANTES TORRES S.A.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 24 de enero de 2023, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la implantación de un Área de lavado de vehículos en la Estación de Servicio sita en las parcelas 39052A205000050000S y 39052A205000040000SL, con una superficie de 4.503 m², que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable genérico, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 49.2.g) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, señala como usos y construcciones autorizables:

g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.

Señala el informe municipal:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Los parámetros urbanísticos de aplicación del Plan General vigente son los siguientes:

- Parcela mínima (A menos de 200m del Suelo Urbano para usos no agropecuarios) = 3.000 m²
En Proyecto = 4.503 m² > 3.000 m²..... SI CUMPLE
- Ocupación máxima = 15% s/4.503 m² = 675,45 m²
En Proyecto = 250,5 m² + [(27,18m – 5,12m) x 6m + 9,90m x 10m = 231,36 m²] = **481,86 m²** < 675,45 m²..... SI CUMPLE
- Edificabilidad máxima = 0,15 m²/m² x 4.503 m² = 675,45 m²
En Proyecto = 303 m² + [“Local Técnico”: 2,40m x 6m = 14,4 m²] = **317,4 m²** < 675,45 m²..... SI CUMPLE
- Altura máxima = 7 metros a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida desde la cota del terreno, en cualquier punto de la fachada (2 plantas)
Instalaciones en Proyecto < 7 m SI CUMPLE
- Distancia mínima a colindantes = 10 m
Instalaciones en Proyecto < 10 m **NO CUMPLE**
- Frente mínimo de parcela a vía pública = 3 m
En Proyecto > 3 m SI CUMPLE

Por su parte, el informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

La actuación proyectada se ubica en parcelas que están clasificadas por el vigente PGOU/93, como Suelo No Urbanizable Genérico (Categoría C). Esta normativa incluye entre los usos permitidos los “Servicios públicos o semipúblicos: Infraestructuras Básicas y de Transporte”, en las que se incluyen gasolineras y estaciones de servicio, e instalaciones complementarias de las mismas, como tiendas y áreas de restauración.

Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente

Consta autorización de la CROTU de 28 de enero 2021 (expediente 312352) para instalación de unidad de suministro de combustible con edificio comercial, al que ahora se pretende ampliar con: Zona de lavado de vehículos, mediante puente de lavado o manual mediante agua a presión, y zona de entretenimiento de vehículos (aspirado manual).

La implantación de las instalaciones de lavado y entretenimiento de vehículos en la instalación, viene motivada por la necesidad de mejorar el servicio a los usuarios de la vía, permitiendo una calidad del servicio con una instalación de diseño actual y acorde al tráfico

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





**Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio**

de la carretera. La actividad proyectada es complementaria a la actividad principal, que no es otra que la de Estación de Servicio de carburantes para suministro a vehículos automóviles.

No se proyecta ningún tipo de nuevo acceso a las parcelas. El emplazamiento de las nuevas actividades a desarrollar, utilizarán los accesos existentes a la Estación de Servicio ya autorizada.

De igual manera, no será necesario realizar ninguna nueva acometida de servicios (energía eléctrica, telefonía, acometida de agua potable y saneamiento), pues todos ellos se encuentran ya en la parcela.



Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Se cumplen los parámetros del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Conclusión





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

En virtud de lo expuesto, se informa favorablemente la solicitud.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 49.2.g) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de ampliación de Estación de Servicio para implantar área de lavado de coches, sita en suelo no urbanizable de Zurita, en el municipio de Piélagos, promovido por CARBURANTES TORRES S.A, en base a las consideraciones anteriores.

CARPETA 2

313971

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARRAL, EN EL MUNICIPIO DE SUANCES, PROMOVIDO POR DON ANDRES ILMARÍA ARPÍA

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 9 de enero de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Carral, en el municipio de Suances, promovido por Don Andrés Ilmaría Arpía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 19 de enero de 2023, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2.b) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de vivienda unifamiliar en la parcela 814 del polígono 5 del catastro de rústica, con una superficie de 1.861 m2, que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable sin protección, asimilable según la DT1ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- Establece la DT7ª de la citada Ley 5/2022:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

Señala el informe municipal:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Protección del medio ambiente

Los recursos utilizados, abastecimiento y saneamiento serán los usuales en la zona para una vivienda. Y no se consideran significativos.

Protección del entorno cultural

El entorno construido de esta zona del núcleo de Suances no presenta rasgos históricos o culturales destacados. La iglesia de Nuestra Señora de las Lindes se encuentra a más de 450 m en línea recta de la parcela. Está ubicada dentro del núcleo por lo que no existe incidencia visual de la nueva vivienda para la contemplación de este edificio desde las vías importantes.

No se establece en la normativa entorno de protección para una mejor percepción de este bien.

El entorno cercano de esta zona del suelo urbano de Suances presenta conjuntos de viviendas colectivas en tipología de bloque aislado y viviendas unifamiliares

aisladas. Se utiliza con frecuencia el ladrillo cara vista en fachadas y láminas impermeabilizantes acabado en rojo o negro para las cubiertas inclinadas.

No existe por tanto en el entorno cercano un conjunto rural típico, tradicional o similar que deba ser tenido en cuenta.

La tipología de vivienda unifamiliar se considera aceptable para el entorno que se ubica.





Protección del paisaje

La parcela se sitúa al norte de la parte alta de Suances, en el borde del suelo urbano y próxima a la carretera CA-351 (calle Quintana). Esta carretera presenta edificaciones a ambos lados por lo que no se percibe paisaje natural alguno.

La vivienda solo tendrá afección parcial y poco significativa sobre el paisaje natural de la costa desde las calles, en fondo de saco, Carral y prolongación de calle Quintana

3. Valores ambientales

No se conocen valores ambientales.

El terreno tiene una capacidad agrológica moderada y con factor limitante por fáces química ácida (planos de información de la revisión del Plan General aprobado inicialmente)

Por su parte, el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Territorial señala:

La solicitud consiste en la construcción de una nueva vivienda unifamiliar aislada, esto es, un nuevo uso residencial sin vinculación a explotación agraria, por lo que no se encuentra dentro de los supuestos autorizables en Protección Litoral.

- PLAN ESPECIAL DE SENDAS

No existen afecciones al **Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral**, aprobado mediante el Decreto 50/2010, de 26 de agosto.

CONCLUSIÓN

A efectos del planeamiento territorial vigente, la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela 814 del polígono 5 de Suances no resulta autorizable por no encontrarse dentro de los supuestos establecidos en el régimen de usos de la categoría Protección Litoral (art. 24, 28 y 34 del POL).

El informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General concluye igualmente en sentido desfavorable, por lo que la actuación propuesta no tiene encaje en la citada DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y el Plan General de Ordenación Urbana de Suances, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Carral, en el municipio de Suances, promovido por Don Andrés Ilmaría Arpía, en base a las consideraciones anteriores.

314013





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

**PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE
AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN
EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA SUMINISTRO
ELECTRICO PARA VIVIENDA SITA EN SUELO RÚSTICO DE LA LLOSA, EN
EL MUNICIPIO DE VILLACARRIEDO, PROMOVIDO POR VIESGO
DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L**

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 19 de enero de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de suministro eléctrico para vivienda sita en suelo rústico de La Llosa, en el municipio de Villacarriedo, promovido por Viesgo Distribución Eléctrica S.L.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 16 de febrero de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en el suministro en baja para la vivienda sita en la parcela 39098A026003910000GF, con una superficie de 3.415 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable sin protección, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 49.2.c) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, señala como usos y construcciones autorizables:

c) Aquellas actuaciones que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Señala el informe municipal:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente incoado a iniciativa de VIESGO DISTRIBUCION ELECTRICA S.L. para **SUMINISTRO ELECTRICO A VIVIENDA EN LA LLOSA (PEDROSO), POLIGONO 26, PARCELA 391**, con referencia catastral **39098A026003910000GF**, en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable Común (SNU-C) por entender:

1. Que de acuerdo con la clasificación y calificación de la parcela, el uso pretendido es compatible con el planeamiento urbanístico y cumple la documentación aportada con los parámetros de la edificación que establecen las ordenanzas municipales.
2. No hay valores ambientales en los que incida la construcción.
3. No altera el entorno cultural.
4. La edificación no limita el campo visual. Se trata de una edificación aislada de pequeño tamaño.
5. Cumple con las limitaciones de alturas y volúmenes
6. No existen riesgos naturales en el entorno
7. Se trata de una construcción de nueva planta.

Así mismo se informa que la edificación prevista se encuentra a 65 metros de suelo urbano de Pedroso.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

2. La actuación discurre por suelo clasificado y calificado en las NNSS vigentes como corola de núcleo rural y no urbanizable común, régimen jurídico rústico protección ordinaria, con encaje en las NNSS.
3. No se prevé movimientos de tierra salvo los necesarios para su instalación.
4. El 08/02/2023 se solicitó informe municipal.
5. El 16/02/2023 se efectuó la información pública.
6. El informe jurídico encuadra la actuación bajo la 49.2.c) de la Ley de Cantabria 5/2022.
7. El nuevo trazado es aéreo y no discurre paralelo a camino existente.
8. El trazado propuesto por Viesgo afecta a la parcela colindante 39098A02600402.
9. Según la solicitud, la actuación no es modificación ni conservación de la red actual, y según expedientes similares (Antecedente: 313535), dar suministro eléctrico a cabaña/vivienda requiere autorización en suelo rústico tramitada como Ampliación de la Red de Baja Tensión.
10. Tramitada como autorización en suelo rústico, en los términos planteados no se aprecia inconveniente.
11. Salvo imposibilidad material se recomienda que la actuación discurra o en su defecto sea paralelo, a camino existente y soterrada la parte relativa a conectar la vivienda con la infraestructura.

Solicitado informe de la Dirección General de Obras Públicas, se señala en el mismo:

Analizada la solicitud y documentación obrante en el expediente, esta Dirección General de Obras Públicas RESUELVE:

AUTORIZAR la realización de las obras y/o trabajos solicitados, con las condiciones particulares y generales que se especifican a continuación:

Por su parte, el emitido por la Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico señala:





Séptimo.- Según todo lo expuesto anteriormente, vistas las características del proyecto, y en cumplimiento de la normativa anteriormente mencionada, **en la resolución de la CROTU deberá constar la siguiente medida correctora de impacto sobre el Patrimonio Arqueológico:**

- **Control arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, en especial, de las necesarias para la cimentación de los apoyos,** que deberá ir precedido de su correspondiente solicitud en la que se indiquen los objetivos, trabajos y técnicas a utilizar en la actuación, medidas de protección de los restos que se puedan descubrir, así como el equipo técnico de que se vaya a disponer para su realización. Las medidas propuestas deberán estar vigentes durante toda la duración de la ejecución del proyecto que se plantea llevar a cabo.

Esta actuación será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en los términos establecidos en la LPCC y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la LPCC.

Por último, la concesión de la licencia quedará condicionada a la recepción por parte del Ayuntamiento de Villacarriedo de la notificación de la concesión de la autorización para la realización del seguimiento arqueológico de las obras por parte del Servicio de Patrimonio Cultural.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 49.2.c) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villacarriedo, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de suministro eléctrico para vivienda sita en suelo rústico de La Llosa, en el municipio de Villacarriedo, promovido por Viesgo Distribución Eléctrica S.L, en base a las consideraciones anteriores.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

314015

INFORME JURIDICO PREVIO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA ACONDICIONAMIENTO DE VIVIENDA SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE REVILLA, EN EL MUNICIPIO DE CAMARGO, PROMOVIDO POR DON FELIX EDUARDO GONZALEZ ROMERO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 20 de enero de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de acondicionamiento de vivienda sita en suelo no urbanizable de Revilla, en el municipio de Camargo, promovido por Don Félix Eduardo González Romero.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 9 de mayo de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en el acondicionamiento de la vivienda sita en la parcela 39016A027000110000DL, con una superficie de 2.496 m², que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria, asimilable según la DT1ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- Señala el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y obras autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Señala el informe municipal:

Según los datos catastrales disponibles la edificación radicada en la parcela data del año 1979 y por lo tanto es anterior a la aprobación definitiva del planeamiento vigente. En este sentido, se encuentra en situación de preexistencia según se define en el art.116 de la ley de Cantabria 5/2022 LOTUCA.

En relación al planeamiento urbanístico, se encuentra en situación de disconformidad con el mismo por no respetar el régimen de distancias a colindantes y caminos establecido en las condiciones de la vivienda familiar y por no estar vinculada ésta a un uso agropecuario ni cumplir la parcela soporte la superficie mínima requerida. En esta situación, la normativa admite la ejecución de todo tipo de obras salvo las que impliquen un aumento de volumen.

En este sentido, resultan compatibles con la normativa urbanística las obras descritas de rehabilitación interior y cambio de uso parcial de garaje a vivienda, así como la adecuación del muro de contención contiguo para adecuar una zona de aparcamiento no cubierto en sustitución de la escalera lateral y la adecuación del acceso a la parcela.

No resulta compatible con el planeamiento la sustitución del zaguán preexistente que cubría la puerta principal por un porche de madera cerrado que cubre además las dos ventanas contiguas a la puerta principal por suponer un aumento de volumen del edificio. Tampoco las construcciones auxiliares descritas por no respetar el régimen de distancias establecido.

En cualquiera de los casos las obras deberán contar con autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria, al encontrarse en la zona de servidumbre de la N-623, de conformidad con lo establecido en el art. 31 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Cumplimiento NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA:

Revisado el documento presentado se ha podido comprobar que se cumple lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo I del Título III de la Ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria en relación con las normas de aplicación directa.

Posible existencia de VALORES AMBIENTALES:

Revisados los documentos obrantes en este Servicio (vigente Plan General de Ordenación Urbana y documentos previos para la revisión del PGOU) no se dispone de documento que acredite la existencia de valores ambientales. Tampoco se aprecian en los datos disponibles en el visor de información geográfica de Cantabria.

Inexistencia de RIESGOS NATURALES ACREDITADOS:

Revisados los documentos obrantes en este Servicio (vigente Plan General de Ordenación Urbana y documentos previos para la revisión del PGOU) no se dispone de documento que acredite la existencia de Riesgos Naturales. Tampoco se aprecian en los datos disponibles en el visor de información geográfica de Cantabria.

Por su parte, el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria señala:





1º -La vivienda cuya reforma se pretende se sitúa en zonas de dominio público y servidumbre asociadas a la carretera N-623 a su paso por el municipio de Camargo. Así mismo las obras a realizar, quedan incluidas dentro de la zona de limitación a la edificabilidad asociada a dicha vía de comunicación. Las obras consisten en una rehabilitación del edificio con cambio de distribución, nueva tabiquería y refuerzo de la cimentación.

3º.- A tenor del artículo 33 de la Ley 37/2015, de Carreteras, en la zona de limitación a la edificabilidad, la autorización de obras queda limitada excepcionalmente a las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones existentes.

4º.- Teniendo en cuenta la naturaleza de las obras proyectadas, se informa desfavorablemente el expediente de referencia.

Por último, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

- **Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.**

Según describe el proyecto, se solicita autorización para las siguientes actuaciones:

Acondicionamiento y reforma de la edificación residencial referenciada (vivienda existente)

- Ajustes en la distribución interior de la vivienda y apertura de nuevos huecos.
- Mejora en acabados interiores de la vivienda
- Consolidación de la cimentación en la fachada SUR -cimentación formada por una zapata corrida bajo muro que se encuentra descalzada.

Adecuación de la parcela en la que sitúa la edificación

Adecuación General de la parcela

- Retirada del pavimento existente e instalación de un nuevo pavimento
- Retirada y reposición de los muros de contención existentes
- Mejora del cerramiento existente de la parcela en su frente a carretera Santander Burgos N 623 (incluso instalación de puertas de acceso)
- Mejora de los dos accesos existentes a parcela desde la carretera Santander Burgos N 623
- Edificación de un gallinero (con una superficie edificada de 6 m²)
- Instalación de una barbacoa

Adecuación de la zona urbanizada más próxima a la edificación consistente en:

- Ampliación del zaguán de acceso existente hasta completar una superficie de 7.59 m².
- Nueva distribución de aceras y escaleras en el entorno próximo de la vivienda
- Nueva pavimentación del entorno próximo a la vivienda

Se indica que la superficie útil de la vivienda en estado actual es de 135,44 m² y en el estado reformado alcanza los 145,90 m².

No se ha incluido en la solicitud la legalización de la ejecución de la leñera/trastero situado en la parte posterior de la edificación. Según las imágenes disponibles, no constaba en el año 2014, pero sí en el 2018. Este elemento constituye un aumento de volumen de la edificación principal.

En el informe previo se señalaba que se habían ejecutado actuaciones sin autorización, tal y como se aprecia en las siguientes imágenes. En la fotografía de la izquierda, del año 2014, se observa el estado inicial; en la de la derecha, de octubre de 2022, se encuentran las obras en ejecución (se aprecia la apertura de nuevos huecos, el incremento de volumen del zaguán, la ejecución del movimiento de tierras para la conformación del garaje y el muro asociado y la rampa de acceso).





Solicitada justificación sobre las obras ya ejecutadas o en ejecución, con fecha 27/03/2023 se presenta nueva documentación que señala lo siguiente:

“Las obras que aparecen en la secuencia de documentación gráfica de la edificación y la parcela objeto de la solicitud se corresponden con

- *Lo que podemos describir como una primera fase: las ejecutadas en los últimos años, realizadas pequeñas actualizaciones interiores como las ejecutadas inicialmente en la zona de la parcela próxima a la vivienda.*
- *Las ejecutadas en una segunda fase, ejecutadas por la nueva propiedad (que solicita la autorización) y que se corresponden en parte a las descritas por el proyecto básico que acompaña la solicitud de autorización.*

Dichas obras, tanto las interiores como las exteriores, se encuentran en parte ejecutadas o en proceso de ejecución (ejecución paralizada ante el requerimiento municipal de solicitud de licencia de obras que posteriormente se completa con la indicación por parte de los SSTT municipales de la necesidad de solicitar la autorización para dichas obras ante la CROTU.

- *En la parcela, se ha iniciado el movimiento de obras general para el conjunto de la actuación propuesta y se ha ejecutado del muro de contención más próximo a la vivienda (zona de parking) No se ha ejecutado la escalera entre la mencionada zona de aparcamiento, ni la barbacoa ni el gallinero. Tampoco se ha ejecutado la rampa de acceso a la zona alta de la vivienda ni modificación alguna en el cierre de la parcela a la vía pública.*
- *En el exterior de la edificación no se ha ejecutado obra alguna.*

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





- *En el interior de la edificación se han ejecutado las nuevas divisiones y se instalado el equipamiento de la cocina en su nueva ubicación. No se han completado las instalaciones ni se ha instalado el equipamiento del baño 02 de planta primera.”*

Se incluyen las fotografías aportadas:



Fotografías de las actuaciones ejecutadas y/o en ejecución.

El uso no resulta compatible con lo dispuesto en el art. 49.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al constar informe desfavorable de la Demarcación de Carreteras del Estado. Así mismo, el informe técnico municipal señala que no resultan compatibles con el PGOU algunas de las actuaciones propuestas (sustitución del zaguán preexistente que cubría la puerta principal por un porche de madera cerrado y las construcciones auxiliares).

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.**

No se observa incumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, a excepción de la alteración de la rasante natural del terreno en el ámbito en el que se ha generado una rampa de acceso, produciendo un corte en la ladera sin aparente justificación. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

- **Conclusión**

En virtud de lo anterior, se informa desfavorablemente la solicitud.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en el citado artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Camargo, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de acondicionamiento de vivienda sita en suelo no urbanizable de Revilla, en el municipio de Camargo, promovido por Don Félix Eduardo González Romero, en base a las consideraciones anteriores.





314026

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA RECONSTRUCCIÓN DE DOS CABAÑAS PARA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE VALDICIO, EN EL MUNICIPIO DE SOBA, PROMOVIDO POR DON MANUEL SÁNCHEZ BROTONS

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 23 de enero de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de reconstrucción de dos cabañas para alojamientos turísticos, en suelo no urbanizable de Valdició, en el municipio de Soba, promovido por Don Manuel Sánchez Brotons.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 10 de marzo de 2023, contando con informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la reconstrucción de dos cabañas para alojamientos turísticos, sitas en las parcelas 39083A001000830000DJ y 39083A001001830000DZ, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable, asimilable según la DT1ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, señala como obras y usos autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético,





ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Señala el informe municipal:

- Cumple en cuanto a la **adecuación de la edificación**, ya que la construcción se adapta al ambiente en el que se ubica. Estas construcciones forman parte del patrimonio pasiego y la actuación que se pretende respeta las características y condiciones particulares de este tipo de edificaciones. Respecto a la protección del paisaje, además de formar parte del mismo como elemento singular, la edificación no limita, ni por volumen ni por altura, su campo visual.
- Cumple con las **condiciones compositivas** establecidas, puesto que la edificación proyectada guarda relación con las características tipológicas de la edificación tradicional de las cabañas pasiegas, en cuanto a cubierta, huecos y espacios arquitectónicos. Describe el proyecto que los materiales empleados en la envolvente serán los existentes: muros de mampostería, recercados de sillería, carpinterías de madera tratada y lastras de piedra en la cubierta.
- Cumple con lo establecido para **movimientos de tierra**, ya que estos serán mínimos y, por tanto, no se prevén cambios significativos en la topografía existente, limitándose estos a pequeños ajustes en el contacto de la casa y en los caminos de acceso existentes.

SEXTO: La construcción a rehabilitar se encuentra **fuera del ámbito de protección del viario, protección hídrica, protección de instalaciones municipales, así como fuera del ámbito de protección forestal** recogidos en las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido dentro de las NNSS del municipio de Soba.

SÉPTIMO: Las obras y el uso que se pretenden parecen ser acordes a la normativa urbanística vigente que le es de aplicación. La edificación dentro de la parcela, según el Visor de Información Geográfica «Mapas Cantabria», se sitúa en una zona **sin riesgos naturales acreditados**, siendo necesarias las siguientes autorizaciones o informes sectoriales de los siguientes organismos y entidades en función de su localización y del tipo de obra solicitada:

- **Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático de Cantabria**, puesto que la parcela sobre la que se ubica la edificación objeto de intervención, en su totalidad, se encuentra dentro de la Zona Especial de Conservación **ZEC_ES1300002**, incluida en la Red Natura 2000: Montaña Oriental.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita la autorización para reconstrucción de dos cabañas en suelo no urbanizable, rústico. La parcela tiene la referencia catastral 39083A001000830000DJ contando con un total de 20.001m² según catastro.





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

En la parcela se localizan dos cabañas, la primera en mejor estado, de planta rectangular de 6,72 x 9,18m, dos alturas y cubierta a dos aguas, con planta baja destinada a cuadra y empotrada parcialmente en el terreno.

La segunda, adosada a la anterior, mantiene el zócalo las primeras hiladas de la fachada. En el interior se visualizan restos de estructura de madera. La cabaña es similar a la contigua, de la misma anchura y longitud de 6,96m.

Se pretende rehabilitar ambas para destinarlas a alojamiento turístico, con un número de 3. Según se expone en la memoria el proyecto propone conseguir los tres alojamientos sin construir nuevas ampliaciones, respetando el volumen de las cabañas.

En la cabaña más grande se disponen dos alojamientos, a los que se accede por las puertas existentes situadas en la fachada corta orientada al sudeste. El alojamiento de la planta baja 1.1. tiene salón-comedor-cocina, abierto al sudeste y sudoeste, un dormitorio con hueco abierto también al sudoeste y un baño. El alojamiento tiene una zona de extensión exterior o recreo en la fachada sudoeste. El alojamiento de la planta superior 1.2. tiene una distribución análoga, pero tanto el salón-comedor-cocina como el dormitorio abren ahora al nordeste, donde se desarrolla la zona de ampliación.

El alojamiento 2 de la cabaña 2 se desarrolla en dos plantas a las que se accede por el hueco de la planta baja de la fachada corta orientada al noroeste. En planta baja se dispone el salón-comedor-cocina, ligeramente más amplio, abierto al noroeste y especialmente al suroeste, y el aseo. Una escalera lineal, adosada al muro de la fachada nordeste, permite acceder a la planta superior donde se disponen dos dormitorios abiertos al sudoeste y dos baños. La zona exterior de ampliación del alojamiento se localiza junto a la puerta de acceso.

Afecciones sectoriales:

La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, se encuentra dentro del ámbito de una Zona de Especial Conservación (ZEC_ES1300002), consta informe de la D.G. de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.

Según el visor cartográfico del Gobierno de Cantabria, la parcela ni es colindante ni se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún espacio de la Red Natura 2000. Tampoco se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún monte de utilidad pública.

Consta informe del Servicio de Arquitectura debido al cambio de uso de la edificación.

Análisis de la construcción.

Se analiza el posible aumento de volumen de la actuación; Gracias al visualizador del Gobierno de Cantabria podemos ver que no se han producido obras sobre la edificación en cuestión (a fecha del año 2020).





En los planos se aporta la situación actual acotada y el estado reformado:



Planta	Superficie Original	Superficie Reformada	Aumento
Planta Baja	108,50 m ²	108,50 m ²	+ 0,00 m ²
Planta Primera	108,50 m ²	108,50 m ²	+ 0,00 m ²
Total	217,00 m ²	217,00 m ²	+ 0,00 m ²

Como se puede comprobar, la actuación no aumenta la superficie construida con respecto a la construcción original, no obstante, los espacios exteriores propuestos no pueden dar lugar a posteriores porches o elementos sobre rasante.

(.....) A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud para reconstrucción de dos cabañas para alojamientos turísticos en suelo no urbanizable de Valdició, en el municipio de Soba, se establece que la actuación tiene encaje en el apartado 2.h) del artículo 49 de la Ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

A su vez se cumple con los criterios de la Guía de Buenas Practicas, para la Intervención en el Patrimonio Arquitectónico Pasiego.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 25 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Soba, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de reconstrucción de dos cabañas para alojamientos turísticos, en suelo no urbanizable de Valdició, en el municipio de Soba, promovido por Don Manuel Sánchez Brotons, en base a las consideraciones anteriores.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

314049

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE LARTEME, EN EL MUNICIPIO DE VALDÁLIGA, PROMOVIDO POR DON GENARO GUTIERREZ GONZALEZ.

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 30 de enero de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Larteme, en el municipio de Valdáliga, promovido por Don Genaro Gutiérrez González.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 2 de marzo de 2023, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 3939091A005001060000PK, con una superficie de 5.385 m², que al no disponer el municipio de Valdáliga de ningún instrumento de ordenación urbanística, sigue el régimen jurídico del suelo rústico de especial protección a tenor de lo señalado en el artículo 35 de la Ley 2/2022, de 15 de julio.

Cuarto.- Señala la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 5/2022, de 15 de julio:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley

Solicitado informe al Ayuntamiento, y transcurrido el plazo de un mes, se entiende emitido en sentido favorable, en tanto que el de los servicios técnicos de la Dirección General señala:

-Consta informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático de 02/10/2023, al encontrarse la parcela en el PORN de Oyambre, el cual concluye: "La construcción de una piscina asociada a la vivienda unifamiliar que se proyecta construir en el barrio de Larteme (T.M. Valdáliga), en el polígono 5, parcela 106, del catastro de rústica del municipio de Valdáliga SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE por ser incompatible con lo establecido en el PORN del Parque Natural de Oyambre. La construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela 106 del polígono 5 de Larteme (T.M. Valdáliga) SE INFORMA FAVORABLEMENTE con el cumplimiento estricto de una serie de condicionantes"

Consideraciones previas

-El informe jurídico previo señala que la solicitud tiene encaje en la DT^{7ª} de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

-Informe del técnico Municipal: NO CONSTA

Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.

La construcción que se pretende llevar a cabo consiste en una vivienda unifamiliar, que se ajustará tanto a las premisas de la propiedad, sus preferencias y necesidades, como a la tipología de vivienda que se desarrolla en el entorno próximo, buscando una ejecución sencilla y económica, con materiales contrastados en la construcción tradicional: madera, teja cerámica, cantería, hormigón, vidrios, yesos, etc. Junto a la vivienda se proyecta una pequeña piscina de 3,50x8,00 m. según figura en los planos del presente documento.

La vivienda con forma de "L" se desarrollará en 3 niveles: planta sótano de forma rectangular y de 144,75 m² de superficie construida destinada a aparcamiento e instalaciones; planta baja, con una superficie construida de 189,26 m² (sin incluir la superficie destinada a porches) en la que se sitúa el acceso principal con el distribuidor en el que se localiza la escalera que sube al nivel superior y un aseo de cortesía, la zona de día con el estar-comedor-cocina en planta libre y la zona de noche con 2 dormitorios y un cuarto de baño. Dispondrá de 2 porches (acceso y zona de jardín). La altura libre de planta baja es de 2,66 m.

La planta bajocubierta con una superficie construida de 99,20 m² en la que se localiza un pequeño despacho y el dormitorio principal con baño y vestidor en clásica disposición de suite. Dispone de una amplia terraza frente al dormitorio principal. La altura libre será de 2,20 m. en el perímetro y 3,04 m. en el punto central bajo la cumbreira.

Volumétricamente la vivienda se resuelve con disposición en "L" en la que el lado corto es un pequeño cuerpo adosado al volumen principal con una única planta con cubierta plana para apoyo de los paneles solares previstos para autoconsumo. Dicho cuerpo muestra su volumetría en forma de prisma de manera rotunda y contrasta con el cuerpo principal que dispone de una altura más y cuya cubierta se resuelve a cuatro aguas con estructura de madera de tipología tradicional de cerchas y vigas, alero de canes y tabla de madera. La cobertura se realizará con teja cerámica de tonos tierra.

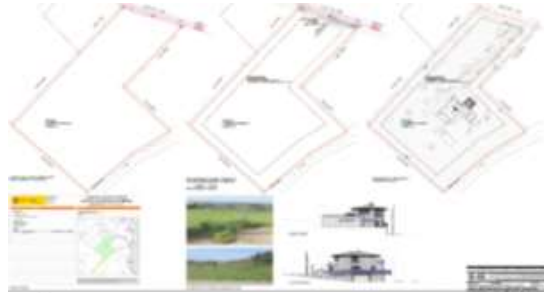




Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

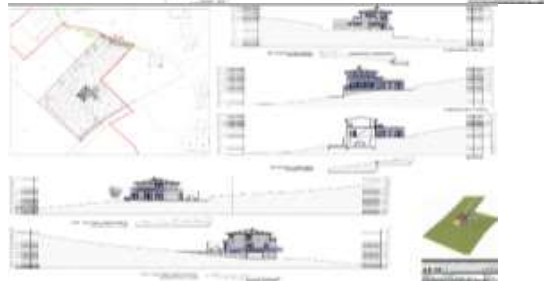
Los materiales utilizados en fachada serán bien hormigón visto encofrado con tablas similar a los muros de contención existentes en la zona, bien mampostería de piedra de la zona en fachadas para emular a las construcciones de las inmediaciones. La estructura se resuelve con estructura de H.A. y losas de 25 cms. de espesor para forjados.

Se aporta documentación complementaria solicitada por el PORN de Oyambre de fecha 23/06/2023.



Plano de parcela

Plano Planta baja y sótano



Plano planta primera y cubierta

Plano perfiles





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

No se observa incumplimiento de los parámetros del art. 52 de la Ley 5/2022. En aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Conclusión

En virtud de lo expuesto, se informa desfavorablemente la construcción de la piscina, y favorablemente la construcción de la vivienda, condicionada la autorización al cumplimiento estricto de una serie de condicionantes que estipulan en el propio Informe de Espacios Naturales Protegidos de fecha 02/10/2023.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta, salvo la piscina, tiene encaje en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Larteme, en el municipio de Valdáliga, promovido por Don Genaro Gutiérrez González, en base a las consideraciones anteriores, denegando la construcción de la piscina y con el condicionado señalado en el informe de la Dirección General de Montes y Biodiversidad.

314133

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA REFORMA DE CUADRA Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ZURITA, EN EL MUNICIPIO DE PIÉLAGOS, PROMOVIDO POR DOÑA MANUELA PEREDA COBO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 22 de febrero de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de reforma de cuadra y construcción de piscina en suelo no urbanizable de Zurita, en el municipio de Piélagos, promovido por Doña Manuela Pereda Cobo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 15 de marzo de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la reforma de cuadra y construcción de piscina en la parcela 39052A205000230000SZ, que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable genérico, asimilable según la DT1ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, señala como obras y usos autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Por otro lado, el artículo 49.2.e) señala igualmente como autorizables:

e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano, incluidos los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





9. Respecto el uso propuesto, no se detecta objeción en el PGOU vigente siempre que se adecúe a los parámetros del plan los cuales han sido informados favorablemente por el Ayto incluido relación con el viario.
Respecto el PGOU en Revisión, consultado los datos del Servicio el suelo es urbano detectando que la edificación excede las alineaciones de parcela del plan propuesto.
10. La Demarcación de Carreteras del Estado informa que la actuación se sitúa fuera de la zona de protección asociadas a la autovía A-8 y fuera de la zona de limitación de edificabilidad asociadas tanto a la A-8 como a los ramales y glorietas del enlace existente.
11. Según el visualizador de la dirección la actuación se encuentra en el Área No Litoral de la Ley de Cantabria de 2/2004 siendo el régimen de usos autorizables los contemplados para los suelos rústicos y sin detectar espacio natural protegido, MUP, riesgo de inundación, patrimonio o curso de agua en sus inmediaciones.
12. El 15/03/2023 se ha efectuado la información pública.
13. El informe jurídico previo encuadra la actuación en los artículos 49.2.e) y h) de la Ley de Cantabria 5/2022.
14. En base a las consideraciones anteriores, en los términos planteados:
1. No se aprecia inconveniente a la piscina.
 2. Aunque no se aprecia inconveniente al cambio de uso de la edificación objeto de actuación, no procede su resultado por exceder de las actuaciones de reconstrucción, restauración, renovación y reforma (ver imagen 2).
15. Lo anterior salva previsión específica más limitativa en los instrumentos de

Por otro lado, consta informe del Servicio de Patrimonio Cultural, en el que se concluye señalando la necesidad de:

- **Control arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, en especial, de las necesarias para construcción del vaso de la piscina, que deberá ir precedido de su correspondiente solicitud en la que se indiquen los objetivos, trabajos y técnicas a utilizar en la actuación, medidas de protección de los**





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

restos que se puedan descubrir, así como el equipo técnico de que se vaya a disponer para su realización. Las medidas propuestas deberán estar vigentes durante toda la duración de la ejecución del proyecto que se plantea llevar a cabo.

Esta actuación será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en los términos establecidos en la LPCC y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la LPCC.

Por último, la concesión de la licencia quedará condicionada a la recepción por parte del Ayuntamiento de Piélagos de la notificación de la concesión de la autorización para la realización del seguimiento arqueológico de las obras por parte del Servicio de Patrimonio Cultural.

A la vista de todo ello, si bien no se pone objeción a la piscina, sí al cambio de uso de la cuadra, por entender el informe técnico que se trata de una nueva construcción.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de piscina en suelo no urbanizable de Zurita, en el municipio de Piélagos, denegando la reforma de cuadra, promovido por Doña Manuela Pereda Cobo, en base a las consideraciones anteriores.

314143

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA REFORMA DE CABAÑA CON CAMBIO DE USO A VIVIENDA EN SUELO NO URBANIZABLE DE TEZANOS, EN EL MUNICIPIO DE VILLACARRIEDO, PROMOVIDO POR DOÑA JANA PÉREZ DOMÍNGUEZ

ANTECEDENTES

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Único.- Con fecha 22 de febrero de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de reforma de cabaña con cambio de uso a vivienda en suelo no urbanizable de Tezanos, en el municipio de Villacarriedo, promovido por Doña Jana Pérez Domínguez.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 27 de marzo de 2023, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la reforma y cambio de uso a vivienda de la cabaña sita en la parcela 39098A01400005, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de protección forestal, asimilable según la DT1ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- Señala el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como construcciones y usos autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Señala el informe municipal:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





4. En cuanto al Planeamiento Municipal, en el Suelo No Urbanizable Protegido Forestal, las NNSS vigentes establece en su artículo 10.3.6 la siguiente ficha urbanística:

Usos principales será uno de los siguientes: forestal o transformación de productos forestales.

Usos permitidos: agrícola, pecuario y utilización recreativo-turística del medio físico.

Usos excepcionales: edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, construcciones vinculadas a la ejecución de obras públicas y a la conservación y/o regeneración de ecosistemas.

Usos prohibidos: todos los restantes, incluidos los de vivienda y residenciales de nueva planta, **permitiéndose y recomendándose ambos usos en la rehabilitación de los invernales y las cabañas tradicionales existentes.**

5. La edificación está incluida en el catálogo de edificaciones en suelo rústico del ayuntamiento de Villacarriedo con el nº 354
6. En relación con la disponibilidad de servicios urbanos, la parcela objeto del informe tiene acceso rodado y de acometidas de agua potable y de energía eléctrica.
7. El informe favorable del técnico municipal, de fecha 14 de marzo de 2023 (nº 2674).

1. No hay valores ambientales en los que incida la construcción toda vez que es una edificación preexistente y catalogada.
2. No altera el entorno cultural.
3. La edificación no limita el campo visual. Se trata de una edificación aislada de pequeño tamaño.
4. Cumple con las limitaciones de alturas y volúmenes
5. No existen riesgos naturales en el entorno
6. Se trata de una rehabilitación de una edificación preexistente
7. La edificación se encuentra a 1.610 metros del suelo urbano de Tezanos, no siendo este un parámetro a considerar, por tratarse de una rehabilitación de una cabaña preexistente.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

3. Las características de la edificación son:

1. Estado inicial: cabaña incluida en la ficha 354 del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de dimensiones aproximadas 7,74*11,64m, 180,19m² –redondeando, 180m² –cubierta simétrica a dos aguas y 6m de altura máxima a cumbre aproximada medido desde cualquier punto en contacto con el terreno.

El acceso a la cabaña se efectúa por la fachada sur mediante una escalera reflejada en planos sin acotar por lo que a efectos de superficie construida se ha tenido en cuenta. En total, aproximadamente 3,5m² tras el redondeo según medición propia.

Además del anterior, dispone de otro acceso por la fachada este, característico de este tipo de edificaciones.

En total, 184m² m² construidos catalogados tras el redondeo.

Los cerramientos son muros de carga de mampostería, estructura interior de madera: pilares, forjados y cubierta y cobertura de teja cerámica curva.





2. Estado final: Ampliación de la superficie de la cabaña en 36,69m² (2,37*7,74*2), inferior al 20% de los m² construidos catalogados al pasar de 11,64m de longitud a 14,01m elevando la altura a cumbre 50cm aproximados. Además de lo anterior, la propuesta aflora o potencia la altura de los muros de cerramiento iniciales al limpiar y/o eliminar la tierra en contacto con los mismos para ganar altura libre interior de la planta baja prevista sin alterar la inserción de la cabaña en el terreno. En concreto, ligero empotramiento, desnivel de 1m aproximado y explanación en la fachada este.
La propuesta elimina el acceso de la fachada este manteniendo el resto de características: cubierta simétrica a dos aguas, altura máxima 6,50m, empleando en la ampliación los mismos materiales de la cabaña existente: piedra en los cerramientos de fachada y estructura de madera en el resto, incluida estructura de cubierta.
Respecto eliminar el acceso característico de las cabañas e intervención propuesta, remito al expediente 312038 autorizado por la CROTU.
7. El informe municipal es favorable a la actuación porque:
 1. No existen riesgos naturales ni hay valores ambientales en los que incida la intervención ni altera el entorno cultural ni limita el campo visual.
 2. Cumple los parámetros de las NNSS.
 3. Mantiene las características por las que se incluyó en el catálogo.
8. Señalan las NNSS que en suelo no urbanizable de protección forestal son usos prohibidos los de vivienda y residencial de nueva planta permitiéndose y recomendándose ambos usos en la rehabilitación de los invernales y las cabañas tradicionales existentes, con encaje la solicitud en lo anterior.
9. En relación a la actuación y su encaje técnico en la normativa vigente, no se detecta objeción al cambio de uso, el incremento de superficie construida es inferior al 20% de los m² construidos catalogados según medición propia informando el Ayto que la actuación mantiene las características por las que se incluyó en el catálogo.
10. Efectuada en el BOC 60 de 27/03/2023 la información pública, consta en el expediente que durante la información pública no se han producido alegaciones.
11. El informe jurídico encuadra la actuación en el 49.2.h) de la Ley de Cantabria 5/2022.
12. En base a las consideraciones anteriores y documentación aportada, en los términos planteados no se aprecia inconveniente.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villacarriedo, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de reforma de cabaña con cambio de uso a vivienda en suelo no urbanizable de Tezanos, en el municipio de Villacarriedo, promovido por Doña Jana Pérez Domínguez, en base a las consideraciones anteriores.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

314151

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACEN AGRÍCOLA Y GANADERO EN SUELO RÚSTICO DE ASTRANA, EN EL MUNICIPIO DE SOBA, PROMOVIDO POR LA RIA S.C

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 27 de febrero de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de almacén agrícola y ganadero en suelo no urbanizable de Astrana, en el municipio de Soba, promovido por LA RÍA S.C

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 3 de abril de 2023, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de un almacén agrícola y ganadero en la parcela 39083A022001110000DJ, con una superficie de 10.574 m2, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, asimilable según la DT1ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- Señala el artículo 49.2.a) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y obras autorizables:

a) Las que sean necesarias para las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden

Señala el informe municipal:

CUARTO: Los principales parámetros de aplicación según lo dispuesto las **NNSS**, son:

- Cumple en lo relativo a las **limitaciones a la edificación**, por tratarse de una edificación destinada a explotación agrícola-ganadera.
 - Cumple en cuanto a la **adecuación de la edificación**, ya que la construcción se adapta al ambiente en el que se ubica.
 - Cumple con los **criterios estéticos** establecidos. La edificación proyectada guarda relación con las características tipológicas de las construcciones ganaderas de su entorno, en cuanto a cubierta, huecos y espacios arquitectónicos. Se dispone en una sola planta cerrada.
 - Cumple con lo establecido para **movimientos de tierra**, ya que, según el proyecto presentado, estos serán mínimos y, por tanto, no se prevén cambios significativos en la topografía existente.
 - Cumple con las **condiciones de las edificaciones**:
- _____
- **Artículo 58. Protección del paisaje.**

Cumple. La construcción proyectada no limita el campo visual del paisaje, no rompe la armonía del mismo y tampoco desfigura su perspectiva, adaptándose al ambiente en el que se ubica, guardando relación con las características con de las edificaciones destinadas a uso ganadero de su entorno, en cuanto a la cubierta, huecos y espacios arquitectónicos.

SEXTO: La actuación se encuentra **fuera del ámbito de protección del viario, protección hídrica, protección de instalaciones municipales, así como fuera del ámbito de protección forestal** recogidos en las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido dentro de las NNSS del municipio de Soba.

SÉPTIMO: Las obras y el uso que se pretenden parecen ser acordes a la normativa urbanística vigente que le es de aplicación. La edificación dentro de la parcela, así como la parcela, según el Visor de Información Geográfica «Mapas Cantabria», se sitúa en una zona **sin riesgos naturales acreditados**.

CONCLUSIÓN DEL INFORME

El informe es favorable a la actuación que se pretende. Del proyecto presentado se deduce que este parece ser acorde a la normativa urbanística que le es de aplicación, así como a las normas de aplicación directa y, por tanto, procede dar traslado al mismo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para obtener autorización para la obra y uso solicitado.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Análisis de la construcción

En cuanto al cumplimiento del artículo 52 de la Ley 5/2022 de Cantabria se establece;

“a) Serán de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en los artículos 56 y siguientes de la presente ley como normas de aplicación directa.”





En cuanto al cumplimiento de las normas de aplicación directa, la forma de la construcción responde al uso solicitado y los materiales parecen adecuados, a su vez no se encuentra en ningún paisaje abierto ni entorno tradicional característico.

“c) Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible”.

En este sentido, la construcción se pretende ubicar en una parte de la parcela prácticamente con pendiente nula (0-5%), con lo que no se prevén movimientos de tierra considerables.

“d) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento y eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento y los servicios se ejecutarán soterrados, salvo justificación expresa por imposibilidad material.”

Se especifica que la parcela cuenta con las infraestructuras necesarias, no obstante, se estará en lo dispuesto en este artículo.

“f) Siempre que el planeamiento no haya previsto la ampliación de una calzada, vial o camino que discurra pro suelo rústico, se respetarán los cerramientos del frente de parcela. En caso de que el planeamiento haya previsto su ampliación, los nuevos cerramientos del frente de parcela se situarán de tal manera que no comprometan la ampliación prevista. No obstante, el Ayuntamiento podrá permitir el mantenimiento del cerramiento existente mientras no se ejecute la ampliación de viario prevista conforme un proyecto unitario de urbanización”.

No se actúa sobre los cerramientos existentes.

“j) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles”.

El acceso se realiza desde el viario público desde el sur de la parcela.

En cuanto al cumplimiento de las NUR, en específico de su artículo 107 se expone:

“1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, no se podrán implantar en parcelas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria.

A efectos de alcanzar dicha parcela mínima, en caso de instalaciones y construcciones sin uso residencial, podrán computarse las fincas colindantes o no, situadas dentro del mismo término municipal, siempre que se hallen cercanas en un radio inferior a 3 km., y pertenecientes a la explotación agraria. Dichas parcelas quedarán vinculadas al uso autorizado, debiendo quedar expresa constancia de ello en el Registro de la Propiedad.”

La parcela donde se ubica la construcción cuenta con 10.574 m² según catastro. La unidad mínima de cultivo marcada en el artículo 9 de la ley 4/1990 sobre concentración parcelaria marca para Soba una parcela mínima de 1 hectáreas en secano y 0,50 en regadío, con lo que se cumple con este apartado.

“2. Las distancias mínimas de este tipo de construcciones a los límites de los suelos urbanos o urbanizables serán de 50 metros, excepto en el caso de explotaciones intensivas de cerdos, conejos y gallinas, en las que se aumentará hasta 100 metros. Estos límites serán así mismo aplicables para la ubicación de nuevos usos residenciales y dotacionales entorno a las explotaciones existentes a excepción de la vivienda vinculada.”

La construcción se encuentra a más de 100m del suelo clasificado como urbano.

“4. La ocupación máxima de las construcciones y edificaciones, con independencia de su destino, no superará el 20 % de la superficie de la parcela.”





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

La ocupación máxima de la parcela se sitúa en 2.114,80 m² (Parcela de 10.574m²), y la propuesta contempla una nave de un total de 1.582,00m², con lo que se cumple con este apartado.

DOCUMENTACIÓN

La documentación aportada se entiende suficiente para determinar el cumplimiento de las distintas legislaciones.

CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de almacén agrícola y ganadero en suelo no urbanizable de Astrana, en el municipio de Soba, se emite el presente informe en sentido FAVORABLE, teniendo la actuación encaje en el artículo 49.2a) de la Ley 5/2022 de 15 de julio de Cantabria.

El presente informe se refiere exclusivamente al uso solicitado y no presupone la idoneidad de la instalación ni el cumplimiento de la normativa de sanidad animal, ni, en su caso, aquella relativa al régimen de comprobación ambiental previsto en la legislación control ambiental integrado.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 49.2.a) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Soba, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de almacén agrícola y ganadero en suelo no urbanizable de Astrana, en el municipio de Soba, promovido por LA RÍA S.C, en base a las consideraciones anteriores, debiendo señalar que esta autorización se refiere exclusivamente al uso solicitado y está condicionada a su destino conforme al mismo. Cualquier cambio en el uso solicitado requerirá nueva autorización expresa. Asimismo, la presente autorización no presupone la idoneidad de la instalación para el uso autorizado ni, en su caso, el cumplimiento de la normativa relativa al régimen de comprobación ambiental que será objeto de verificación y control conforme al procedimiento establecido para ello.

Por otro lado, deberán adoptarse las medidas necesarias para amortiguar el impacto paisajístico de la actuación.

314165

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE HERRÁN, EN EL MUNICIPIO DE VALDALIGA, PROMOVIDO POR DOÑA ANA COURET ENTERRÍA

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 3 de marzo de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Herrán, en el municipio de Valdáliga, promovido por Doña Ana Couret Enterría.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 27 de abril de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 39091A007003070000PL, con una superficie de 4.791 m2, que al no disponer el municipio de Valdáliga de ningún instrumento de ordenación urbanística, sigue el régimen jurídico del suelo rústico de especial protección, a tenor de lo señalado en el artículo 35 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Cuarto.- La DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, establece:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de desplazamiento.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

Habiendo solicitado informe al Ayuntamiento y transcurrido el plazo de un mes, se entiende emitido en sentido favorable, en tanto que el de los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Según describe el proyecto, se pretende la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en planta baja con un porche abierto en la fachada sur, y sin planta sótano ni bajo cubierta. Tiene una forma básica de dos rectángulos adyacentes, con cubiertas a dos aguas sin casetones. La superficie construida total es de 183,60 m².

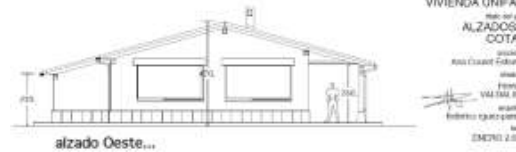
El sistema estructural se compone de muros de carga, con forjados y pilares de madera laminada.

Se relacionan a continuación los parámetros principales:

Parámetros volumétricos: Condiciones de ocupación y edificabilidad Artículo 8.7.7			
	Referencia a	Planeamiento	Proyecto
		Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Ocupación		10%	3,9%
Coefficiente de Edificabilidad		0,1 m ² /m ² (10%)	0,035 m ² /m ²
Sup. total Computable		200,0 M ² (470 M ²)	170,0 M ²
Condiciones de altura		2 plantas	Baja
Altura máxima de CUMBRETA	---	9,0	4,70 m
Retranqueos vías / linderos		12 m eje vial 5 m colindante	35,5 m eje vial 25,0 m colindante
Fondo Máximo			

Parámetros de composición: Condiciones de composición y forma Artículo 8.7.8			
	Referencia a	Planeamiento	Proyecto
		Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Composición color y forma		La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, son libres en el ámbito de esta norma zonal.	Fachada resuelta mediante acabados que armonicen con el entorno tradicional.
Entrantes y elementos volados			Tomaca abierta en planta baja.
Cubiertas		Inclinada DOS AGUAS TEJA CERAMICA	Cubiertas inclinadas sobre zona habitable, acabados mediante teja cerámica ancha u. curva.
Materiales de fachada		Fachada resuelta mediante acabados que armonicen con el entorno tradicional.	Fachada de mampostería con acabado de mortero en tonos claros y piedra. Carpintería exterior resuelta mediante madera. Suelo tipo climalit (Especificaciones de los materiales recogidos en las mediciones y pliego de condiciones.)





PB.04.

Proyecto Básico.
VIVIENDA UNIFAM.
SIN DEPENDENCIA
ALZADOS 1.
COTAS.
proyecto:
Rosa Cuatrecasas,
arquitecta
firmado:
Vladimir Riva,
arquitecto
Edificio reglamentario.
Fecha:
ENERO 2023.

PB.05.

Proyecto Básico.
VIVIENDA UNIFAM.
SIN DEPENDENCIA
ALZADOS 2.
COTAS.
proyecto:
Rosa Cuatrecasas,
arquitecta
firmado:
Vladimir Riva,
arquitecto
Edificio reglamentario.
Fecha:
ENERO 2023.

Alzados de la construcción propuesta.

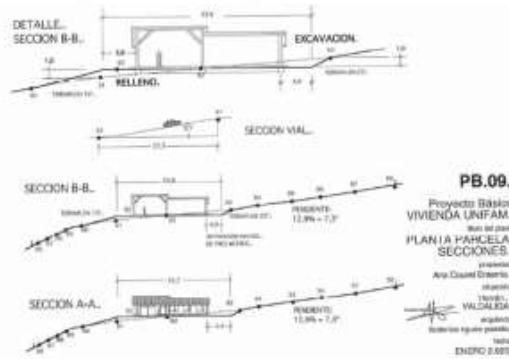
El uso no resulta compatible con lo dispuesto en el art. 49, pero sí con lo dispuesto en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 y de la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.**

No se observa incumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 ni de la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, estableciéndose las siguientes consideraciones:

- No siendo exigible la justificación del cumplimiento en un proyecto básico, se deberá garantizar que, a la hora de presentar el proyecto de ejecución previo a la licencia, se justifique y cumpla el DB-HE y la vivienda sea autosuficiente energéticamente en el porcentaje fijado por la DT7ª en el apartado 3.a).
- La parcela cuenta con pendiente descendiente pronunciada, siendo necesarios movimientos de tierras para implantar la edificación. Solicitada documentación que justifique lo dispuesto en los art. 52 y en la DT7ª, así como en el art. 38 de las NUR, con fecha 19/10/23 se aporta plano topográfico con la posición de la vivienda sobre las curvas de nivel; la fotografía actual del emplazamiento y perfiles del terreno. Se señala que no se incumplirá lo dispuesto en el art. 38 de las NUR. Se justifica lo solicitado anteriormente.





- Se debe plantar un árbol autóctono cada 50 m² libres de parcela.
- En cumplimiento de lo establecido en las normas de aplicación directa, dada la existencia de la red de saneamiento en las proximidades, se procurará la conexión con dicho sistema.

No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

- **Conclusión**

En virtud de lo anterior, se informa favorablemente la solicitud en base a lo dispuesto en el presente informe y la documentación presentada el 19/10/23.

La autorización debe quedar condicionada que, a la hora de presentar el proyecto de ejecución previo a la licencia, se justifique y cumpla el DB-HE, y que la vivienda sea autosuficiente energéticamente en el porcentaje fijado por la DT7ª en el apartado 3.a). Así mismo, se deberá dar cumplimiento a la obligación de plantación de arbolado autóctono cada 50 m2 libre de parcela.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la citada DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Herrán, en el municipio de Valdáliga, promovido por Doña Ana Couret Enterría, en base a las consideraciones anteriores.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

314179

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE SANTA CRUZ DE BEZANA, PROMOVIDO POR DOÑA MERCEDES QUINTANA COBO Y DON VÍCTOR GUTIÉRREZ DÍEZ

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 13 de marzo de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Santa Cruz de Bezana, promovido por Doña Mercedes Quintana Cobo y Don Víctor Gutiérrez Díez.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 27 de marzo de 2023, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar en las parcelas 39073A01200159, 39073A01200158, 39073A01200269 y 39073A01200270, con una superficie de 1.769 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable sin protección, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- Señala la DT7^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

Solicitado informe del Ayuntamiento y transcurrido el plazo de un mes sin haberse emitido, se entiende favorable, en tanto que el de los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente

El proyecto define una vivienda compuesta por dos volúmenes, uno de una sola planta que alberga las estancias de planta baja del programa de necesidades (estar comedor, cocina y baño); y otro de dos plantas, con el garaje en la planta inferior y los dormitorios en la planta superior. Ambos volúmenes se relacionan a través de una escalera de forma que la vivienda cuenta en realidad con tres niveles a *media planta*. En la planta inferior (semisótano): el garaje; en la planta intermedia (planta baja): vestíbulo de entrada, escaleras de medio tramo para acceso desde el garaje y acceso a la planta superior, baño, despensa/lavadero, salón-comedor, cocina y una terraza al orientada al Sureste; y en la planta superior (planta primera): tres dormitorios y un cuarto de baño.

La vivienda adopta una orientación girada 30° respecto de la orientación Norte-Sur, de forma que las distintas estancias adoptan las siguientes orientaciones: dormitorios en planta primera orientados al Noreste, en un compromiso entre el soleamiento de primera hora de la mañana y las vistas al Norte; estar-comedor, cocina y terraza al Sureste primando las vistas al Sur, el soleamiento y la protección del viento predominante anticiclónico del Noreste; y baño de planta baja y despensa/lavadero con orientación Noroeste.

Los niveles de la vivienda permiten una adaptación óptima a la topografía de la parcela, de forma que con ligeros movimientos de tierra, la planta baja se sitúa próxima a la rasante modificada de la parcela permitiendo el acceso directo por el Norte y la conexión de la terraza del Sur con la parcela; y el acceso al garaje, a una cota sólo 1.50 m inferior, se produce por la fachada Este sin necesidad de realizar una "rampa de garaje".

La vivienda se diseña con una volumetría sencilla, con cubiertas planas invertidas, siendo sus dimensiones relativamente discretas por las dimensiones de la parcela, y su presencia en el territorio poco relevante por su posición adyacente al suelo urbano.

Las soluciones técnicas y constructivas empleadas se ajustan al carácter sobrio de la edificación. El diseño se plantea de un modo sencillo, minimizando las complicaciones formales y constructivas. La economía, limpieza y claridad son entendidas como objetivos fundamentales del proceso de proyecto y valores principales de su resultado en la solución proyectada.

El diseño de la vivienda es acorde con otras viviendas del núcleo, especialmente aquella construida en la parcela colindante al Norte, también en suelo rústico.





El uso resulta compatible y encaje en la DT7º de la Ley 5/2022 de 15 de julio.

Cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la DT7ª y del art. 52 de la Ley 5/20022 de 15 de julio.

Se cumplen los parámetros de la DT7ª y del art.52 de la Ley 5/2022 de 15 de julio. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Conclusión

En virtud de lo expuesto, se informa favorablemente la solicitud, quedando condicionada la autorización a la agrupación previa de las parcelas, y su correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la citada DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Santa Cruz de Bezana, promovido por Doña Mercedes Quintana Cobo y Don Víctor Gutiérrez Díez, en base a las consideraciones anteriores.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

314187

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA INSTALACIÓN DE RED DE MIRADORES Y ZONA DE DESCANSO EN SUELO NO URBANIZABLE DE SIERRA DOBRA, EN EL MUNICIPIO DE TORRELAVEGA, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

El presente expediente queda sobre la mesa al objeto de incorporar la concesión de los terrenos por la Dirección General de Montes.

314213

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE ANEXO A VIVIENDA SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE CORNEJA, EN EL MUNICIPIO DE VILLAESCUSA, PROMOVIDO POR DON EMILIO BARQUÍN MADRAZO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 23 de marzo de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de anexo a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Corneja, en el municipio de Villaescusa, promovido por Don Emilio Barquín Madrazo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 18 de abril de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de un anexo a vivienda unifamiliar sita en la parcela 002300400VP30A0001UG, con una superficie de 6,526 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable son protección, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- Señala el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio como usos y obras autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Señala el informe municipal:





(Art. 58) PROTECCIÓN DEL PAISAJE

La edificación existente se encuentra actualmente en uso y en buen estado de conservación, con lo que se pretende que la vivienda, tanto al interior como al exterior, mantengan las referencias estéticas de acuerdo con las tipologías tradicionales de la zona, tanto a nivel de volumen, como en sus acabados y texturas. Se pretende, por tanto, la realización de la ampliación de la vivienda que en su distribución y funcionamiento, se adapten a las necesidades del promotor, con un funcionamiento cómodo y actual. Respetando la tipología edificatoria actual de vivienda pasiega, con lo cual se van a respetar las dimensiones y número de huecos existentes en las fachadas actuales, cumpliendo las especificaciones y recomendaciones de la guía de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio arquitectónico del territorio pasiego.

Las carpinterías exteriores serán de madera natural con doble acristalamiento y la cubierta de teja cerámica que deberá mantener el color natural, manteniendo la armonía con la vivienda existente y las construcciones del entorno.

Los materiales y tipología constructiva no desentonan con las características del entorno.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

6. La Dirección General de Obras Públicas informa que la ampliación se sitúa fuera de los 18m de la arista exterior de la explanación.
7. Según el visualizador de la dirección la actuación se encuentra en el Área No Litoral de la Ley de Cantabria de 2/2004 siendo el régimen de usos autorizables los contemplados para los suelos rústicos.
8. Respecto las NNSS vigentes, entendiéndose vigente la interpretación del 112.2.h de la Ley de Cantabria 2/2001, técnicamente no se detecta objeción.
9. Se ha efectuado la información pública en el BOC 74 de 18/04/2023.
10. Solicitado informe municipal el 05/04/2023 no consta en el expediente el informe solicitado.
11. En base a la documentación referida y las consideraciones anteriores, en los términos planteados, no se aprecia inconveniente.

Solicitado informe del Servicio de Patrimonio Cultural, se señala:

Décimo.- Según todo lo expuesto anteriormente, vistas las características del proyecto, y en cumplimiento de la normativa anteriormente mencionada, **en la resolución de la CROTU deberá constar la siguiente medida correctora de impacto sobre el Patrimonio Arqueológico:**





- **Control arqueológico de todas aquellas obras que impliquen movimientos de tierras, en especial, de las necesarias para las cimentaciones**, que deberá ir precedido de su correspondiente solicitud en la que se indiquen los objetivos, trabajos y técnicas a utilizar en la actuación, medidas de protección de los restos que se puedan descubrir, así como el equipo técnico de que se vaya a disponer para su realización. Las medidas propuestas deberán estar vigentes durante toda la duración de la ejecución del proyecto que se plantea llevar a cabo.

Esta actuación será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte en los

términos establecidos en la LPCC y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la LPCC.

Por último, la concesión de la licencia quedará condicionada a la recepción por parte del Ayuntamiento de Villaescusa de la notificación de la concesión de la autorización para la realización del seguimiento arqueológico de las obras por parte del Servicio de Patrimonio Cultural.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaescusa, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de anexo a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Corneja, en el municipio de Villaescusa, promovido por Don Emilio Barquín Madrazo, en base a las consideraciones anteriores.

314225





PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, PISCINA, CASETA DE JARDIN Y OBRAS EN PARCELA SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE NATES, EN EL MUNICIPIO DE VOTO, PROMOVIDO POR DOÑA ANA JULIA COPPLA VERA

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 29 de marzo de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar, piscina, caseta de jardín y obras en parcela sita en suelo no urbanizable de Nates, en el municipio de Voto, promovido por doña Ana Julia Coppla Vera.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha de 8 de mayo de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar, piscina, caseta de jardín y otras obras en la parcela 39102A437000620000JA, con una superficie de 4,114 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable protegido, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de especial protección, si bien se trata de Normas Subsidiarias tipo a).

Cuarto.- Señala la DT7^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y obras autorizables:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley

Señala el informe municipal:

3. La superficie construida ocupada por la vivienda junto con el porche es de 195 M2 en planta baja, inferior al 10% de la parcela. El total de la superficie construida de la vivienda es de 260 M2. La superficie ocupada por la caseta de instalaciones es de 30 M2 y la instalación de una piscina auxiliar a la vivienda.

4. Que la distancia de la mayor parte de la edificación a construir es inferior a 100 metros del límite del núcleo Urbano que establecen las Normas Subsidiarias. La vivienda se situaría a una distancia aproximada de 88 metros del Suelo Urbano

5. Que la finca se encuentra excluida del ámbito de influencia del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, que resulta ser la única calificación de Suelo No Urbanizable, en las Normas Subsidiarias, con categoría de especial protección.

6. Que la parcela se encuentra fuera de la zona de policía de ningún Río o arroyo grafiado por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

La documentación presentada me permite señalar que el anteproyecto cumple con las determinaciones de la sección segunda Ley de Cantabria 5/2022, de 22 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria "Normas de aplicación directa y estándares urbanísticos en el planeamiento municipal", en referencia a los artículos 56 Protección del medio ambiente, el artículo 57 Protección del entorno cultural, el artículo 58 Protección del paisaje, pudiera necesitar condicionar el acabado de madera de la edificación auxiliar de 30 M2 adaptándose al acabado a las edificaciones del entorno, si así lo estimara la C.R.O.T.U.

No consta, en la documentación urbanística disponible en esta oficina técnica, que la parcela se encuentre enclavada en zona de riesgos acreditados.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

- **Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.**

Según describe el proyecto, se pretende la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en planta baja más planta primera de 204 m2 de ocupación + 30 m2 de caseta de aperos. Se indica que se utilizarán revestimientos continuos de enfoscados o similar y piedra (Mortero monocapa en revestimiento de ladrillo o piedra natural). La cubierta será de teja cerámica y se utilizará carpintería con acabados mates.

Asimismo, como uso complementario al de la vivienda, se pretende la construcción de una piscina con una lámina de agua de 40 m2. Por último, al plantearse un huerto para autoconsumo, se hace necesaria la colocación de una caseta prefabricada de madera de 30 m2, que albergue los útiles o aperos de huerta y jardín, las bombas de la piscina y sirva, además, de base para la instalación solar de paneles fotovoltaicos para autoconsumo.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



Alzados de la construcción propuesta e imagen aproximada del modelo de caseta de jardín.

Por otro lado, se plantean otras actuaciones complementarias:

OBRAS INTERIORES DE PARCELA

Rellenos y contenciones

Tal y como se ha especificado anteriormente, se prevé únicamente en el área afecta por la construcción de la vivienda, una serie de rellenos con muros de gravedad naturales de piedra de escollera, gaviones, terreros, etc.

Accesos y sendas interiores

Se plantean dos tipos de pavimentación, en ambos casos drenantes:

PAVIMENTACION DURA: En la zona de acceso rodado a la vivienda y acera perimetral, así como senda peatonal que comunica la vivienda con la piscina y caseta, se propone la ejecución de una





**Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio**

pavimentación dura, con capacidad portante. Se piensa en un tipo de hormigón impreso, lajas de piedra natural sobre solera o incluso asfalto. El sistema de drenaje, sería por gravedad .

PAVIMENTACION BLANDA: Se plantea este tipo de pavimentación, en el acceso existente en el viento Este de la parcela. De un uso más agrario, sirve de tránsito para el uso de huerto y jardín de la finca. Se plantea un tipo de firme drenante por filtración, tipo grijo o albero.

Plantación de arbolado

Circundando la parcela en las zonas bajas de la misma, se propone la plantación de dos tipos de árboles, típicos de la zona. Los más numerosos, serían de porte pequeño, tipo frutal, que acompañen y sirvan de complemento al huerto que se plantea. Limoneros, cerezos, perales, manzanos. Por otro lado, se propone también la plantación de arbolado de medio porte, como abedules o plátanos.

HUERTO ECOLÓGICO

Para autoconsumo, se reservan 1.000,00m2 aproximadamente de parcela vacante.

El uso (vivienda y piscina) no resulta compatible con lo dispuesto en el art. 49, pero sí con lo dispuesto en la DT7ª de la Ley 5/2022.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 y de la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.**

No se observa incumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 ni de la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, estableciéndose las siguientes consideraciones:

- Solicitada documentación para justificar el art. 52, la DT7ª y el art. 38 de las NUR, se presenta nueva propuesta el 09/10/23 mediante la que se da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 38 de las NUR, rebajando los movimientos de tierra propuestos inicialmente.
- No es posible ubicar la construcción en la zona de menor pendiente, ya que toda la parcela cuenta con una pendiente descendiente uniforme (ap. 3.b de la DT7ª).
- No siendo exigible la justificación del cumplimiento en un proyecto básico, se deberá garantizar que, a la hora de presentar el proyecto de ejecución previo a la licencia, se justifique y cumpla el DB-HE y la vivienda sea autosuficiente energéticamente en el porcentaje fijado por la DT7ª en el apartado 3.a).
- Se indica que se plantará un árbol autóctono cada 50 m2 libres de parcela, alcanzando un total de 62.

No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

- **Conclusión**

En virtud de lo anterior, se informa favorablemente la solicitud en base a documentación presentada el 09/10/23. La autorización debe quedar condicionada que, a la hora de presentar el proyecto de ejecución previo a la licencia, se justifique y cumpla el DB-HE, y que la vivienda sea autosuficiente energéticamente en el porcentaje fijado por la DT7ª en el apartado 3.a). Así mismo, se deberá dar cumplimiento a la obligación de plantación de arbolado autóctono cada 50 m2 libre de parcela.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Voto, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar, piscina, caseta de jardín y obras en parcela sita en suelo no urbanizable de Nates, en el municipio de Voto, promovido por doña Ana Julia Coppla Vera, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado señalado en el informe técnico anteriormente transcrito.





314247

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE UCIEDA DE ABAJO, EN EL MUNICIPIO DE RUENTE, PROMOVIDO POR DON LORENZO BUSTO CARNERO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 12 de abril de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Uceda de Abajo, en el municipio de Ruente, promovido por Don Lorenzo Busto Carnero.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, siendo órgano competente para otorgar la autorización la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley, habiéndose publicado el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 5 de junio de 2023 sin que se presentaran alegaciones, solicitando del Ayuntamiento el correspondiente informe.

Segundo.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar en las parcelas 39066A509000080000FM y 39066A5090000930000FH, con una superficie de 2.190 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de interés agrícola, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de especial protección, si bien se trata de Normas Subsidiarias tipo a).

Tercero.- La DT7^a de la Ley 5/2002, de 15 de julio, señala como usos y construcciones autorizables:

“1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas





viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo 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, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.”

Señala el informe del Ayuntamiento:

La construcción pretendida observa las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de los apartados anteriores, a juicio de quien suscribe, y a los únicos efectos de la tramitación administrativa de la correspondiente autorización previa de la CROTU.

Analizada la propuesta planteada, y considerando el emplazamiento previsto para la misma, así como las preexistencias, el entorno, aun resultando el concepto de "adaptación al ambiente de las construcciones" un concepto indeterminado y sujeto a valoraciones y/o apreciaciones de carácter personal, a juicio de quien suscribe cumple con la exigencia legal arriba transcrita. No se contempla o detalla en la solicitud la colocación de publicidad estática del tipo de la expresamente prohibida en el artículo 34.1 anterior.

Vista la documentación aportada, y a juicio de quien suscribe, puede deducirse (aun resultando ésta una valoración con cierto carácter personal, no respondiendo a un criterio tasado), que la tipología de cada construcción resulta, además, congruente con las características del entorno, según el tenor literal de lo expresado en el artículo 34.2. No resulta de aplicación al presente informe, lo explicitado en el apartado 3º del artículo 34.

03.- Con carácter preliminar, sobre la posible existencia de valores ambientales.

No consta a quien suscribe la existencia de valores ambientales de un carácter excepcional en el emplazamiento objeto de la solicitud.

04.- Con carácter preliminar, sobre la inexistencia de riesgos naturales acreditados,

No consta a quien suscribe, la existencia de riesgos naturales acreditados para el emplazamiento previsto en la solicitud.

05.- En su caso, sobre la distancia de la edificación prevista al suelo urbano.

La grafiada en la documentación obrante en el expediente.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Se solicita autorización para la construcción de vivienda unifamiliar aislada situada en las parcelas 8 y 93 del polígono 509 que suman una superficie total de 2.190 m², con referencia catastral 39066A50900008 y 39066A50900093.

Las parcelas referenciadas deberán ser agrupadas registralmente con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal.

La vivienda se desarrolla en dos plantas, con cubierta inclinada a dos aguas, tiene una superficie ocupada máxima en planta baja de 189,04 m², contabilizando el porche al 100%, corresponde una ocupación del 8,63% en la parcela agrupada.

Los materiales exteriores utilizados son tradicionales, acabados de mortero acrílico en color blanco, carpintería exterior de aluminio lacado con acabado imitación madera, blanco o gris grafito y la cubierta será de teja cerámica color rojo.

No se prevén movimientos de tierras importantes, ya que la construcción se ubicará en un terreno relativamente plano, la implantación de la vivienda respeta la pendiente natural del terreno.



Afecciones sectoriales

Se ha comprobado que la parcela se encuentra fuera de la delimitación de Montes de Utilidad Pública, Espacios Naturales y Lugares de Interés Comunitario. No está afectada por la zona de policía de cauces de cursos fluviales, ni carreteras.

Clasificación del terreno:

Las Normas Subsidiarias vigentes en Ruate son de tipo A, clasifica el terreno como Suelo No Urbanizable Interés Agropecuario, tipo SNUIA, asimilable al Suelo Rústico de Protección Especial según el apartado 3 d) de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2022.

De acuerdo con el artículo 41 de las NNSS las edificaciones permitidas deben estar destinadas a la producción agrícola, ganadera o forestal, así como servicios de interés público y social promovidos por la Administración que deben instalarse en el medio rural.

No consta que se cumpla la condición de vinculación a una explotación, ni que se haya acreditado la necesidad para esa explotación de la vivienda. La "vivienda no vinculada al uso agrario" no está permitida por el planeamiento municipal.

No obstante, según los criterios aprobados por la CROTU en fecha 25 de junio de 2020 si se aplica el régimen establecido en la D.T.9ª de la Ley 2/2001, modificada por la D.T.7ª de la Ley 5/2022, este prevalece y desplaza a las previsiones que contuviera el planeamiento urbanístico preexistente.

La vivienda se sitúa íntegramente a menos de 100 metros, medidos en proyección horizontal, desde los límites del suelo urbano más próximo. Si se agrupan registralmente las parcelas referenciadas tendría una extensión superior a la mínima de 1.500 m², ajustándose en cuanto a este requisito y a los demás parámetros a lo previsto en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 5/2022.

No obstante, según dicha Disposición Transitoria Séptima en los municipios con Normas Subsidiarias de tipo A no resulta posible construir viviendas unifamiliares en los entornos de los suelos urbanos en aquellos terrenos que dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





El planeamiento municipal vigente no clasifica el terreno como suelo no urbanizable con la categoría equivalente a suelo rústico de protección ordinaria. En este sentido, las Normas Subsidiarias de Ruento en su artículo 40 define el Suelo No Urbanizable clasificado como de Interés Agropecuario y establece que:

“comprende el terreno ocupado por las mies, que forma el territorio llano de los valles, entre el cauce del río Saja, y el límite topográfico de los mismos con los montes que lo limitan, excluyendo las zonas urbanas del mismo. Se considera este suelo como de producción agrícola y ganadera, y constituye la base fundamental de la economía rural de la zona”. Por ello se tenderá a su racionalización a fin de garantizar su correcto aprovechamiento...”

En un examen preliminar, se considera que dicha descripción coincide plenamente con las características naturales del ámbito donde se localiza la parcela dado que se trata de una mies. Por otra parte, consultado el visor cartográfico del Gobierno de Cantabria la parcela se localiza en una zona de alta capacidad de uso agropecuario con factores limitantes.



Emplazamiento de parcela y capa de suelo por capacidad agrológica según ZAE

En otros expedientes de similares características ambientales ubicadas en el municipio de Mazcuerras-Ruento, la CROTU establece que el informe técnico en su conclusión señala que se trata de suelos de alto valor agrícola, pero lo son todos los del municipio, sin que se considere que el Servicio de Evaluación Ambiental deba emitir informe respecto de las características ambientales de una parcela en concreto, tal y como se ha señalado por el mismo en otras consultas.

Dicho Servicio comunica que en el ámbito de sus competencias únicamente informarán lo solicitado para aquellos municipios en los que el planeamiento urbanístico se encuentre en revisión y cuente con evaluación ambiental, que no es el caso de los municipios de Mazcuerras-Ruento.

Con fecha 05705/2023 el proyectista aporta la siguiente justificación sobre la inexistencia de las parcelas referenciadas en la solicitud.

Que, en justificación de la inexistencia de valores ambientales de la parcela objeto de informe y de su entorno, de acuerdo con lo señalado en el artículo 40 de la Normativa Urbanística que define el Suelo No Urbanizable clasificado como de Interés Agropecuario, cabe indicar que existe plano de la Universidad de Cantabria sin carácter normativo que define los terrenos como alto valor agrológico.

Si bien las edificaciones realizadas en los últimos años y la actualmente en construcción, todas ellas apoyadas en el mismo lado del vial, han supuesto la pérdida del valor agrológico que previamente se le suponía, como refleja la documentación fotográfica adjunta.





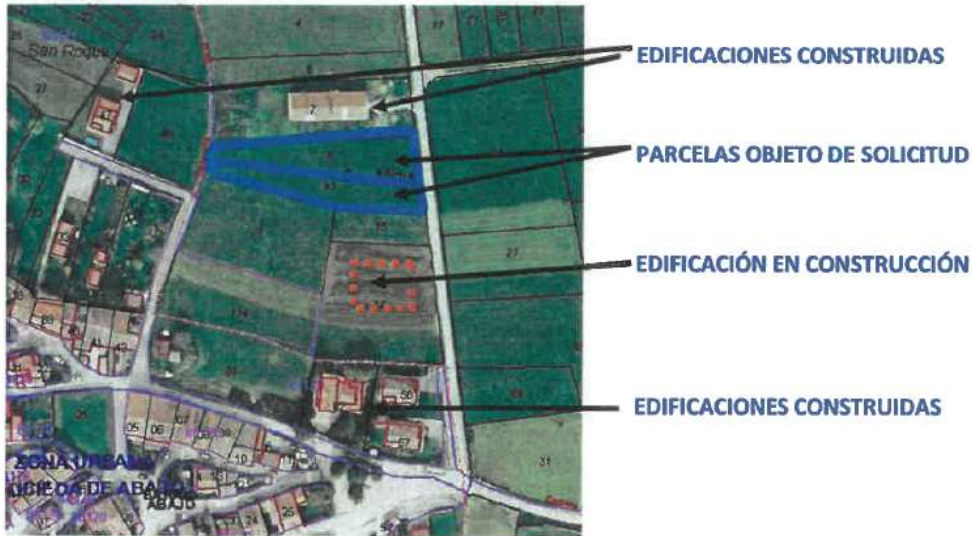
GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



De acuerdo a la justificación técnica aportada se aprecia la existencia de elementos antropogénicos (especialmente la ejecución de un camino asfaltado entre los años 2001 y 2007 que dota de acceso a una edificación apoyada en el mismo lado del camino que la parcela donde se pretende construir una vivienda unifamiliar) que desvinculan la parcela de la zona de la mies.

CONCLUSIÓN.

En virtud de las consideraciones expuestas INFORMA FAVORABLEMENTE CONDICIONADO a la agrupación registral de las parcelas referenciadas de conformidad a los criterios aprobados por la CROTU, en fecha 25 de junio de 2020, si se aplica el régimen establecido en la D.T.9ª de la Ley 2/2001, modificada por la D.T.7ª de la Ley 5/2022, este prevalece y desplaza a las previsiones que contuviera el planeamiento urbanístico preexistente.

A la vista de todo ello, parece la actuación propuesta tiene encaje en la citada DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ruento, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Uceda de Abajo, en el municipio de Ruento, promovido por Don Lorenzo Busto Carnero, en base a las consideraciones anteriores.

314265

**PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE
AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN**

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2002, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA MAQUINARIA AGRICOLA Y ALMACEN DE FORRAJES EN SUELO NO URBANIZABLE DE SUESA, EN EL MUNICIPIO DE RIBAMONTAN AL MAR, PROMOVIDO POR DON MIGUEL GAJANO LAVIN

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 17 de abril de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de nave para maquinaria agrícola y almacén de forrajes en suelo no urbanizable de Suesa, en el municipio de Ribamontán al Mar, promovido por Don Miguel Gajano Lavín.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, siendo órgano competente para otorgar la autorización la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley, constando la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 6 de junio de 2023, sin que se presentaran alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El objeto de la solicitud es la construcción de una nave para maquinaria y almacén de forrajes en la parcela 39061A024001590000KE, con una superficie de 9.744 m², que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo rústico de especial protección.

Tercero.- El artículo 49.2.a) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, señala como usos y construcciones autorizables:

a) Las que sean necesarias para las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden

Solicitado informe al Ayuntamiento no se ha emitido en el plazo de un mes, por lo que se entiende favorable, en tanto que el de los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Según describe el proyecto, se pretende la construcción de una nave para albergar maquinaria agrícola y forrajes. Se señala que la empresa de maquinaria agraria presta servicios medioambientales

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

de mantenimiento y conservación, tanto en viales lineales (desbroces, limpiezas cunetas, etc.) como mejoras en pastizales y recuperación de zonas degradadas.

La actividad se implantará por primera vez en la parcela, aunque el promotor dispone de otras instalaciones en las que carece de espacio físico para guarecer y mantener la maquinaria agrícola, así como producen molestias por encontrarse en el núcleo urbano de Suesa, sin apenas accesibilidad a los talleres de mantenimiento ni capacidad para almacenar los que actualmente se hayan dispersos en varias edificaciones con importantes sobrecostos para el transporte y desplazamiento.

Indica el proyecto que la edificación agraria propuesta tendrá por tanto el objeto servir de casa de aperos de labranza, y taller de maquinaria agraria en tránsito. Por lo que se dimensionará en base a la maquinaria agraria existente, en la empresa de servicios agrarias en la empresa de servicios agrarios y medioambientales.

El promotor está inscrito en el Registro de Explotaciones Agrícolas de Cantabria, como empresa acreditada, con nº ES/39/0610000561.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

Se indica que el ámbito de la empresa agraria de servicios son los siguientes:

1. Conservación y mantenimiento de viario público y carreteras (Desbroces, limpieza de cunetas).
2. Limpieza y recuperación de eriales y espacios degradados.
3. Maquinaria agrícola y labores a terceros ganaderos y agricultores.
4. Almacenamiento de forraje propio de la explotación ganadera.

INGENIERÍA DEL PROCESO PRODUCTIVO.

El proceso productivo a establecer en la nueva edificación agraria tiene dos vertientes, y que son las siguientes:

o Almacén y garaje de maquinaria agrícola → En esta porción de la edificación agraria se procede al almacenamiento y mantenimiento de maquinaria agrícola en los meses de inactividad, así como una zona de taller de reparación y mantenimiento de la maquinaria agrícola de la empresa. Para ello se propone un requerimiento de superficie útil de 840 m². Cuyas dimensiones unitarias propuestas serán de 42 m x 20 m entre ejes.

o Almacén temporal de ensilados y forrajes.

De la descripción efectuada en el proyecto original aportado, no resultaba posible certificar que la actividad de la empresa no está vinculada al uso agrario, sino que se trata de una actividad industrial/productiva. Solicitada justificación adicional, se aporta en fecha 11/09/23 adenda al proyecto en el que se contempla lo siguiente:

“En el desarrollo, tanto de empresas ganaderas, como de obra civil y administración pública, en las últimas décadas se ha producido un incremento incipiente de externalización de servicios y labores agrarias (siembras, recolección, mantenimiento, etc...) a empresas de terceros, como TAMISA, Fundación Carmen Gandarias, SENOR, Ayuntamiento Ribamontán al Mar, etc... (se adjunta anejo de empresas a los que tiene de clientes).

El ámbito de la empresa agraria de servicios propios o externalizados, son los siguientes:

1. Realización de labores agrarias para la explotación ganadera de vacuno de leche “Hnos Gajano S.C.”, de la que es socio.
2. Realización de labores agrarias para ganaderos (siega, siembra, recolección, etc).
3. Conservación y mantenimiento de viario público y carreteras (Desbroces, limpieza de cunetas).
4. Limpieza y recuperación de eriales y espacios degradados.

Estas empresas agrarias especializadas en estas labores y servicios, aportan una mejora en varios aspectos importantes en la viabilidad de las explotaciones agrarias y el mantenimiento de las producciones agrarias de propietarios privados.”

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





De lo anterior se deduce que se trata de una empresa de servicios y no vinculada exclusivamente a una actividad ganadera, esto es, no es complementaria a una actividad ganadera concreta, no siendo compatible con lo dispuesto en el art. 49.2.a) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.**

No se observa incumplimiento de los parámetros urbanísticos del artículo 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

- **Conclusión**

En virtud de lo anterior, se entiende que el uso no resulta compatible con lo dispuesto en el art. 49.2.a) de la Ley 5/2022, al no tratarse de una construcción vinculada a una actividad ganadera, sino que se trata de una construcción que se destinará a una actividad productiva.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en el artículo 49.2.a) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de nave para maquinaria agrícola y almacén de forrajes en suelo no urbanizable de Suesa, en el municipio de Ribamontán al Mar, promovido por Don Miguel Gajano Lavín, en base a las consideraciones anteriores.

314276

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CAMBIO DE USO INDUSTRIAL A ALMACENAJE DE EDIFICACIÓN SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESCALANTE, PROMOVIDO POR AUTOS MOLDAUTO S.L

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 17 de abril de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de cambio de uso industrial a uso de almacenaje en nave sita en suelo no urbanizable de Escalante, promovido por Autos Moldauto S.L

FUNDAMENTOS DE DERECHO





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 11 de mayo de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es el cambio de uso de la nave sita en la parcela 39029A001000330000UQ, con una superficie de 21.722 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- Establece el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y obras autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Señala el informe municipal:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





PRIMERO. En relación al cumplimiento del planeamiento vigente:

La actuación cumple con las NNSS, planeamiento municipal vigente, al no modificar el volumen de la edificación existente. Actualmente la edificación disponía de actividad de Prefabricados de Bloques de Hormigón.

SEGUNDO. En relación a las normas de aplicación directa

La documentación presentada me permite señalar que la actuación cumple con las determinaciones de la sección segunda del Capítulo I. Planeamiento Urbanístico de la Ley de Cantabria 5/2022, de 22 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria "Normas de aplicación directa y estándares urbanísticos en el planeamiento municipal", en referencia a los artículos 56 Protección del medio ambiente, el artículo 57 Protección del entorno cultural, el artículo 58 Protección del paisaje; dado que no se produce ampliación de volumen ni modificaciones exteriores de la edificación existente.

TERCERO. Posible existencia de valores ambientales.

La posible existencia de valores ambientales queda acreditada en el Plan de Ordenación del litoral, que incluye la parcela en el área de ordenación como **MODELO TRADICIONAL**

CUARTO. Existencia o inexistencia de riesgos naturales acreditados

No consta, en la documentación urbanística disponible en esta oficina técnica, que la parcela se encuentre enclavada en zona de riesgos acreditados.

QUINTA. Distancia de la edificación prevista al suelo urbano

La distancia aproximada de la edificación al suelo urbano es de 430 metros

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita la autorización para cambio de uso de nave con uso actual de prefabricados de hormigón a uso de almacenaje de vehículos en suelo no urbanizable, rústico. La parcela tiene la referencia catastral 39029A001000330000UQ contando con un total de 21.722m² según catastro.

Según se expone en la memoria, se pretende aprovechar las edificaciones y espacios exteriores existentes, debidamente acondicionados, sin ampliar o modificar espacios.

La nave consta de una superficie en planta de 25m x 12m y una altura a alero de 4,70m y cubierta a dos aguas. La estructura de la misma es metálica, con 9 pórticos y diáfana.

Se mantienen los cerramientos y acabados existentes. EL acondicionamiento de la explanada se destina al uso de campa de aparcamiento y zona carga-descarga de los mismos.

Afecciones sectoriales:

La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, se encuentra dentro del ámbito del PORN de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, consta informe de la D.G. de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.

En cuanto a la afección del Plan de Ordenación del Litoral, la totalidad de la parcela se encuentra zonificada como Área de ordenación, clasificada como Modelo Tradicional, y dentro de los usos autorizables dentro del área de ordenación, serán los contemplados en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, para los suelos urbanizables y rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que al respecto establezca la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico.

El edificio se lleva destinando a uso industrial desde hace más de una década, y el uso nuevo propuesto corresponde a otro uso industrial con lo que no se considera cambio de uso y tal y como determina el artículo 131 de las NUR; "1. Se entiende por usos industriales y comerciales que sea imprescindible





ubicar en suelo rústico aquellos que consistan en la rehabilitación de instalaciones y construcciones industriales y comerciales preexistentes, así como sus posibles ampliaciones, siempre que dichas obras estén relacionadas con el uso actual o uno de carácter complementario."

La edificación cuenta actualmente con licencia de actividad de Prefabricados de Bloques de Hormigón. El artículo 140 de las NNSS del municipio de Escalante define el uso industrial en el que se destaca; *Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendidos como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, materiales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y en general, los almacenes anejos a comercios y oficinas.* Con lo que no hay cambio de uso ya que se trata ambos de uso industrial.

(.....) A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de cambio de uso industrial a uso de almacenaje en suelo no urbanizable en el municipio de Escalante, se emite el presente informe en sentido FAVORABLE ya que la edificación se destina actualmente a un uso industrial (con licencia de actividad) y se pretende destinar a otro uso industrial con lo que no se considera cambio de uso. A su vez se respeta el volumen de la edificación existente.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de cambio de uso industrial a uso de almacenaje en nave sita en suelo no urbanizable de Escalante, promovido por Autos Moldauto S.L, en base a las consideraciones anteriores.

314277

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE CENTRO DE TELECOMUNICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE SECADURA, EN EL MUNICIPIO DE VOTO, PROMOVIDO POR AXENT INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES S.A.

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 18 de abril de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de centro de telecomunicaciones en suelo no urbanizable de Secadura, en el municipio de Voto, promovido por Axent Infraestructuras de Telecomunicaciones S.A





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 28 de junio de 2023, presentándose una alegación por don Pedro Santiago Alonso Pallarés, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de un centro de telecomunicaciones en la parcela 52 del polígono 413 del catastro de rústica, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de explotación agropecuaria, SNU-II, asimilable según la DT1ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- Señala el artículo 49.2.c) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y obras autorizables:

c) Aquellas actuaciones que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

Señala el informe municipal:

PRIMERO. En relación al cumplimiento del planeamiento vigente:

La actuación tiene encaje con las NNSS, planeamiento municipal vigente. En consecuencia esta obra tiene encaje con las determinaciones de la calificación SNU-II en las Normas Subsidiarias en Suelo Rústico obtenido autorización previa de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

SEGUNDO. En relación a las normas de aplicación directa

La singularidad del proyecto y su justificación de instalación de suelo rústico no me permite señalar que el proyecto cumple con las determinaciones de la sección segunda Ley de Cantabria 5/2022, de 22 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria "Normas de aplicación directa y estándares urbanísticos en el planeamiento municipal", en referencia a los artículos 56 Protección del medio ambiente, el artículo 57 Protección del entorno cultural, el artículo 58 Protección del paisaje, pudiera necesitar condicionar el acabado de la edificación auxiliar adaptándose al acabado a las edificaciones del entorno, si así lo estimara la C.R.O.T.U.

TERCERO. Posible existencia de valores ambientales.

La posible existencia de valores ambientales queda acreditada en el Plan de Ordenación del Litoral (en adelante POL), que incluye la parcela en el **ÁREA DE ORDENACIÓN - NO LITORAL**.

CUARTO. Existencia o inexistencia de riesgos naturales acreditados

Consta, en la documentación urbanística disponible en esta oficina técnica, que la parcela se encuentre enclavada en zona de riesgos acreditados.

Consta en el expediente informe del Servicio de Montes señalando que el riesgo de incendio es bajo, en tanto que el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita autorización para la construcción de un centro de telecomunicaciones en la parcela 52 del polígono 43 de catastro de rústica 39102A413000520000JM de 19.268 m².

Inicialmente se proyecta la instalación de dos módulos prefabricados, si bien hay una previsión de ampliación de tres módulos más según se aprecia en la documentación gráfica. La superficie ocupada por los módulos son 33,41 M², inferior al 10% de la ocupación de la parcela.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Emplazamiento

Afecciones sectoriales:

La parcela se encuentra afectada por el Plan de Ordenación del Litoral, incluida dentro de Áreas de Ordenación con la categoría "No Litoral", según el artículo 46 de la Ley de Cantabria 2/2004, modificada por el artículo 1 de la Ley de Cantabria 8/2013, el régimen de usos autorizables en las Áreas de Ordenación serán los contemplados en la Ley 2/2001 para los suelos rústicos

Se ha comprobado que la ubicación de las parcelas se encuentra fuera de la delimitación de Espacios Naturales, Lugares de Interés Comunitario y Montes de Utilidad Pública.

La parcela se encuentra en zona de policía del Río Clarón, grafiado por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. La actuación se encuentra a una distancia superior de 100 metros.

La nueva edificación se emplaza en una parcela ocupada parcialmente con una masa arbórea y colinda con un bosque arbóreo con posible riesgo de incendio forestal.



Situación de la parcela

Sobre esta cuestión la CROTU, en sesión de fecha 23 de diciembre de 2021, adoptó el siguiente criterio sobre construcciones próximas a zonas arboladas en suelo rústico para su incorporación a la GUÍA DE CONTENIDOS Y PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACIONES DE USOS Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO:

"Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, se entenderá que podrá existir riesgo de incendio a la hora de implantación de nuevas construcciones o instalaciones, cuando la mayor





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

parte de la superficie de la edificación se encuentre a una distancia inferior de 50 metros medidos en proyección horizontal de una masa forestal.

A estos efectos se entenderá por masa forestal a la agrupación de árboles o especies potencialmente arbóreas con uso netamente forestal, de superficie superior a 1 ha que aparecen grafadas en el "Mapa de usos y cobertura del suelo" con la denominación H-01; H-02; H-03; H-04; H-05 y H-06, disponible en el Visor de Información Geográfica del Gobierno de Cantabria "Mapas Cantabria".

Consultado el visor cartográfico, en la capa de Usos y Cobertura del Suelo, se comprueba que la edificación está situada a menos de 50 metros de una masa arbórea de tipo H-05, superior a 1 hectárea, y además en la parcela existen árboles forestales.

El Servicio de Montes comunica, en fecha 10/10/2023, que de acuerdo a la peligrosidad potencial establecida conforme a los índices que figuran en el Anexo, el peligro de incendio en la parcela en cuestión se estima que es BAJO.

Señala que deberán cumplirse unas determinadas condiciones, entre ellas destacamos la siguiente:

"Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;

La distancia libre de vegetación deberá estar incluida dentro de la finca, con el fin de no condicionar el desarrollo futuro de la vegetación en las fincas colindantes"

Clasificación del terreno:

Las Normas Subsidiarias de Voto, de tipo A, la parcela está clasificada como suelo no urbanizable de explotación agropecuaria, tipo SNU-II, asimilable según el apartado 5 de la Disposición Transitoria primera de la Ley 5/2022 al suelo rústico de protección especial.

Entre los usos autorizables en estos tipos de suelo están *"Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural"* y *"Aquellas actuaciones que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas"*.

6.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN. Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

El artículo 49 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, en su apartado c) señala como usos y construcciones autorizables:

"c) Aquellas actuaciones que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

La actuación solicitada tiene encaje en virtud de lo establecido en dicho artículo.

7.- CONCLUSIÓN.

En principio, en virtud de lo expuesto se **INFORMA FAVORABLEMENTE CONDICIONADO** al cumplimiento de las condiciones señaladas por el Servicio de Montes".

Por lo que respecta a la alegación presentada por el Sr. Alonso Pallarés, se señala en la misma:

- Ausencia de evaluación ambiental del expediente.
- Afección al Patrimonio.
- Afección al patrimonio de las juntas vecinales.
- Afección a la protección litoral.
- Afección al cambio climático y biodiversidad.
- Afección a servidumbres aeronáuticas.





- Afecciones a la atmósfera.
- Afección a la hidrografía.
- Ausencia de alternativas y justificación del emplazamiento.
- Ausencia de interés público y social.
- Ausencia de PROT y normativa urbanística permisiva.
- Incompatibilidad urbanística y de las Normas Subsidiarias.
- Afección a los recursos naturales.

De las afecciones señaladas por el Sr. Alonso Pallarés, constan en el expediente los informes sectoriales exigibles, tal y como se señala en el informe técnico, habiéndose igualmente comprobado que la instalación propuesta se ajusta tanto a la normativa municipal como a la normativa urbanística, procediendo la desestimación de la alegación.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 49.2.c) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Voto, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de centro de telecomunicaciones en suelo no urbanizable de Secadura, en el municipio de Voto, promovido por Axent Infraestructuras de Telecomunicaciones S.A, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado a que se ha hecho referencia, desestimando la alegación presentada.

314310

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA A VIVIENDA SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE VITARRERA, EN EL MUNICIPIO DE SANTA MARÍA DE CAYÓN, PROMOVIDO POR VIESGO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 24 de abril de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de suministro de energía eléctrica a vivienda sita en suelo no urbanizable de barrio de Vitarrera, en Lloreda, en el municipio de Santa María de Cayón, promovido por Viesgo Distribución Eléctrica.

FUNDAMENTOS DE DERECHO





Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 5 de septiembre de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a tenor de lo establecido en el artículo 227.1 de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es el suministro de energía eléctrica a la vivienda sita en la parcela 39074A023001710000SL, con una superficie de 2.851 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable sin protección NU1, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- Señala el artículo 49.2.c) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos t construcciones autorizables:

c) Aquellas actuaciones que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento y transcurrido el plazo de un mes, se entiende emitido en sentido favorable, constando por otro lado informes favorables de la Dirección General de Obras Públicas y de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Por su parte, el informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

- **Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.**

Según describe el proyecto, se pretende la ejecución de nuevo suministro en baja tensión a una vivienda existente. Las actuaciones son las siguientes:

- i. Instalar un apoyo de hormigón del tipo HV-9/630.
- ii. Instalar 85 m de conductor aéreo del tipo RZ-95, 485 m de conductor aéreo del tipo RZ-50 y 20 m de conductor aéreo del tipo RZ-25.
- iii. Desmontaje de 570 m de conductor aéreo





Planta general de la actuación propuesta.

El uso resulta compatible con lo dispuesto en el art. 49.2.c) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.**

No se observa incumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

- **Conclusión**

En virtud de lo anterior, se informa favorablemente la solicitud condicionado al cumplimiento de las condiciones fijadas en los informes sectoriales recibidos.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 49.2.c) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa María de Cayón, se acuerda:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

AUTORIZAR la solicitud de suministro de energía eléctrica a vivienda sita en suelo no urbanizable de barrio de Vitarrera, en Lloreda, en el municipio de Santa María de Cayón, promovido por Viesgo Distribución Eléctrica, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado de los informes sectoriales a que se ha hecho referencia.

314312

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE PRELLEZO, EN EL MUNICIPIO DE VAL DE SAN VICENTE, PROMOVIDO POR DON CARLOS JAVIER LORENTE KAISER

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 24 de abril de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Prellezo, en el municipio de Val de San Vicente, promovido por Don Carlos Javier Lorente Kaiser.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 12 de junio de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 39095A504000480000WH, con una superficie de 3.327 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable sin protección, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, al suelo rústico de protección ordinaria.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Cuarto.- Establece la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 5/2002, de 15 de julio:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

Solicitado informe del Ayuntamiento no ha sido emitido, por lo que transcurrido el plazo de un mes se entiende en sentido favorable.

Consta igualmente informe favorable con condiciones de la Dirección General de Montes y Biodiversidad, en tanto que el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita autorización para la construcción de vivienda unifamiliar situada en la parcela 48 del polígono 504 de 3.327 m², con referencia catastral 39095A504000480000WH.

Con fecha 26/07/2022 la CROTU autorizo la construcción de una vivienda unifamiliar que se desarrollaba en dos volúmenes: el volumen este, que cuenta con planta baja y planta primera; y el volumen al Oeste, que cuenta únicamente con planta baja, al que se adosa un porche en su fachada Sur. La superficie total construida es de 213,31 m² y la superficie construida en planta baja es de 144,53 m².

La nueva solicitud plantea la construcción de una vivienda unifamiliar más anexo, ambos con una única planta y una superficie construida de 257,39 m². El volumen principal de 19,90 metros de ancho y 10,92 metros de profundidad se apoya en un zócalo de piedra ligeramente escalonado que ayuda a adaptar la parcela al ligero desnivel del terreno en el extremo oriental de la edificación. La fachada a sur de este volumen central se retranquea dos metros con respecto al resto de la vivienda, generándose así un porche a sur de 8,90 metros de anchura por 2 metros de profundidad. El volumen del anexo tiene 8 metros de anchura por 5 metros de profundidad. La superficie ocupada en el terreno es de 257,39 m², contabilizando el porche al 100%, corresponde un 8,73% sobre la parcela.

Los acabados de las fachadas se realizarán con materiales tradicionales. Las fachadas serán revocadas en tonos tierra; las carpinterías de madera; la cubierta de teja cerámica roja; el zócalo sobre el que apoya la casa estará revestido de piedra natural. Se plantea la instalación de paneles solares fotovoltaicos en la vertiente sur de la cubierta. En dicho faldón se plantea a la altura del porche un recubrimiento de policarbonato ondulado translúcido.

La pendiente media de la parcela es próxima al 8%. En cuanto a los movimientos de tierras el informe de la D.G. de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático señala que la construcción de una nueva edificación en dicha parcela supondría un impacto paisajístico al encontrarse en una zona de campiña abierta, incrementado si la edificación se sitúa sobre un relleno que la eleve sobre la rasante natural del terreno.

Sin embargo, si la edificación se ubica en la zona más próxima al camino situado al sur y a la zona urbana, que es a su vez la zona más llana y baja de la parcela, sin elevarla respecto de la rasante original





del terreno, manteniendo en el resto de la parcela las características naturales de la zona de campiña, se podrían minimizar significativamente estos impactos.

La nueva ubicación de la edificación, en el proyecto actual, se plantea más alejada del camino del sur, siendo necesaria la excavación de terreno al norte y la construcción de un zócalo de piedra escalonado al este para adaptarse al desnivel del terreno.

La modificación de la topografía natural de la parcela en el espacio libre de edificación supone una alteración de las características naturales de la parcela prohibida en base a lo establecido en el artículo 41.3.c del PORN.

El informe señala que la edificación deberá ubicarse lo más próxima posible al camino situado al sur de la parcela y la zona urbana, evitando tener que realizar desmontes de terreno en la zona de mayor pendiente de la parcela.

(...) Afecciones sectoriales

La parcela se localiza dentro del ámbito territorial del Parque Natural de Oyambre, declarado mediante la Ley de Cantabria 4/1988, modificada por la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.

La D.G. de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático informa favorablemente condicionado al cumplimiento estricto de unas determinadas condiciones, en fecha 11/10/2023, entre ellas cabe destacar:

- La edificación deberá ubicarse lo más próxima posible al camino situado al sur de la parcela y la zona urbana, evitando tener que realizar desmontes de terreno en la zona de mayor pendiente de la parcela.
- En caso de que se quiera ejecutar un nuevo cierre en la parcela, se deberá solicitar informe previo a esta Dirección General.

Se ha comprobado que la parcela se encuentra fuera de la delimitación de Montes de Utilidad Pública. No está afectada por la zona de policía de cauces de cursos fluviales.

El informe concluye en sentido favorable, teniendo encaje la propuesta en la citada DT^{7ª} de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Val de San Vicente, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Prollezo, en el municipio de Val de San Vicente, promovido por Don Carlos Javier Lorente Kaiser, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado de la Dirección General de Montes y Biodiversidad a que se ha hecho referencia.

314352

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA RECONSTRUCCIÓN PARA USO DE VIVIENDA EN SUELO RÚSTICO DE BUSTILLO DEL MONTE, EN EL MUNICIPIO DE VALDERREDIBLE, PROMOVIDO POR GESTIÓN 13





ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 10 de mayo de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo, expediente de solicitud de reconstrucción de ruinas para uso de vivienda, en suelo rústico de Bustillo del Monte, en el municipio de Valderredible, promovido por GESTIÓN 13.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, siendo órgano competente para emitir informe la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley.

Segundo.- El objeto de la solicitud es la reconstrucción de unas ruinas para ser destinada la edificación a vivienda en la parcela 225 del polígono 291 del catastro de rústica, con una superficie de 1.048 m2, que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica parte como suelo urbano y parte como suelo rústico de protección ordinaria.

Tercero.- La DT7ª de la Ley 5/2002, de 15 de julio, señala como usos y construcciones autorizables:

“1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

El informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita autorización para la reconstrucción de edificio en ruinas para uso de vivienda unifamiliar, situada en la parcela 7652701VN1475S0001DU (urbana) y 39094A291002250000JS (rústica) parcela 225 polígono 291 de 1.047 m2.

Se proyecta situar la vivienda en la misma ubicación que los edificios preexistentes con la misma ocupación en planta reproduciendo la disposición original de las edificaciones y conservando cuantos muros perimetrales sea posible, en especial los que salvan el desnivel reseñado puesto que le confieren un carácter único al conjunto que se pretende salvaguardar y poner en valor.

En el cuadrado del conjunto edificado existente se plantea una intervención de rehabilitación que conservará los muros de piedra que definen el cambio de cota entre las edificaciones existentes respecto a la parcela colindante al este y a los viales y espacios públicos situados a norte y oeste. No se utilizará estos muros como estructura portante, el contenedor de los nuevos usos se construirá en el interior del perímetro que definen sin apenas contacto con el mismo dando lugar a un cuadrado interior al perímetro original.





En la parcela ubicada en suelo rústico de protección ordinaria se proyecta rehabilitar la edificación original, manteniendo su traza original, con baja más una planta.

La memoria señala que los materiales de los acabados exteriores procuran la integración del edificio en el paisaje con carpinterías de color marrón óxido de hierro, paños enfoscados con mortero bastardo alternados con paños de piedra recuperada del edificio original. Las ventanas contarán con contraventanas exteriores fijas o correderas de lamas de color similar al resto de carpinterías. El forjado de cubierta será de madera con cobertura de cobijas de teja curva cerámica sobre placas gran onda de fibrocemento rojo. En parte del espacio perimetral las placas de gran onda serán de policarbonato transparente, sin tejar, a modo de lucernarios. Los canalones, bajantes y vierteaguas serán de cobre o zinc.

La edificación se desarrolla en dos plantas de altura y con espacio bajocubierta, suman una superficie construida de 696,50 m2, con una ocupación máxima sobre el terreno de 327,21 m2.

El municipio de Valderredible está incluido en la "Zona rural de Cantabria en Riesgo de Desplazamiento" según la Orden HAC/22/2022, de 28 de diciembre, en consecuencia la parcela mínima edificable es la existente.

La reconstrucción pretendida se sitúa en parte en suelo urbano y en parte en suelo rústico de protección ordinaria, respeta todos los parámetros previstos en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 5/2022, si bien deberá completarse la solicitud con la documentación determinada en el artículo 228.1.a).2. de la Ley 5/2022 y con la documentación que ha sido sometida a información pública.

A requerimiento de la Ponencia Técnica, en relación a la necesidad de completar el proyecto básico con análisis de riesgos, el promotor presenta la siguiente alegación:

El proyectista consideró que no había riesgos naturales o antrópicos porque se trata de un entorno prácticamente urbano en el que la construcción de una vivienda no es significativa en ese sentido, y por eso no hay un análisis específico al respecto. La posibilidad de que se vieran gravemente comprometidos valores ambientales, paisajísticos o culturales quedaba justificada en el proyecto por la volumetría del edificio, que responde a una disposición tradicional sobre la traza de antiguas edificaciones con una definición de acabados pensados para armonizar con el entorno.

En el presente caso, reconstrucción de una edificación en ruinas situada en parte en suelo urbano y en parte en suelo rústico de protección ordinaria en PGOU adaptado, la documentación técnica presentada se consideró completa en relación con lo regulado por el artículo 228 de la Ley 5/2022.

Por otro lado, consta en el expediente informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático favorable con condiciones.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible, se acuerda:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la solicitud de reconstrucción de ruinas para uso de vivienda, en suelo rústico de Bustillo del Monte, en el municipio de Valderredible, promovido por GESTIÓN 13, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado del informe de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático que se adjunta.

314371

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y ALOJAMIENTO EXTRAHOTELERO EN SUELO NO URBANIZABLE DE CABARCENO, EN EL MUNICIPIO DE PENAGOS, PROMOVIDO POR DOÑA IRÍA DIAZ DIEZ Y DON JOSE MANUEL VEGA FERNANDEZ.

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 19 de mayo de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar y alojamiento extrahotelero en suelo no urbanizable de Cabárceno, en el municipio de Penagos, promovido por Doña Iría Díaz Díaz y Don José Manuel Vega Fernández.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 8 de junio de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar y alojamiento extrahotelero en la parcela 39048A003001950000DI, con una superficie de 2.467 m², que al no disponer el municipio de Penagos de ningún instrumento de ordenación urbanística, sigue el régimen jurídico del suelo rústico de especial protección a tenor de lo señalado en el artículo 35 de la Ley 2/2022, de 15 de julio.

Cuarto.- Señala la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 5/2022, de 15 de julio:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Habiendo solicitado informe al Ayuntamiento y no emitirse en el plazo de un mes, se entiende en sentido favorable, en tanto que el de los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita la autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar y alojamiento extrahotelero en suelo no urbanizable, rústico.

La parcela tiene la referencia catastral 39048A003001950000DI contando con un total de 2.467m² según catastro.

Se plantea una vivienda desarrollada en Planta Baja y primera con planta sótano, con volúmenes de formas ortogonales y cubiertas inclinadas. A su vez y anexada a ella formando un único edificio, se plantean alojamientos extrahoteleros de similares características a la vivienda.

El programa de necesidades se reparte de la siguiente manera; Vivienda; Salón-estar-cocina (41,80m²), Habitación1 (13,65m²), Baño1 (5,05m²), Vestidor1 (7,65m²), Habitación2 (10,95m²), Baño2 (4,00m²), Vestidor2 (5,30m²), Aseo (2,70m²), Despacho-recepción (7,00m²), Habitación3 (10,95m²) y Porche (13,00m²). Apartamento A: Estar-comedor-cocina (29,25m²), Habitación1 (12,05m²), Baño1 (4,80m²). Apartamento B y C: Estar-comedor-cocina (23,30m²), Baño1 (3,64m²), Escalera (4,06m²), Paso (3,37m²), Habitación1 (12,00m²) Baño2 (4,15m²) Habitación2 (12,00m²). Apartamento D: Estar-comedor-cocina (22,00m²), Habitación1 (12,20m²), Baño1 (4,50m²) Terraza (5,90m²). En Planta Sótano; Garaje (152,60m²) Almacén-Lavandería (99,30m²), Despensa (15,20m²) Cuarto Instalaciones (12,50m²) y Patio (3,80m²). Lo que hace un total de superficie útil de 621,19m² y 770,74m² como superficie construida.

Los materiales utilizados son; revoco para el exterior y piedra con cobertura de teja en la cubierta. La carpintería es de PVC imitación madera.

Afecciones sectoriales:

La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, se encuentra dentro del ámbito de la Orden ES 56/2009 del Macizo de Peña Cabarga, consta informe de la D.G. de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.

Consta informe de la D.G. de Turismo.

La vivienda y los apartamentos propuestos se desarrollan en un único edificio en planta baja, primera con planta sótano, con volúmenes ortogonales en planta y cubiertas inclinadas, con lo que la vivienda armoniza con las características tipológicas de las edificaciones existentes en el entorno.

La fachada se diseña a base de revoco y piedra, mientras que la cubierta utilizará como material de cobertura la teja y estructura de madera, carpintería de PVC imitación madera, con lo que los materiales son coherentes con el entorno.

En cuanto a la alteración del relieve natural de los terrenos, como se ha comprobado en el visualizador del Gobierno de Cantabria, la parcela presenta pendientes en toda su extensión que van entorno al 0-5%:



Con la nueva propuesta se reduce considerablemente el relleno de tierras propuesto, con lo que se cumple con este apartado.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

(...) A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar y alojamiento extrahotelero en suelo no urbanizable de Cabárceno, en el municipio de Penagos, se emite el presente informe en sentido FAVORABLE ya que se cumple con la DT7ª de la Ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

A su vez, la autorización debe quedar condicionada a lo establecido en el informe de la D.G. de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la citada Disposición Transitoria de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar y alojamiento extrahotelero en suelo no urbanizable de Cabárceno, en el municipio de Penagos, promovido por Doña Iría Díaz Díaz y Don José Manuel Vega Fernández, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado señalado en el informe técnico.

314376

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE LOS TOJOS, PROMOVIDO POR VIESGO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 17 de mayo de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de centro de transformación en suelo no urbanizable de Los Tojos, promovido por Viesgo Distribución Eléctrica S.L.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 1 de septiembre de 2023 (corrección de errores BOC de 8 de septiembre de 2023), sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de un centro de transformación en la parcela 39086A00900060000WU, con una superficie de 3.555 m², que al no disponer el municipio de Los Tojos de ningún instrumento de ordenación urbanística, sigue el régimen jurídico del suelo rústico de especial protección, a tenor de lo señalado en el artículo 35 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Cuarto.- El artículo 49.2.c) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, señala como usos y construcciones autorizables:

c) Aquellas actuaciones que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Consta en el expediente informe favorable con condiciones de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, en tanto que solicitado informe al Ayuntamiento y transcurrido el plazo de un mes, se entiende emitido en sentido favorable.

Los servicios técnicos de la Dirección General señalan:

Se plantea una construcción compuesta de planta baja, de forma rectangular con dimensiones de 2,43m de ancho y 6,10m de largo.

El objetivo es instalar un equipamiento de almacenamiento de energía que posibilite la continuidad del suministro para la línea Cabezón-Cabuérniga del CT Los Tojos.

El centro de transformación proyectado hará la función de trasladar energía desde la línea al centro de baterías con el objetivo de almacenamiento; el proceso se lleva a cabo con reducción de tensión. Inversamente, en función de los intereses de operación de la red de distribución, Viesgo Distribución Eléctrica SL volcará sobre el centro de transformación energía procedente del centro de baterías hacia la línea, operando así el centro de transformación como elevador de tensión.

Afecciones sectoriales:

La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, se encuentra dentro de una zona de especial conservación ZEC ES1300021, consta informe la D.G. de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.

Análisis de la construcción



En cuanto al cumplimiento del artículo 52 de la Ley 5/2022 de Cantabria se establece;

"a) Serán de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en los artículos 56 y siguientes de la presente ley como normas de aplicación directa."

En cuanto al cumplimiento de las normas de aplicación directa, la forma de la construcción responde al uso solicitado y los materiales parecen adecuados, a su vez no se encuentra en ningún paisaje abierto ni entrono tradicional característico.

"c) Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible."

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





En este sentido, la construcción se pretende ubicar en una parcela con pendientes que van entre 20-30%, no obstante, debido a las dimensiones de la misma no se prevén movimientos de tierra considerables.

“f) Siempre que el planeamiento no haya previsto la ampliación de una calzada, vial o camino que discorra pro suelo rústico, se respetarán los cerramientos del frente de parcela. En caso de que el planeamiento haya previsto su ampliación, los nuevos cerramientos del frente de parcela se situarán de tal manera que no comprometan la ampliación prevista. No obstante, el Ayuntamiento podrá permitir el mantenimiento del cerramiento existente mientras no se ejecute la ampliación de viario prevista conforme un proyecto unitario de urbanización”.

No se actúa sobre los cerramientos existentes.

“j) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles”.

Se justifica el acceso a la parcela por su lado Sur.

(...) CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de ejecución de centro de transformación en suelo no urbanizable en el municipio de Los Tojos, se emite el presente informe en sentido FAVORABLE tendiendo encaje la actuación en la Ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 49.2.c) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de centro de transformación en suelo no urbanizable de Los Tojos, promovido por Viesgo Distribución Eléctrica S.L, en base a las consideraciones anteriores.

314386

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE RIAÑO, EN EL MUNICIPIO DE SOLORZANO, PROMOVIDO POR DON ÁLVARO MADRAZO BOHIGAS.

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 26 de mayo de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de Riaño, en el municipio de Solórzano, promovido por don Álvaro Madrazo Bohigas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 14 de agosto de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es el Ayuntamiento de Solórzano, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2.a) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al disponer de Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 2/2001, de 25 de junio, y tratarse de suelo rústico de protección ordinaria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 39084A014000560000JT, con una superficie de 5.755 m², que como se ha señalado, clasifica el Plan General como suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- Señala la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 5/2022, de 15 de julio:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley

Señala el informe municipal:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Protección del paisaje (art. 58 de la Ley 5/2022)

La edificación objeto del proyecto está situada en un paisaje natural abierto en un entorno caracterizado por los usos ganaderos, agrícolas y forestales.

Toda intervención en el medio físico, sea cual fuera su naturaleza y alcance, produce una alteración del mismo y, en mayor o menor medida, cualquier construcción tendrá una presencia en el territorio que no puede ser imperceptible. Ello no obstante, sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación del expediente, se observa en la composición volumétrica de la vivienda y en su implantación en el terreno una voluntad de adaptación a la topografía del terreno, y no se considera que la actuación objeto del proyecto, por su situación, volumen y características físicas, tenga una incidencia en el paisaje que justifique una denegación apriorística de la intervención.

La normativa del PGOU incluye en el artículo 77 y siguientes normativa de protección del paisaje.

VALORES AMBIENTALES

Sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación del expediente y de los informes sectoriales que pudieran incorporarse al mismo, no se aprecia con carácter preliminar la existencia de valores ambientales incompatibles con la intervención objeto del expediente.

RIESGOS NATURALES ACREDITADOS

Consultada la cartografía de peligrosidad y riesgos disponible en el Visualizador de Información Geográfica del Gobierno de Cantabria (MAPAS CANTABRIA), no se aprecia que la edificación esté afectada por riesgos acreditados.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita la autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, rústico.

La parcela tiene la referencia catastral 39084A014000560000JT contando con un total de 5.755m² según catastro.

Se plantea una vivienda desarrollada en Planta Baja, conformada por varios volúmenes de formas ortogonales y cubiertas inclinadas.

El programa de necesidades se reparte de la siguiente manera; En Planta Baja; Salón-estar (30,00m²), Habitación1 (19,00m²), Patio (18,00m²), Cocina (17,00m²), Entrada-circulación (14,00m²), Estudio-Taller (13,00m²), Habitación2 (11,00m²), Habitación3 (11,00m²), Almacén (9,00m²), Circulación (5,00m²), Baño1 (4,00m²), Baño2 (4,00m²), Instalaciones (3,00m²), Despensa (3,00m²) y Aseo (2,00m²). Como piezas exteriores se sitúa el porche (20,00m²). Lo que hace un total de superficie útil de la vivienda de 185,00m² y 220,00m² como superficie construida.

Los materiales utilizados son; madera para la estructura, revoco para el exterior y ladrillo caravista y cobertura de teja en la cubierta.



Afecciones sectoriales:

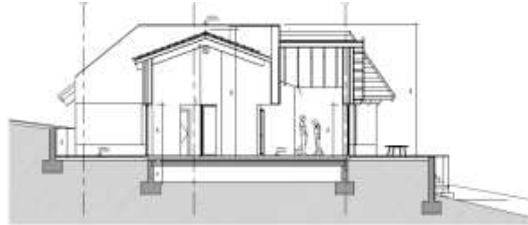
La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, no se encuentra afectada por ninguna de las afecciones sectoriales al encontrarse a distancias superiores que marcan las distintas legislaciones (Costas, Carreteras, Ley de Aguas, etc).

Según el visor cartográfico del Gobierno de Cantabria, la parcela ni es colindante ni se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún espacio de la Red Natura 2000. Tampoco se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún monte de utilidad pública.

La vivienda propuesta se desarrolla en planta baja, con diferentes volúmenes ortogonales en planta y cubiertas inclinadas formando una macla, con lo que la vivienda armoniza con las características tipológicas de las edificaciones existentes en el entorno.

La fachada se diseña a base de revoco, mientras que la cubierta utilizará como material de cobertura la teja y estructura de madera, con lo que los materiales son coherentes con el entorno.

En cuanto a la alteración del relieve natural de los terrenos, como se ha comprobado en el visualizador del Gobierno de Cantabria, la parcela presenta pendientes variables en toda su extensión que van entorno al 5-10% llegando al 20-30%;



Como se puede comprobar en las secciones presentadas, la vivienda se adapta al terreno, formando un único muro de contención para albergar la piscina y jardín, a su vez, la vivienda se sitúa en la parte de la parcela con menor pendiente, con lo que se cumple con este apartado.

Concluye el informe señalando:

A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Riaño, en el municipio de Solórzano, se emite el presente informe en sentido FAVORABLE ya que la actuación cumple con la DT7ª de la Ley 5/2022 de 1 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y el Plan General de Ordenación Urbana de Solórzano, se acuerda:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de Riaño, en el municipio de Solórzano, promovido por don Álvaro Madrazo Bohigas, en base a las consideraciones anteriores.

314397





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE LUEY, EN EL MUNICIPIO DE VAL DE SAN VICENTE, PROMOVIDO POR DON JUAN TOMÁS PASCUAL

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 2 de junio de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Luey, en el municipio de Val de San Vicente, promovido por don Juan Tomás Pascual.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 5 de julio de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda en la parcela 154 del polígono 54, de 1.500 m², segregada de la parcela 95 del mismo polígono, de 6.100 m², que se considera incumple el artículo 48.2.b) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, por lo que la actuación propuesta deberá referirse a la parcela primitiva, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable genérico, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- La DT7^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, señala como obras y usos autorizables:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley

Solicitado en fecha 27 de junio de 2023 informe del Ayuntamiento, no se ha emitido, por lo que se entiende favorable, en tanto que el de los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Sobre la parcela matriz 95 del polígono 24 con una superficie total de 6.110 m², con referencia catastral 39095A02400095000, se realiza una segregación para obtener dos parcelas resultantes, la denominada "parcela 1" de 4.607,44 m² y la denominada "parcela 2" de 1.502,56 m². La vivienda se emplaza en la parcela 2, resultado de una segregación con licencia otorgada por el Ayuntamiento de Val de San Vicente con fecha 2 de agosto de 2.022.

La vivienda se desarrolla en una única planta baja, de volumen sencillo ortogonal y cubiertas a dos aguas. La superficie ocupada es de 134,03 m², contabilizando los porches al 100%, corresponde un 8,93% sobre la parcela segregada y del 2,19% sobre la parcela matriz.

Los acabados de las fachadas se realizarán con materiales tradicionales. Las fachadas estarán revocadas y pintadas en colores acordes al entorno, con chapeado de piedra, carpintería exterior de madera y cobertura de la cubierta con teja cerámica mixta roja.

Se requirió al promotor que era necesario minimizar los movimientos de tierras, eliminar los rellenos de tierras delanteros y traseros proyectados en la vivienda, planteando una nueva solución en la implantación de la edificación en el terreno para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje.

Para lograr lo solicitado se ha bajado 60 cm la cota de toda la edificación, situando a la cota 97,20 m la planta baja y a la cota 100,20 m la planta primera.

Tal y como se puede comprobar en los nuevos planos de perfiles del estado actual y reformado la actuación pasa a no ser necesario relleno de tierras al Norte de la vivienda en la zona inferior de la parcela y se limitan a pequeños rellenos de homogeneización al Sur de la vivienda en la zona superior de la parcela.

Según documentación complementaria aportada la implantación de la edificación en el terreno no requiere movimientos de tierras importantes, se adapta a la pendiente natural del terreno de modo que ésta se altera el menor grado posible.

La vivienda se sitúa íntegramente a menos de 100 metros, medidos en proyección horizontal, desde los límites del suelo urbano más próximo. La parcela segregada y la matriz tiene una extensión superior a la mínima de 1.500 m², ajustándose en cuanto a este requisito y a los demás parámetros a lo previsto en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 5/2022.

SEGREGACIÓN

En cuanto a la segregación, por la propia naturaleza de los suelos rústicos no está permitida la parcelación urbanística. Sobre esta cuestión la Dirección General del Servicio Jurídico ha emitido un informe aprobada por la CROTU de fecha 11 de octubre de 2017 que determina:

(...)

“solo se puede segregar una única parcela, con una dimensión mínima de 2.000 m², para destinarla a un uso no agrario, es decir, para poder destinarla al uso vividero regulado en la Disposición Transitoria Novena. La vivienda unifamiliar o las viviendas unifamiliares se podrán construir tanto en la finca matriz como en la segregada (como máximo, por tanto, en esa parcela de 12.000 m² se podrán construir dos viviendas). A partir de esa segregación, las dos parcelas resultantes serán indivisibles a efectos urbanísticos, y así deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad al amparo de la normativa que lo regula”.

En el presente caso, según señala la solicitud se pretende efectuar dos segregaciones sobre una parcela, una segregación denominada como parcela 1 se pretende vincular a la construcción de vivienda





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

unifamiliar solicitada con una superficie de 1.503 m2 que cumple con la parcela mínima establecida en la D.T. Novena. El resto de la finca matriz resultante, denominada parcela 2, de 4.610 m2, NO cumple con la Unidad Mínima de Cultivo establecido en la Ley 4/2000, de Modernización y Desarrollo Agrario de 6.000 m2 para el municipio de Val de San Vicente.

Dado que dichas segregaciones no cumplen con el informe emitido por la Dirección General del Servicio Jurídico, aprobada por la CROTU de fecha 11 de octubre de 2017, se requirió al promotor que modificará el plano de parcela, suprimir la segregación planteada de dos parcelas resultantes de la finca matriz, la denominada "parcela 1" de 4.607m2 y la denominada "parcela 2" de 1.502,56m2 donde se pretende construir la vivienda solicitada.

El promotor presenta unas alegaciones contra dicho requerimiento porque no procede legalmente requerir a este parte que complete el Proyecto básico con la documentación consistente en "Modificar plano de parcela, suprimir la segregación planteada de dos parcelas resultantes de la finca matriz, la denominada "parcela 1" de 4.607 m2 y la denominada "parcela 2" de 1.502,56 m2 donde se pretende construir la vivienda solicitada", por los motivos alegados en el cuerpo de este escrito.

Señala el promotor en las alegaciones presentadas, que la segregación aprobada por el Ayuntamiento en fecha 2 de agosto de 2022 se ajusta a lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, aplicable por razón temporal, sin tener en cuenta que en el apartado b) del número 1 de dicho artículo, se exige como condición la necesidad de que en el plazo de un año se hubiera solicitado la correspondiente licencia, habiendo transcurrido dicho plazo, sin que conste su solicitud.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 5 de julio, al infringir la segregación planteada lo establecido en el artículo 111.1.b) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Val de San Vicente, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Luey, en el municipio de Val de San Vicente, promovido por don Juan Tomás Pascual, en base a las consideraciones anteriores.

314413

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE REFORMA E INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN VIVIENDA SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE LAREDO, PROMOVIDO POR DON GORKA GONZÁLEZ CAMINO

ANTECEDENTES

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Único.- Con fecha 30 de mayo de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de legalización de obras de reforma e instalación de ascensor en vivienda sita en suelo no urbanizable de Laredo, promovido por Don Gorka González Camino.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 22 de junio de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la legalización de las obras de reforma e instalación de ascensor en vivienda sita en la parcela 16 del polígono 6 del catastro de rústica, con una superficie de 4.196 m², que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable genérico, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- Señala el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio como usos y obras autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa más restrictiva que se derive de la planificación territorial o urbanística, no se considerarán incremento de la superficie construida todas o alguna de las siguientes actuaciones:

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





1.º Las que se produzcan en el interior de la edificación para alterar la distribución interior o la altura de las dependencias, incluida la ejecución de nuevos forjados entre plantas o la alteración de los existentes.

2.º Las que alteren la disposición o tamaño de los huecos en fachadas.

3.º Las de aislamiento térmico por el exterior de la edificación y las que garanticen la accesibilidad universal de la edificación.

Habiendo transcurrido el plazo de un mes sin que el Ayuntamiento haya emitido informe, se entiende emitido en sentido favorable, en tanto que el de los servicios técnicos de la Dirección General señala:

5. La parcela tiene acceso sin afectar a los servicios urbanísticos existentes y sin requerir movimientos de tierra salvo los necesarios para su instalación.
6. Reformar la planta 1ª de la edificación referida, mejorar su eficiencia energética y suprimir barreras arquitectónicas mediante la instalación de un ascensor con incremento de superficie construida de la edificación no incluida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico inferior al 15% y en Área de Interés Paisajístico de la Ley 2/2004, tiene encaje técnico en la legislación urbanística de aplicación al asimilar el incremento de volumen producido por la instalación de un ascensor a lo previsto en el medio urbano de supresión de barreras arquitectónicas, salvo que lo anterior no sea legal.
7. Respecto a la normativa urbanística municipal, no se detecta objeción a reformar la planta 1ª de la edificación, mejorar su eficiencia energética y suprimir barreras arquitectónicas si se adecúa a los parámetros del plan.
8. Según el visualizador de la dirección general:
 1. La actuación se encuentra en Protección Ambiental, Área de Interés Paisajístico de la Ley de Cantabria de 2/2004.
 2. La Demarcación de Carreteras del Estado informa el 19/06/2023 que la actuación se encuentra fuera de la zona de influencia de la A-8 por lo que no requiere autorización.
9. El 08/06/2023 se ha solicitado informe municipal.
10. Efectuada la información pública en el BOC 120 de 22/06/2023 consta en el expediente que durante la información pública no se han presentado alegaciones.
11. El informe jurídico encuadra la actuación en el 49.2.h) de la Ley 5/2022.
12. En base a las consideraciones anteriores, en los términos planteados no se aprecia inconveniente a la solicitud al asimilar el incremento de volumen producido por la instalación de un ascensor a lo previsto en el medio urbano para eliminar las barreras arquitectónicas.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Laredo, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de legalización de obras de reforma e instalación de ascensor en vivienda sita en suelo no urbanizable de Laredo, promovido por Don Gorka González Camino, en base a las consideraciones anteriores.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

314429

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE TRASVÍA, EN EL MUNICIPIO DE COMILLAS, PROMOVIDO POR DON SANTIAGO DÍAZ ZABALA

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 8 de junio de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Trasvía, en el municipio de Comillas, promovido por Don Santiago Díaz Zabala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, siendo órgano competente para otorgar la autorización el Ayuntamiento de Comillas, al disponer de Plan General de Ordenación Urbana y tratarse de suelo rústico de protección ordinaria.

Segundo.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar en las parcelas 267 y 268 del polígono 1 dl catastro de rústica, con una superficie de 4.166 m², que como se ha señalado anteriormente clasifica en Plan General como suelo rústico de protección ordinaria.

Tercero.- Señala la DT7^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie,

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley

Consta en el expediente informe favorable con condiciones de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, en tanto que el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente

Por encargo del Promotor, se redacta el presente Proyecto Básico de vivienda unifamiliar aislada. Además de las características físicas del terreno, el promotor fija los siguientes condicionantes de partida en el diseño constructivo y funcional de las viviendas:

- Vivienda de tipología aislada en planta baja y primera según documentación gráfica.
- Utilización de energías de fuentes renovables en las instalaciones térmicas de las viviendas enfocadas a una máxima reducción de consumos de energías no renovables y de emisiones de CO₂, utilizando un sistema aerotérmico para las instalaciones de calefacción y producción de ACS.
- Construcción integrada en la localidad en la que se enclavan, en la que, por sus especiales características geológicas y geográficas de la zona costera, se genera necesariamente una arquitectura adaptada a esa realidad física, junto con la utilización de materiales y elementos constructivos actuales.

El entorno inmediato cuenta con elementos que condicionan estéticamente la edificación, al igual que lo hace la localidad en el que se enclava, para lo cual se han empleado materiales, volúmenes y sistemas constructivos tradicionales del entorno. En general se trata de viviendas unifamiliares de volumen sencillo y cubierta a dos aguas realizadas en mampostería o acabados enfoscados y pintados en colores claros, carpinterías en madera o imitación de la misma y teja roja.

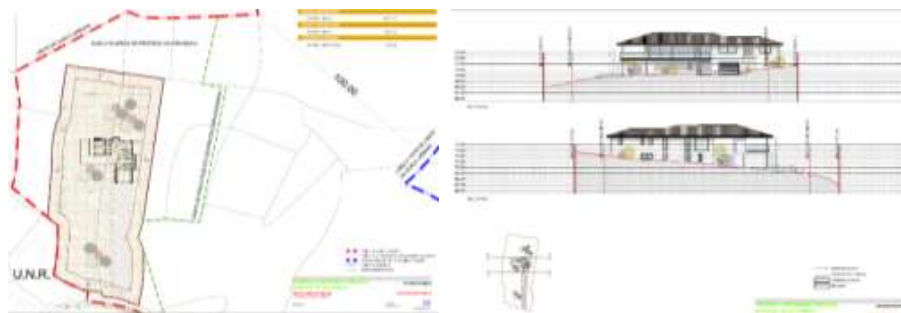
El solar cuenta con los siguientes **servicios existentes**:

Acceso: el acceso previsto a la parcela o solar se realiza desde una vía pública.

Abastecimiento de agua: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida prevista.

Saneamiento: existe red municipal de saneamiento en las inmediaciones de la parcela.

Suministro de energía eléctrica: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por las inmediaciones de la parcela.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv/7codigoVerificacion=A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j>

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
 CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



Cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la DT7ª y del art. 52 de la Ley 5/2022 de 15 de julio.

Se cumplen los parámetros de la DT7ª y del art.52 de la Ley 5/2022 de 15 de julio, no obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Conclusión

En virtud de lo expuesto, se informa favorablemente la solicitud.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la citada DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Comillas, se acuerda:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Trasvía, en el municipio de Comillas, promovido por Don Santiago Díaz Zabala, en base a las consideraciones anteriores.

CARPETA 3

314449

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA REFORMA DE CUADRA-PAJAR PARA VIVIENDA CAMBIO EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA CONCHA, EN EL MUNICIPIO DE SAN ROQUE DE RIOMIERA, PROMOVIDO POR DON JOSÉ RAMÓN LAVÍN ABASCAL

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 13 de junio de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de reforma de cuadra-pajar para ser destinado a vivienda en suelo no urbanizable de La Concha, en el municipio de San Roque de Riomiera, promovido por don José Ramón Lavín Abascal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 30 de junio de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la reforma y cambio de uso a vivienda de la cuadra-pajar sita en la parcela 39072A006000200000RO, con una superficie de 9.471 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable protegido, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- Señala el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y obras autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.





Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Habiendo transcurrido el plazo de un mes sin que el Ayuntamiento haya emitido informe, se entiende emitido en sentido favorable, en tanto que el de los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se localiza en la parcela una edificación aislada, muy ligeramente enterrada la planta baja en su fachada oeste, que no va a ser alterada.

La edificación con uso de vivienda unifamiliar se desarrollará en planta baja y b.c. en desuso actualmente, pero que originalmente se utilizó de cuadra, vivienda y pajar.

Se ha llevado a cabo, el levantamiento actual de la edificación aislada (SE ADJUNTA ESTADO ACTUAL GRAFIADO DE PLANTAS Y SECCION), resultando una superficie de ocupación en planta baja de 90,45 m2, sin contabilizar la escalera exterior con uso de cuadra, actualmente parte de la edificación muy deteriorada y una superficie en b.c. de 90,45 m2 destinada a cocina, estancia y pajar, actualmente peor conservada.

Resultando una superficie construida total de la edificación principal aislada existente de 180,90 m2.

Se solicita por parte del promotor, el encargo de la reforma sin ampliación de una edificación aislada, cuyo uso era de cuadra en planta baja y pajar y vivienda en planta bajo cubierta. Dicha edificación se encuentra aislada en la parcela, parcialmente enterrada en su fachada oeste.

Se plantea la reforma integral de la edificación, manteniendo todos sus muros de fachada en planta baja y bajo cubierta ya que se encuentran en muy buen estado de conservación, con la alteración de los mismos en la apertura de varios huecos, para el cumplimiento del criterio de habitabilidad en los dormitorios creados.

Por lo cual no se plantea la modificación del volumen de la edificación actual. (según documentación gráfica que se adjunta).

El uso de toda la edificación prevista es de vivienda unifamiliar, uso residencial privado en planta baja y planta bajo cubierta.

Se proyecta la Reforma, distribuida en un soportal de acceso, estar-comedor- cocina, un baño, dormitorio y escalera, en planta baja y de tres dormitorios, un baño, distribuidor y solana en planta bajo cubierta. No Se intervienen las alturas a cumbre y aleros existentes.

La parcela se encuentra dentro del suelo calificado en el NNSS de San Roque de Riomera como Suelo no urbanizable, NU-1.

La edificación se encuentra dentro del catálogo de edificaciones de suelo rústico del ayuntamiento de SAN ROQUE DE RIOMIERA (FICHA NUMERO 938)

En cuanto al cumplimiento de la Guía de Cabañas Pasiegas se destaca:

Se propone la apertura de nuevos huecos en todas las fachadas, y se deberá justificar el punto 5.1.2 de la Guía:





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

. Cuando los nuevos programas de la cabaña, básicamente residenciales, exijan una mayor iluminación/ventilación de los espacios interiores o una mayor relación entre los espacios interiores y exteriores se permitirá, previa la aportación de la documentación y los estudios indicados en el anexo 2, la ampliación de huecos existentes o nuevas aperturas con las siguientes condiciones:

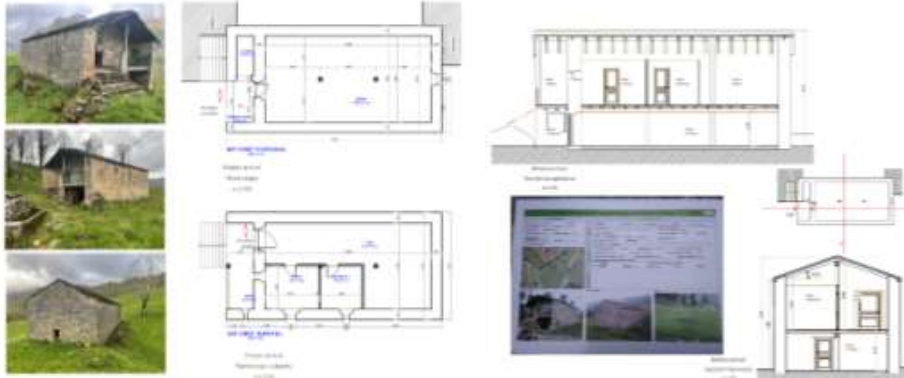
- En la fachada corta principal, cuando se localizan en ella las dos puertas de acceso a la cuadra y al payo, no se admite la ejecución de nuevas aperturas, salvo que se construya un nuevo colgadizo con fachada de madera, en cuyo caso se permitirá interrumpir la tablazón de madera con un hueco o una banda de vidrio.

- En la fachada lateral bien orientada se admite la apertura de un máximo de tres huecos, siempre que el número total no sea mayor de seis. La superficie total de los huecos nuevos y existentes será inferior al 20% de la superficie de la fachada.

- En las fachadas posteriores, corta y larga, el número máximo de apertura de huecos será dos en cada una, siempre que el número total no sea mayor de tres o cuatro, y la superficie total de huecos será inferior al 12 % de la superficie de cada una de las fachadas.

- Los nuevos huecos tendrán preferentemente una dimensión máxima igual a la del hueco mayor existente en esa cabaña, normalmente con proporciones verticales o cuadradas, y se dispondrán al menos a una distancia 1,50 metros de los huecos existentes. Excepcionalmente se admitirá la apertura de un único hueco de mayor dimensión, en la fachada larga bien orientada, en cuyo caso no se podrán practicar otros nuevos huecos en esa fachada.

- Los nuevos huecos abiertos en los muros de mampostería, existentes se recerarán preferentemente con jambas de piedra similares a las de los otros huecos de la cabaña o con palastros de acero, que permitan datar fácilmente la apertura.



Estado Actual





Estado reformado

-El uso pretendido tiene encaje en el art. 49.2.h) de la Ley 5/2022.

Cumplimiento del planeamiento

Las NNSS del municipio de San Roque de Riomiera en su artículo 78 apartado d) contempla como uso permitido los edificios destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

La actuación que se pretende es la rehabilitación de una cabaña pasiega ya existente, a la que se le van a dar las condiciones de habitabilidad.

Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Se justifica con la documentación aportada el cumplimiento de los parámetros del art. 114 de la Ley 2/2001. En aquellos aspectos regulados en la Ley 2/2001 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Conclusión

En virtud de lo anterior, se informa favorablemente la solicitud.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Roque de Riomiera, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de reforma de cuadra-pajar para ser destinado a vivienda en suelo no urbanizable de La Concha, en el municipio de San Roque de Riomiera, promovido por don José Ramón Lavín Abascal, en base a las consideraciones anteriores.

314479





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

El presente expediente queda sobre la mesa, al objeto de solicitar informe de la Dirección General de Turismo.

314482

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ENLACE LAT 12/20 KV UDALLA-MARRON 1 Y LAT 12/20 KV RAMALES-MARRON EN SUELO NO URBANIZABLE DE RASINES, PROMOVIDO POR VIESGO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 29 de junio de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de ejecución de obras de enlace LAT 12/20 kv Udalla-Marrón 1 y LAT 12/20 kv Ramales-Marrón, en suelo no urbanizable del municipio de Rasines, promovido por VIESGO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 23 de agosto de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la ejecución de obras de enlace LAT 12/20 kv Udalla-Marrón 1 y LAT 12/20 kv Ramales-Marrón, en varias parcelas, que al no disponer el municipio de Rasines de ningún instrumento de ordenación urbanística, sigue el régimen jurídico del suelo rústico de especial protección, a tenor de lo señalado en el artículo 35 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Cuarto.- Señala el artículo 49.2.c) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y obras autorizables:

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial y en

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas con carácter excepcional, siempre que no estuvieran expresamente prohibidas por el Planeamiento urbanístico, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

c) Aquellas actuaciones que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Solicitado informe al Ayuntamiento y transcurrido el plazo de un mes, se entiende emitido en sentido favorable, en tanto que el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita autorización para la ejecución de obras de enlace entre la línea de alta tensión 12/20kv Udalla-Marrón 1 y la línea de alta tensión 12/20kv Ramales-Marrón, situada en la parcela 44 del polígono 9 del catastro de rústico y discurre por caminos públicos.

La finalidad de las obras es mejorar la continuidad y la calidad del suministro eléctrico de la zona. Para ello, se instalará una conversión aéreo-subterránea en el apoyo A17547 de la LAT Udalla-Marrón y se realizará una nueva línea subterránea de alta tensión 12/20 kV hasta el CT El Cerro 2 (11934).



Emplazamiento

Afecciones sectoriales:

Se ha comprobado que la ubicación de las parcelas se encuentra fuera de la delimitación de Espacios Naturales, Lugares de Interés Comunitario y Montes de Utilidad Pública. La parcela se encuentra fuera de la zona de policía de cauces de la zona.

La actuación afecta al dominio público de la carretera nacional CN-629. Consta informe favorable con condiciones de la Demarcación de Carreteras del Estado, fechada el día 20 de septiembre de 2023.

Clasificación del terreno:

La finca se encuentra clasificada por la vigente Delimitación de Suelo Urbano de Rasines como suelo rústico. Conforme al artículo 35 de la Ley 5/2022, de 15 de julio en los municipios sin Plan el suelo rústico estará sometido a especial protección.

El Suelo No Urbanizable estará sujeto en todos los casos al régimen urbanístico de la Ley del Suelo.

3.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN. Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

El artículo 49 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, en su apartado c) señala como usos y construcciones autorizables:

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

“c) Aquellas actuaciones que estén vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

La actuación solicitada tiene encaje en virtud de lo establecido en dicho artículo.

4.- CONCLUSIÓN.

En virtud de lo expuesto se INFORMA FAVORABLEMENTE CONDICIONADO al cumplimiento de las condiciones señaladas por la Demarcación de Carreteras del Estado.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 49.2.c) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de ejecución de obras de enlace LAT 12/20 kv Udalla-Marrón 1 y LAT 12/20 kv Ramales-Marrón, en suelo no urbanizable del municipio de Rasines, promovido por VIESGO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado a que se hace referencia en el informe técnico.

314487

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO DE BARRIO EL MAZO, EN EL MUNICIPIO DE AMPUERO, PROMOVIDO POR DON JOSE ANTONIO TABERNILLA ARENAL

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 3 de julio de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de barrio El Mazo, en el municipio de Ampuero, promovido por don José Antonio Tabernilla Arenal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 30 de agosto de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227 de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 39002A002000600000GJ, con una superficie de 3.960 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de alta protección NU3, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de especial protección, si bien se trata de Normas Subsidiarias tipo a).

Cuarto.- Señala la DT7^a de la citada Ley:

“1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo 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, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.”

Solicitado informe al Ayuntamiento y transcurrido el plazo de un mes, se entiende emitido en sentido favorable, en tanto que el de los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita autorización para la construcción de vivienda unifamiliar aislada situada en la parcela 60 del polígono 2 de una superficie de 3.960 m², con referencia catastral 39002A0020006.

Para la construcción de la vivienda objeto del presente documento se derribará la edificación existente en la parcela de 230 m² construidos, para lo cual se solicita autorización de la CROTU, y licencia municipal de derribo previamente a la licencia de obras.

La vivienda se desarrolla por un volumen con planta baja en forma de “L” y cubierta a dos y tres aguas dos plantas. También se prevé un espacio abierto y cubierto destinado a su uso como aparcamiento. Se proyecta el mismo como un espacio separado con el objeto de reducir el visual de la edificación principal.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



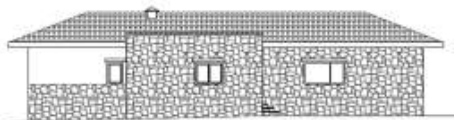
AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



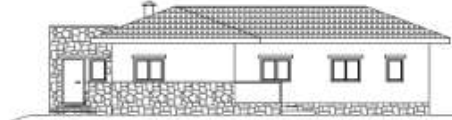
La vivienda cuenta con una superficie construida de 200,02 m² y el garaje es de 40 m². Tiene una superficie ocupada máxima de 242,02 m², contabilizando el porche al 100%, corresponde una ocupación del 6,27% de la parcela.

Los materiales exteriores utilizados son tradicionales, acabados de mortero pintado y mampostería de piedra, la cubierta será de teja cerámica.

Se opta por esta tipología para conseguir la adaptación de la construcción a la rasante de la parcela, no se prevén movimientos de tierras importantes, la parcela tiene una ligera pendiente hacia el suroeste.



ALZADO NOROCCIDENTE



ALZADO SURESTE

Afecciones sectoriales

La parcela se encuentra afectada por el Plan de Ordenación del Litoral, incluida dentro de Áreas de Ordenación con la categoría Modelo Tradicional (MT), según el artículo 46 de la Ley de Cantabria 2/2004, modificada por el artículo 1 de la Ley de Cantabria 8/2013, el régimen de usos autorizables en las Áreas de Ordenación serán los contemplados en la Ley 2/2001 para los suelos rústicos.

Se ha comprobado que la parcela se encuentra fuera de la delimitación de Montes de Utilidad Pública, Espacios Naturales y Lugares de Interés Comunitario. No está afectada por la zona de policía de cauces de cursos fluviales, ni carreteras.

Consta informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, señala que la actuación de referencia se sitúa fuera de zona de policía de cauces de este Organismo de cuenca, por lo tanto, fuera de su ámbito competencial en relación con la autorización administrativa previa por la ejecución de obras. El río Asón situado en las proximidades de la parcela de referencia está deslindado como dominio público marítimo terrestre.

El promotor indica que la vivienda objeto de autorización se emplazará fuera de la zona de policía, a más de 100 metros del cauce, medidos en proyección horizontal.

Por tanto, no está afectada por la servidumbre de protección de costas.

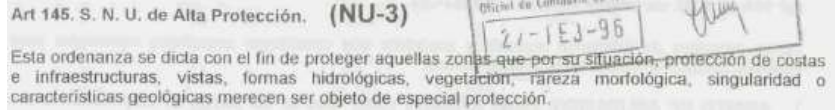
Clasificación del terreno:

Las Normas Subsidiarias vigentes en Ampuero son de tipo A, clasifica el terreno como Suelo No Urbanizable categorizado como de alta protección de Costas, de Infraestructuras, del paisaje, de las riberas y de las Masa Forestales (NU-3), asimilable al Suelo Rústico de Protección Especial según el apartado 3 d) de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2022.

El artículo 145 señala:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Según los criterios aprobados por la CROTU en fecha 25 de junio de 2020 si se aplica el régimen establecido en la D.T.9ª de la Ley 2/2001, modificada por la D.T.7ª de la Ley 5/2022, este prevalece y desplaza a las previsiones que contuviera el planeamiento urbanístico preexistente.

En la Revisión del PGOU, aprobado inicialmente en sesión plenaria con fecha 26 de noviembre de 2015 y publicada en el BOC el 4 de diciembre de 2015, clasifica el terreno como Suelo Rústico de Protección Ordinaria Prados de Mies, tipo ROMI.

Se ha extinguido la suspensión de licencias derivadas de la aprobación inicial. El nuevo planeamiento, aún no aprobado provisionalmente, cuenta con Memoria Ambiental formulada el 23/10/2015.

1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN. Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

La Disposición Transitoria Séptima de la Ley de 5/2022 de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria señala:

"1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo 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, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección".

La vivienda se sitúa íntegramente a menos de 100 metros, medidos en proyección horizontal, desde los límites del suelo urbano más próximo. La parcela referenciada tiene una extensión superior a la mínima de 1.500 m², ajustándose en cuanto a este requisito y a los demás parámetros a lo previsto en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 5/2022, siempre que se condicione la licencia de obras a que se derribe previamente la edificación existente en la parcela de 230 m² construidos.

No obstante, según dicha Disposición Transitoria Séptima en los municipios con Normas Subsidiarias de tipo A no resulta posible construir viviendas unifamiliares en los entornos de los suelos urbanos en aquellos terrenos que dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

El planeamiento municipal vigente no clasifica el terreno como suelo no urbanizable con la categoría equivalente a suelo rústico de protección ordinaria. En este sentido, las Normas Subsidiarias de Ampuero clasifica el terreno como Suelo No Urbanizable de Alta Protección.

Con fecha 07/09/2023 el proyectista aporta un estudio de justificación de inexistencia de valores ambientales en la parcela, y en el entorno de la misma, de acuerdo a lo señalado en el artículo 145 de las NNSS del municipio de Ampuero, y de acuerdo a las definiciones indicadas por par el Suelo No Urbanizable categorizado como de alta protección de Costas, de Infraestructuras, del paisaje, de las riberas y de las Masa Forestales (NU-3).

Dicho estudio señala entre otras cuestiones:





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

Asimismo, la parcela no se encuentra en una zona con vistas del entorno de especial interés, ni el emplazamiento elegido para la edificación perturbará las visuales que desde la carretera CA-258 o el ferrocarril pudieran tenerse del entorno natural o de la iglesia de la Virgen del Mar. La parcela se encuentra entre dos ámbitos de suelo urbano, densamente edificados, incluyendo viviendas en altura (edificaciones residenciales colectivas), no siendo viable desde el lado opuesto de las vías del ferrocarril.

La edificación para la que se solicita autorización se emplazará a más de 100 metros de distancia de cualquier masa boscosa de interés, así como del arbolado presente junto al cauce del río.

La alteración del relieve natural del terreno será mínimo, proyectándose una edificación en planta baja que minimizará cualquier impacto visual que pudiera observarse desde las proximidades de la misma.

No se conoce que se haya establecido alguna zona de defensa de elementos o singularidades paisajísticas en el entorno de la parcela.

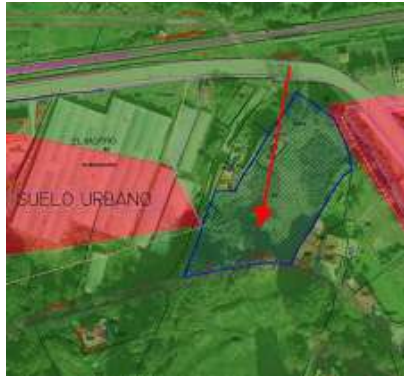
La vivienda objeto de autorización se emplazará fuera de la zona de policía, a más de 100 metros del cauce, medidas en proyección horizontal.

La edificación para la que se solicita autorización se emplazará a más de 100 metros de distancia de masas forestales, o bosques, de importancia.

5. CONCLUSIÓN.

Por todo lo anterior, se estima que no se observa en la situación actual de la parcela objeto de estudio, y su entorno, la presencia de los valores ambientales que motivaron la especial protección de la misma, teniendo en cuenta además que la no diferenciación de los ámbitos calificados no permite determinar las especiales características reconocidas como objeto de protección especial en la citada parcela.

Tal y como señala el proyecto básico la parcela en la que se proyecta ubicar la vivienda objeto del presente documento se encuentra situada entre dos ámbitos de suelo clasificado como Urbano, junto a la carretera secundaria CA-258, ambos ampliamente urbanizados y con gran número de edificaciones que colmatan las diferentes parcelas que los constituyen. Se trata por tanto de un entorno ampliamente urbanizado y un suelo antropizado.



Situación de la parcela

Por otra parte, la Resolución de la Memoria Ambiental emitida al PGOU en tramitación, con fecha 23/10/2015, señala los impactos significativos derivados del PGOU el impacto sobre el paisaje en algunas zonas del municipio.

La parcela objeto de informe no se encuentra incluida dentro de los condicionantes de integración ambiental identificadas en la figura 2.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



Fig.2 Ámbito de Marrón

De acuerdo a la justificación técnica aportada se aprecia la existencia de elementos antropogénicos que desvinculan la parcela de la zona del entorno que pudiera tener valores ambientales merecedores de especial protección.

2.- CONCLUSIÓN.

En virtud de las consideraciones expuestas INFORMA FAVORABLEMENTE CONDICIONANDO la licencia de obras a que se derribe previamente la edificación existente en la parcela de 230 m2 construidos.

A la vista de todo ello, la solicitud tiene encaje en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ampuero, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de barrio El Mazo, en el municipio de Ampuero, promovido por don José Antonio Tabernilla Arenal, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado señalado en el informe técnico.

314488

El presente expediente queda sobre la mesa, al objeto de aportar documentación para ajustarse al artículo 49.2.2.h)

314491

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO CANTABRIA PARA REHABILITACIÓN

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA EN SUELO NO URBANIZABLE DE RUBAYO, EN EL MUNICIPIO DE MARINA DE CUDEYO, PROMOVIDO POR DON CARLOS BALLESTEROS COBO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 5 de junio de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo expediente de solicitud de rehabilitación de edificación para vivienda en suelo no urbanizable de Rubayo, en el municipio de Marina de Cudeyo, promovido por don Carlos Ballesteros Cobo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 18 de agosto de 2023, sin que se presentaran alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a tenor de lo señalado en el artículo 227.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 8679103VP3087N0001PJ, con una superficie de 2.878 m², que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable normal, asimilable según la DT1ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- Señala el artículo 49.2.h) como usos y obras autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.





Señala el informe municipal:

Informe del Ayuntamiento:

1. No se tiene conocimiento de la existencia de valores ambientales, ni de riesgos naturales acreditados ni del incumplimiento de normas de aplicación directa.
2. Como se especifica en el proyecto, se cumplen los parámetros de superficie mínima de parcela, distancias a suelo urbano, ocupación y distancias a colindantes, establecida en la ley de 5/2022 del suelo de Cantabria.
3. Se cumplen los parámetros de parcela mínima, alturas y distancias a colindantes del plan general municipal.
4. Se contemplan las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada. Se justifica la no concurrencia de riesgos naturales o antrópicos y de la inexistencia de valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación.
5. La construcción se encuentra situada a menos de 100 metros del suelo urbano, según plano número 20 de clasificación del PGOU de Marina de Cudeyo.
6. Las cubiertas inclinadas con un máximo de 30º se deberán adecuar a la tipología tradicional del entorno y deberán terminarse en teja cerámica en su color natural rojizo. Las cubiertas planas deberán ajardinarse.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Objeto:

Se solicita la autorización para rehabilitación de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, rústico. La parcela tiene la referencia catastral 8679103VP3087N0001PJ contando con un total de 2.878m² según catastro.

Según se expone en la memoria, se pretende la reforma de la edificación tradicional existente, sin ampliación o aumento de su volumen, sustituyendo el volumen de planta baja existente en su fachada este por un acceso cubierto de igual volumen en su fachada oeste.

Se pretenden llevar a cabo la demolición de las naves ganaderas en desuso colindantes a la edificación.

Afecciones sectoriales:

La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, no se encuentra afectada por ninguna de las afecciones sectoriales al encontrarse a distancias superiores que marcan las distintas legislaciones (Costas, Carreteras, Ley de Aguas, etc).

Según el visor cartográfico del Gobierno de Cantabria, la parcela ni es colindante ni se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún espacio de la Red Natura 2000. Tampoco se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún monte de utilidad pública.

En cuanto a la afección del Plan de Ordenación del Litoral, la totalidad de la parcela se encuentra zonificada como Área de ordenación, clasificada como Modelo Tradicional, y dentro de los usos autorizables dentro del área de ordenación, serán los contemplados en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, para los suelos urbanizables y rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que al respecto establezca la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico.

(....) A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud para rehabilitación de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Rubayo en el municipio de Marina de Cudeyo, se emite el presente informe en sentido FAVORABLE ya que la actuación tiene encaje tanto en el apartado 2.h) del artículo 49 de la Ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria como en el Plan General Municipal.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Marina de Cudeyo, se acuerda:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

AUTORIZAR la solicitud de rehabilitación de edificación para vivienda en suelo no urbanizable de Rubayo, en el municipio de Marina de Cudeyo, promovido por don Carlos Ballesteros Cobo, en base a las consideraciones anteriores.

314492

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA REFORMA, AMPLIACIÓN Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA DE EDIFICACIÓN SITA EN SUELO NO URBANIZABLE DE PARBAYÓN, EN EL MUNICIPIO DE PIELAGOS, PROMOVIDO POR DON DAVID BÁRCENA FERNÁNDEZ

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 6 de julio de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de reforma, ampliación y cambio de uso a vivienda de edificación sita en suelo no urbanizable de Parbayón, en el municipio de Piélagos, promovido por don David Bárcena Fernández.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 20 de septiembre de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- El objeto de la solicitud es el cambio de uso a vivienda de la edificación sita en las parcelas 39058A009000440000KO y 39052A304050010000ZW, con una superficie de 12.410 m², que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable genérico, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- Establece como usos y obras autorizables el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2002, de 15 de julio:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Solicitado informe al Ayuntamiento y transcurrido el plazo de un mes sin haberse emitido, se entiende favorable, en tanto que el de los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita autorización para la reforma con aumento de volumen y cambio de uso agrario a uso vivienda, situada en la parcela 44 del polígono 9 de 12.401 m², con referencia catastral 39058A00900044 y 39052A30405001.

En la parcela de referencia existe una edificación de planta en forma de "L", desarrollada en dos plantas, con un volumen adosado de una planta. La actual edificación está destinada a vivienda, cuadra y pajar, tiene una superficie total construida de 224,10 m². Cuenta con cubierta a dos aguas de teja, altura al alero de 4,46m y cumbra de 6,00m. Existe una pequeña edificación exenta de una planta, destinada a aparcamiento de 39 m². Según datos catastrales, la edificación fue construida en 1924.

Las obras consisten en la reparación de las fachadas, apertura de ventanas y reforma interior para adaptación de vivienda, con una ampliación del volumen del cuerpo adosado a la edificación principal y construcción de un nuevo porche abierto. El estado reformado suma una superficie construida total de 257,10m²



Fotografías del estado actual





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



Vista desde interior parcela



Vista exterior, desde CA-313



Desde calle y tejados alzado



Plantas del estado reformado



Afecciones sectoriales

La parcela se encuentra afectada por el Plan de Ordenación del Litoral, incluida dentro de Áreas de Ordenación con la categoría No Litoral (NL), según el artículo 46 de la Ley de Cantabria 2/2004,

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
 CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





modificada por el artículo 1 de la Ley de Cantabria 8/2013, el régimen de usos autorizables en las Áreas de Ordenación serán los contemplados en la Ley 2/2001 para los suelos rústicos.

Se ha comprobado que la ubicación de las construcciones se encuentra fuera de la delimitación de Espacios Naturales, Lugares de Interés Comunitario y Montes de Utilidad Pública.

Las obras de reforma y ampliación para el cambio de uso a Vivienda quedan fuera de la Zona de Protección de la carretera autonómica CA-133, consta informe favorable con condiciones de la D.G. de Obras Públicas, fechada el día 24/10/2023.

No está afectada por la zona de policía de cauces.

Clasificación del terreno:

El Plan General de Ordenación Urbana vigente de Piélagos clasifica el terreno como Suelo No Urbanizable Genérico (categoría C), asimilable al Suelo Rústico de Protección Ordinaria según el apartado 3 d) de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2022.

La normativa municipal en esta categoría de suelo no urbanizable permite la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN. Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

La parcela se encuentra fuera del ámbito de aplicación de la D.T. Séptima de la Ley 5/2022 al situarse a más de 100 metros de los límites de suelo urbano, aproximada de unos 350 metros del suelo urbano de Zurita.

Señala el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y construcciones autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas."

El estado reformado suma una superficie construida de 257,05 m², el aumento de superficie coincide con el máximo legal, 15% de 224,10 m².

2.- CONCLUSIÓN.

En virtud de las consideraciones expuestas, se INFORMA FAVORABLEMENTE.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de reforma, ampliación y cambio de uso a vivienda de edificación sita en suelo no urbanizable de Parbayón, en el municipio de Piélagos, promovido por don David Bárcena Fernández, en base a las consideraciones anteriores.





314503

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE ESTABULACIÓN DE GANADO VACUNO EN SUELO RÚSTICO DE CARRIAZO, EN EL MUNICIPIO DE RIBAMONTAN AL MAR, PROMOVIDO POR DON FRANCISCO CAMPOS RIVAS

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 11 de julio de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de estabulación para ganado vacuno, en suelo rústico de Carriazo, en el municipio de Ribamontán al Mar, promovido por don Francisco Campos Rivas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 23 de agosto de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una estabulación para ganado vacuno en la parcela 39061A01800114, con una superficie de 18.591 m², que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo rústico de especial protección agropecuaria.

Cuarto.- Señala el artículo 49.2.a) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y obras autorizables:

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas con carácter excepcional, siempre que no estuvieran expresamente prohibidas por el Planeamiento urbanístico, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

a) Las que sean necesarias para las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza y utilización de





la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden

Habiendo transcurrido el plazo de un mes sin recibirse el informe municipal, se entiende favorable, en tanto que el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

5. Respecto a la normativa urbanística, el uso ganadero tiene encaje en la legislación urbanística vigente.
6. La estabulación solicitada encaja en el PGOU adaptado a la Ley 2/2001 siempre que se adecúe a los parámetros del plan.
7. A fecha del informe, salvo error, no es necesario el informe de Dirección General de Desarrollo Rural. Entre otros la instrucción de 18/06/2022, -CSV: A0600AxxmUMKHwL24iXTFwRT5GDJLYdAU3n8j- señaló que la autorización en suelo rústico se refiere exclusivamente al uso solicitado y no presupone la idoneidad de la instalación ni el cumplimiento de la normativa de sanidad animal ni, en su caso, aquella relativa al régimen de comprobación ambiental previsto en la legislación de control ambiental integrado sin cambios en lo anterior a fecha del informe, salvo error. En concreto:

Sólo será necesario recabar informe de la DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO RURAL en aquellos expedientes en que se solicite la autorización en suelo rústico de especial protección, para una vivienda vinculada a una explotación. Para el resto de expedientes relativos a la autorización de edificaciones al amparo del artículo 112.2 a), b), e) no será necesario recabar dichos informes.

8. En el visualizador de la Dirección General la actuación se encuentra en Modelo Tradicional del Área de Ordenación de la Ley de Cantabria de 2/2004 siendo el régimen de usos autorizables los contemplados para los suelos rústicos.
9. La información pública se ha efectuado en el BOC 162 de 23/08/2023.
10. El 14/07/2023 se ha solicitado informe municipal.
11. El 22/09/2023 se informó en los términos anteriores concluyendo que no se detecta objeción a la actuación.
12. Consta en el expediente que durante la información pública no se han presentado alegaciones.
13. El informe jurídico encuadra la actuación en el 49.2.a) de la Ley 5/2022.
14. Las dimensiones recogidas en el informe son las justificadas en la memoria de la solicitud.
15. En base a las consideraciones anteriores, en los términos planteados no se detecta objeción.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el citado artículo 49.2.a) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Ribamontán al Mar, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de estabulación para ganado vacuno, en suelo rústico de Carriazo, en el municipio de Ribamontán al Mar, promovido por don Francisco Campos Rivas, en base a las consideraciones anteriores.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

314509

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE MIESES, EN EL MUNICIPIO DE CAMALEÑO, PROMOVIDO POR DOÑA ROSA DOSAL GÓMEZ

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 12 de julio de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Mieses, en el municipio de Camaleño, promovido por doña Rosa Dosal Gómez.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 25 de agosto de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 39015A039000220000OL, con una superficie de 3.739 m2, que al no disponer el municipio de Camaleño, sigue el régimen jurídico del suelo rústico de especial protección, a tenor de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Cuarto.- La Disposición Transitoria 7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, establece:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo 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, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

Señala el informe municipal:

2. De acuerdo a los datos municipales y en aplicación del apartado 2.a) de la Disposición Transitoria Séptima de la LOTUCA, se informa que el terreno NO está sometido 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, ni dispone de valores intrínsecos que le haga merecedor de una especial protección.
3. Así mismo se cumplen las disposiciones de los artículos 52 y 86 de la LOTUCA y el 109 de las N.U.R.
4. Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de la edificación, cumplen los requisitos reflejados en el artículo 38. *Movimiento de tierras*, de las N.U.R.
5. En cuanto al cumplimiento de las normas de aplicación directa, dispuesto en los artículos 56 y siguientes de la LOTUCA, se indica que la edificación de la propuesta no rompe la armonía del paisaje natural o desfigura la perspectiva propia del mismo, en mayor o menor medida que otras edificaciones que se han autorizado en la zona, por lo que se considera que cumple con la protección del paisaje regulada en el artículo 58, y que la construcción se retranquea más de cinco metros del límite exterior de la calzada de la vía pública a que da frente, y que no tiene incidencia sobre otros parámetros urbanísticos.
6. Que la actuación no tiene repercusiones sobre los valores ambientales ni existen riesgos naturales acreditados.
7. La edificación se emplaza a una distancia de unos 90,73 m. del límite del suelo urbano del núcleo de Mieses.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.

Se pretende desarrollar una vivienda unifamiliar aislada en una sola planta. El programa de la vivienda se definió con un salóncomedor- cocina, dos dormitorios y un baño general.

El aspecto exterior debe ser de tipología tradicional montañesa con cubierta a dos aguas, porches de madera y esquinales de piedra.



**Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio**

Partiendo de los parámetros urbanísticos y de la forma física de la finca en la que se va a enclavar la vivienda, se determinaron las distancias a colindante, para la situación de la vivienda.

La modificación de la topografía es mínima, solo lo necesario para cimentar y la adaptación de la vivienda al terreno. El movimiento a realizar modifica en +/- 45 cm. la actual cota.

La edificación se plantea en planta baja con forma de polígono rectangular. La cubierta de la edificación es a dos aguas con la cumbre paralela al acceso a la vivienda.

El acceso se realiza por la fachada Sureste, y se encuentra protegido por un porche. Se accede al espacio destinado a salón-cocina-comedor, y de frente se sitúan dos dormitorios y un baño.

El uso del edificio es exclusivamente residencial, no estando contemplado ningún otro uso previsto.

El diseño exterior de la vivienda será con fachadas revocadas, esquinales en piedra, y zonas de fachada de piedra con mampostería. La cubierta se realizará acabada en teja cerámica oscura envejecida.

La estructura estará formada por muros de carga y de cubierta será de madera al modo tradicional.

La vivienda tendrá una ocupación total, incluyendo porche de 102 m², una superficie construida de 96 m² y una superficie útil de vivienda de 83 m².



Se aporta documentación complementaria el 23/10/2023 justificando el cumplimiento del apartado c) del artículo 52 de la Ley 5/2022 de 15 de julio.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



El uso resulta compatible con lo dispuesto en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 y la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Se justifica con la documentación aportada el cumplimiento de los parámetros del art. 52 y de la DT7ª de la Ley 5/2022. No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

Conclusión

En virtud de lo anterior, se informa favorablemente la solicitud.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la citada DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Urbanísticas Regionales, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Mieses, en el municipio de Camaleño, promovido por doña Rosa Dosal Gómez, en base a las consideraciones anteriores.

314514

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE SAN MAMES DE MERUELO, EN EL MUNICIPIO DE MERUELO, PROMOVIDO POR DON FERNANDO MAZO BLANCO

ANTECEDENTES

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Único.- Con fecha 14 de julio de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable San Mamés de Meruelo, en el municipio de Meruelo, promovido por don Fernando Mazo Blanco.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 16 de agosto de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 39041A504000690000UD, con una superficie de 6.412 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable simple, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- Señala la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 5/2022, de 15 de julio:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley

Señala el informe municipal:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





QUINTO. No se observan ni existe documentación referente a la posible existencia de valores ambientales y de riesgos naturales acreditados.

No existen en el entorno edificios ni viviendas que formen parte de un casco histórico.

Se trata de una construcción de vivienda unifamiliar cuyos acabados según lo expuesto en el proyecto son acordes con las edificaciones existentes en el municipio.

La parcela cuenta con una superficie de 6.412,00 m² y cuenta con una ocupación de 159.60 m² cumpliendo la Ley del Suelo pero si la normativa municipal.

Distancia a vial municipal superior a 8 y 13 m de caminos municipales

Distancia a colindante de 5,00 metros

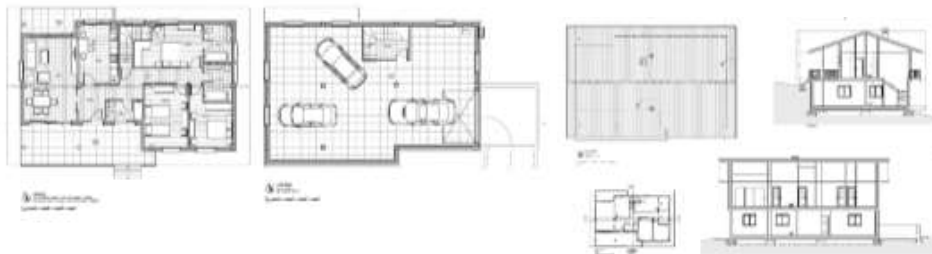
Edificabilidad y ocupación superior a 0,10 m²/m². -cumple.

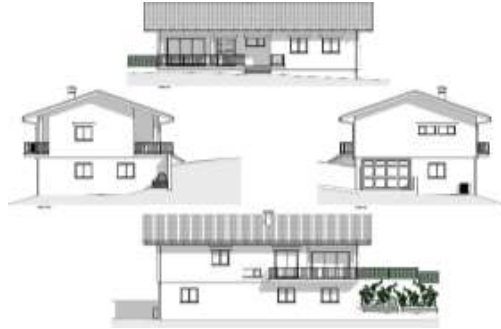
Uso residencial permitido en la ley del suelo de Cantabria.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

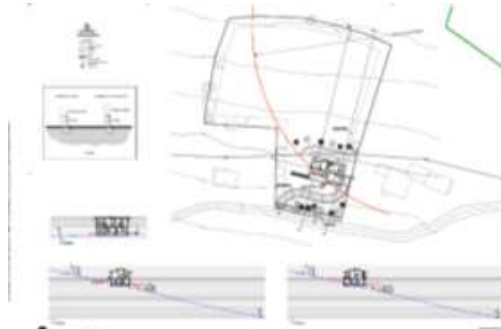
Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.

El edificio proyectado corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, compuestos de una planta bajo rasante y una sobre rasante. Es de planta rectangular, de 16,30 m de largo por 9,90 m de ancho, con cubierta a dos aguas. Se emplaza en la parcela paralela, en su lado más largo, al camino del lindero Sur, respetando las distancias al vial que marca la normativa urbanística, por lo que la entrada principal a la vivienda es por su fachada Sur.





Se aporta documentación gráfica complementaria 02/10/2023 justificando el apartado c) del artículo 52 de la Ley 5/2022 de 15 de julio.



El uso resulta compatible con lo dispuesto en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la DT7ª y del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.**

No se observa incumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio,

No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

- **Conclusión**

A la vista del informe del Servicio de Evaluación Ambiental Urbanística donde se advierte de una serie de valores paisajísticos y agrológicos que engloban el ámbito al que pertenece la parcela haciéndola merecedora de una especial protección, se presenta justificación por parte del promotor de la inexistencia de dichos valores, por lo que se eleva a la CROTU para su consideración.

Teniendo en cuenta que el municipio de Meruelo cuenta con Normas Subsidiarias tipo b), aportada la justificación de inexistencia de valores en la parcela por el promotor, la actuación propuesta tiene encaje en la citada DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Meruelo, se acuerda:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable San Mamés de Meruelo, en el municipio de Meruelo, promovido por don Fernando Mazo Blanco, en base a las consideraciones anteriores.

314538

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE CABAÑA PASIEGA EN SUELO NO URBANIZABLE DE COTERO DEL BAILE, EN EL MUNICIPIO DE LIERGANES, PROMOVIDO POR DOÑA ANA PILAR VILLOTA SANTIAGO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 26 de julio de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de rehabilitación y ampliación de cabaña pasiega en suelo no urbanizable de Cotero del Baile, en el municipio de Liérganes, promovido por doña Ana Pilar Villota Santiago.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 25 de agosto de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la rehabilitación y ampliación de la cabaña sita en la parcela 39037A526000160000EE, con una superficie de 9.916 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable de protección ordinaria, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- El artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, señala como obras y usos autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así





como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Señala el informe municipal:

- o Que la parcela sobre la que se pretende la construcción se encuentra en una zona con calificación de **Suelo No Urbanizable - Parcela mínima 4.000 m²** en las Normas Subsidiarias en vigor, aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo el 4 de Mayo de 1987 y publicadas en el B.O.C. el 30 de Julio de 1987.
- o Que la edificación objeto de este expediente se encuentra incluida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de Liérganes, reflejándose sus características en la ficha D-93.
- o Que se pretende la rehabilitación, ampliación y cambio de uso a vivienda de la edificación preexistente.
- o Que la actuación prevista cumple con el planeamiento vigente y las normas de aplicación directa, no apreciándose con carácter preliminar la existencia de valores ambientales ni de riesgos naturales.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Objeto:

Se solicita la autorización para rehabilitación y ampliación de cabaña en suelo no urbanizable, rústico. La parcela tiene la referencia catastral 39037A526000160000EE contando con un total de 9.906 m² según catastro.

Según se expone en la memoria, la cabaña actualmente se encuentra diáfana. Existen dos puertas de acceso en las fachadas cortas, la principal y de cuadra, así como dos huecos de ventana en la fachada larga bien orientada.

La forma de la cabaña es rectangular, con un volumen paralelepípedo con cubierta a dos aguas. La superficie construida es de 86,48m² en planta baja y de 83,03m² en planta primera, haciendo un total de 169,51m².

La intervención propone un aumento de volumen de la cabaña, a la vez que se varía la cota de planta baja, enterrándola 30cm para evitar una repercusión visualmente invasiva por el exterior.

Afecciones sectoriales:



La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, no se encuentra afectada por ninguna de las afecciones sectoriales al encontrarse a distancias superiores que marcan las distintas legislaciones (Costas, Carreteras, Ley de Aguas, etc).

Según el visor cartográfico del Gobierno de Cantabria, la parcela ni es colindante ni se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún espacio de la Red Natura 2000. Tampoco se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún monte de utilidad pública.

Consta informe del Servicio de Arquitectura debido al cambio de uso de la edificación.

Encaje en el Planeamiento Municipal.

El artículo 6.3 de las Normas Subsidiarias de Liérganes establece entre los usos permitidos para el suelo no urbanizable: *"Se podrá edificar incluso viviendas familiares, siempre que se cumplan las siguientes condiciones y características, y siempre supeditado a lo previsto en el art. 85 de la Ley del Suelo"*

Análisis de la construcción.

Se analiza el posible aumento de volumen de la actuación; Gracias al visualizador del Gobierno de Cantabria podemos ver que no se han producido obras sobre la edificación en cuestión (a fecha del año 2020).

En los planos se aporta la situación actual acotada y el estado reformado:



Estado



Estado

Planta	Superficie Original	Superficie Reformada	Aumento
Planta Baja	86,48 m ²	86,48 m ²	+ 0,00 m ²
Planta Primera	83,03 m ²	113,44 m ²	+ 30,41 m ²
Total	169,51 m ²	199,92 m ²	+ 30,41 m² +17,93%



GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Como se puede comprobar, la actuación aumenta la superficie construida con respecto a la construcción original por debajo del 20% máximo permitido, a su vez, se trata de una de las opciones de ampliación contempladas en la Guía de Buenas Prácticas.

(...)

A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud para rehabilitación y ampliación de cabaña pasiega en suelo no urbanizable en el municipio de Liérganes, se emite el presente informe en sentido FAVORALBE ya que la actuación tiene encaje en el apartado 2.h) del artículo 49 de la Ley 5/2022 de 15 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Liérganes se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de rehabilitación y ampliación de cabaña pasiega en suelo no urbanizable de Cotero del Baile, en el municipio de Liérganes, promovido por doña Ana Pilar Villota Santiago, en base a las consideraciones anteriores.

314543

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO DE HERAS, EN EL MUNICIPIO DE MEDIO CUDEYO, PROMOVIDO POR DON JORGE DELGADO ALVIM

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 2 de agosto de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de Heras, en el municipio de Medio Cudeyo, promovido por Don Jorge Delgado Alvim.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 29

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





de junio de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, constando informe municipal.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es el Ayuntamiento de Medio Cudeyo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2.a) de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 39042A017002410000SL, con una superficie de 1.980 m², que el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- Señala la DT7^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio como usos y obras autorizables:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

Señala el informe municipal:

4º.- Que la edificación de vivienda unifamiliar aislada o exenta que se pretende realizar en una parcela de superficie 1.980 m², se sitúa a una distancia de 3,35m del límite del suelo urbano.

5º.- Se justifica en el proyecto básico el cumplimiento con lo establecido en las Normas de Aplicación Directa en los artículos 56,58,59,64 y 66 de la Ley 5/2022, de 15 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria

6º.-Que la composición y estética, así como solución constructiva que figura en la solicitud no resulta ser discordante y armoniza con las edificaciones existentes en el núcleo de población existente en el cual se pretende emplazar la vivienda, así mismo los materiales a emplear en su construcción resultan ser de habitualmente empleados integrándose con respecto a las construcciones de su entorno, de conformidad con el PGOU de Medio Cudeyo.

7º.-La parcela en la cual se pretende emplazar la edificación de vivienda unifamiliar no tiene a juicio del Ayuntamiento, valores ambientales, naturales o cualesquiera otros extraordinarios cuya preservación vaya a ser comprometida por la actuación pretendida.

8º.-No se tiene constancia de la existencia de riesgos naturales acreditados.

9º.-Se ha efectuado la preceptiva exposición pública del expediente por un plazo de 15 días sin que se haya recibido alegaciones al respecto.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se solicita la autorización para la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, rústico. La parcela tiene la referencia catastral 39042A017002410000SL contando con un total de 1.980m² según catastro.



Se plantea una vivienda desarrollada en Planta Baja y Planta Primera, sin sótano, de formas ortogonales y cubierta inclinada.

El programa de necesidades se reparte de la siguiente manera; En Planta Baja; Garaje (25,20m²), Aseo (3,25m²), lavandería (10,50m²), Cocina (21,00m²), Salón Comedor (30,56m²), Recibidor (5,65m²), Baño3 (3,15m²), Despacho (19,60m²) y Gimnasio (10,00m²). En Planta Primera; Baño1 (6,30m²), Baño2 (5,70m²) Distribuidor (8,35m²), Dormitorio1 (13,30m²), Dormitorio2 (12,10m²), Dormitorio3 (12,10m²) y vestidor (5,65m²). Como piezas exteriores se sitúa el porche (21,50m²). Según expone la memoria, la superficie ocupada de la vivienda se sitúa en 187,92m² y 250,00m² como superficie construida.

En cuanto a los materiales, el acabado exterior de las fachadas se resuelve mezclando varios materiales como revocos en diferentes colores, piedra y madrea a la vez que se utiliza para la cubierta estructura de madera y acabado en teja tradicional.

Afecciones sectoriales:

La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, se encuentra dentro del ámbito del Plan Especial de la Bahía de Santander, dentro del Área de Integración Grado 4, consta informe del Servicio de Planificación Territorial.

Según el visor cartográfico del Gobierno de Cantabria, la parcela ni es colindante ni se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún espacio de la Red Natura 2000. Tampoco se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún monte de utilidad pública.

La vivienda propuesta se desarrolla en planta baja y planta primera, con volúmenes ortogonales en planta y cubiertas inclinadas, con lo que la vivienda armoniza con las características tipológicas de las edificaciones existentes en el entorno.

La fachada se diseña a base de revoco, piedra y madera, mientras que la cubierta utilizará como material de cobertura la teja y estructura de madera, con lo que los materiales son coherentes con el entorno.

En cuanto a la alteración del relieve natural de los terrenos, como se ha comprobado en el visualizador del Gobierno de Cantabria, la parcela presenta pendientes variables en toda su extensión que van entorno al 5-10% legando a 30-40%, no obstante, la vivienda se sitúa en la parte con menor pendiente, teniendo en cuenta que no se diseña planta sótano, no se prevén movimientos de tierra considerables.



Analizado el cumplimiento de los parámetros del artículo 52 el informe concluye en sentido favorable, por lo que la actuación propuesta tiene encaje en la citada DT7^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo, se acuerda:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

INFORMAR FAVORABLEMENTE la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de Heras, en el municipio de Medio Cudeyo, promovido por Don Jorge Delgado Alvim, en base a las consideraciones anteriores.

314573

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BOXES PARA CABALLOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE VILLAVERDE DE PONTONES, EN EL MUNICIPIO DE RIBAMONTAN AL MONTE, PROMOVIDO POR DON JOSE MARÍA MAZARRASA DE LA TORRE

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 14 de agosto de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar y boxes para caballos en suelo no urbanizable de Villaverde de Pontones, en el municipio de Ribamontán al Monte, promovido por don José María Mazarrasa de la Torre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, siendo órgano competente para otorgar la autorización la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley.

Habiéndose procedido a la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 29 de agosto, no se han presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento

Segundo.- El objeto de la solicitud es la construcción de una vivienda unifamiliar y boxes en la parcela 39062A713000240000HD, con una superficie de 4.407 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable próximo a núcleo, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Tercero.- La DT7^a de la Ley 5/2002, de 15 de julio, señala como usos y construcciones autorizables:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

“1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.”

Señala el informe municipal:

La propuesta garantiza el cumplimiento de las normas de aplicación directa establecidas en el artículo 56 y siguientes de la Ley 5/2022, en tanto no existen afecciones a elementos del patrimonio cultural ni al paisaje, al tratarse de un ámbito próximo al núcleo en el que predominantemente existen viviendas con la misma tipología constructiva y acabados que la pretendida en esta solicitud. En cuanto a la afección al medio ambiente, se procurará la conexión con los sistemas municipales de abastecimiento y saneamiento para garantizar el cumplimiento de dicha premisa. En caso de no resultar posible, se solicitará autorización al organismo de cuenca para la instalación del mecanismo de depuración individual más adecuado a la solicitud, garantizando su estanqueidad y evitando filtraciones al terreno que pudieran deteriorar el buen estado ecológico de las masas de agua, tanto superficiales como subterráneas. En sintonía con lo dispuesto en la DT7ª de la Ley, se efectuará la plantación de árboles requerida como medida para mitigar el impacto visual y contribuir a la protección del paisaje.

Se trata de una vivienda unifamiliar aislada y anexo (boxes), tipología predominante en el núcleo al que se vincula.

Con la propuesta formulada se justifica la inexistencia de riesgos naturales o antrópicos, así como la ausencia de valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que puedan verse comprometidos con la actuación y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Los valores con los que cuenta la parcela son los propios que fundamentaron la clasificación en las NNSS de Ribamontán al Monte, entendiendo que el nuevo uso no menoscaba dichos valores, al ser uno de los usos compatibles que se establece en la normativa. Como ya se ha justificado, la intervención contribuirá a mantener y/o potenciar los valores existentes. El ámbito próximo a la parcela está constituido por fincas destinadas, mayoritariamente, al uso residencial, quedando una porción residual destinada al uso agropecuario. Tanto en fase de ejecución como de utilización se adoptarán todas las medidas necesarias para garantizar la protección del medio ambiente (protección de la atmósfera, suelo, cauces superficiales y subterráneos, aire, etc..) y, consecuentemente, los valores propios del suelo rústico.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Se plantea una vivienda desarrollada en Planta Baja y primera sin planta sótano, con volúmenes de formas ortogonales y cubiertas inclinadas. A su vez y junto a ella, se plantea la construcción de unos boxes para caballos.

El programa de necesidades se reparte de la siguiente manera; En Planta Baja; Salón-estar-cocina (57,30m²), Recibidor (5,50m²), Dormitorio1 (12,00m²), Baño1 (4,30m²), Despensa (4,85m²). Planta Primera: Dormitorio2 (15,70m²), Dormitorio3 (14,35m²), Dormitorio4 (14,35m²), Distribuidor (8,80m²), Baño2 (5,30m²), Baño3 (4,00m²). La parte de boxes para caballos tiene una superficie de 64,96m². Lo que hace un total de superficie útil de la vivienda y boxes de 146,45m² y 244,49m² como superficie construida.

Los materiales utilizados son; revoco para el exterior y cobertura de teja en la cubierta. La carpintería es de PVC color gris.

Afecciones sectoriales:

La parcela de la construcción que nos ocupa, según podemos comprobar en el visualizador del Gobierno de Cantabria, no se encuentra afectada por ninguna de las afecciones sectoriales al encontrarse a distancias superiores que marcan las distintas legislaciones (Costas, Carreteras, Ley de Aguas, etc).

Según el visor cartográfico del Gobierno de Cantabria, la parcela ni es colindante ni se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún espacio de la Red Natura 2000. Tampoco se encuentra incluida, total o parcialmente en ningún monte de utilidad pública.

(.....)

La vivienda propuesta se desarrolla en planta baja y primera sin planta sótano, con volúmenes ortogonales en planta y cubiertas inclinadas, con lo que la vivienda armoniza con las características tipológicas de las edificaciones existentes en el entorno.

La fachada se diseña a base de revoco, mientras que la cubierta utilizará como material de cobertura la teja y estructura de madera, con lo que los materiales son coherentes con el entorno.

En cuanto a la alteración del relieve natural de los terrenos, como se ha comprobado en el visualizador del Gobierno de Cantabria, la parcela presenta pendientes en toda su extensión que van entorno al 0-5%, unido al hecho de que no se diseña planta sótano, no se prevén movimientos de tierra considerables.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024



El informe concluye señalando:

A la vista de la documentación obrante en el expediente y en virtud de la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar y boxes para caballos en suelo no urbanizable de Villaverde de Pontones, en el municipio de Ribamontán al Monte, se establece que la vivienda objeto de la solicitud se sitúa colindando a suelo urbano residencial, no obstante, la vivienda más cercana se encuentra a más de 100m. A su vez, la solicitud cumple con las condiciones de la DT7ª de la Ley 5/2022 de 1 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ribamontán al Monte, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar y boxes para caballos en suelo no urbanizable de Villaverde de Pontones, en el municipio de Ribamontán al Monte, promovido por don José María Mazarrasa de la Torre, en base a las consideraciones anteriores.

314585

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE BUSTANTEGUA, EN EL MUNICIPIO DE SELAYA, PROMOVIDO POR DON ADRIAN SIMION

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 24 de agosto de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Bustantegua, en el municipio de Selaya, promovido por don Adrián Simión.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 12 de septiembre de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 253 del polígono 4 del catastro de rústica, con una superficie de 3.598 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable agrícola-ganadero, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- La DT7^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, establece:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

Señala el informe emitido por el Ayuntamiento:

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





El entorno inmediato se caracteriza por construcciones de pequeño volumen junto con naves de explotación ganadera. Se considera que la propuesta encaja en tales características, tanto en volumen como materiales. No se trata de entorno urbano tradicional.

EXISTENCIA DE VALORES AMBIENTALES

El valor ambiental a respetar sería la perspectiva abierta al tratarse de una carretera de montaña.

Se considera que la actuación proyectada respeta estos valores en lo arquitectónico.

EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE RIESGOS NATURALES

Consultada la base cartográfica del Gobierno de Cantabria, se comprueba que no existe riesgo de inundación. No obstante, la intervención ha obtenido la autorización de la CHC.

CONCLUSIONES

Existen parámetros de las NN.SS. de Selaya que no se cumplen, si bien, se respetan los establecidos en la DT 7 de la LOTUCA.

Se considera que se cumplen las normas de aplicación directa de la LOTUCA, que existen valores ambientales y que no existen riesgos naturales sobrevenidos por inundación o incendio.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

6. Según las secciones del plano 06, no se prevé movimientos de tierra salvo los necesarios para su instalación al emplazar la vivienda en la parte más llana de la parcela. Ver imagen.
7. El visualizador de la dirección general no detecta afección de espacio natural protegido, MUP, carretera autonómica o estatal, patrimonio cultural, curso de agua o riesgo de inundación.
12. La actuación se adecua a los parámetros de la DTª 7ª de la Ley 5/2022 de distancia a suelo de núcleo rural de las NNSS y colindantes, superficie de parcela, ocupación, frente de parcela, altura, acceso y sin objeción municipal al cierre de parcela propuesto.
En relación a los valores de suelo, no consta documento ambiental en el procedimiento de Revisión del PGOU. Respecto la distancia a núcleo rural de las NNSS, DTª 7ª y DTª 1ª de la Ley 5/2022, salvo error de interpretación de lo autorizado en otros expedientes.
13. En base a las consideraciones anteriores, en los términos planteados no se aprecia inconveniente a la actuación respecto la DTª 7ª de la Ley 5/2022 informando el Ayto que incumple las NNSS.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Selaya, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Bustantegua, en el municipio de Selaya, promovido por don Adrián Simión, en base a las consideraciones anteriores.

314587

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, GARAJE Y PISCINA EN SUELO RÚSTICO DE BARRIO VILLANUEVA, EN EL MUNICIPIO DE LIENDO, PROMOVIDO POR DOÑA ANA IBERLUCEA CABOT

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 25 de agosto de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar, garaje y piscina en suelo rústico de barrio Villanueva, en el municipio de Liendo, promovido por doña Ana Iberlucea Cabot.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 12 de mayo de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, constando informe del Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es el Ayuntamiento de Liendo, al disponer de Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 2/2001, de 25 de junio, y tratarse de suelo rústico de protección de prados de mies, suelo rústico de protección ordinario.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar, garaje y piscina en la parcela 188 del polígono 1 del catastro de rústica, con una superficie de en la parcela 39015A039000220000OL, con una superficie de 2.737,76 m2, que como se ha señalado anteriormente, clasifica como suelo rústico de protección ordinaria del Plan General.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Cuarto.-La Disposición Transitoria 7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, establece:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

Señala el informe municipal:

El Proyecto cumple con todas las condiciones:

- Coherente con la arquitectura del lugar.
- Distancia a suelo urbano menor de 100 metros-
- No existe alteración del terreno.
- La altura, acabados, colores se adecuan al lugar.
- La superficie cumple menor que el 10%
- La parcela tiene más de 2000 m2.

La parcela objeto de este expediente está calificada como SUELO RUSTICO DE PROTECCION ORDINARIA. MIES (ROMI) y el Ayuntamiento de Liendo cuenta con PGOU adaptado a la L.2/2001 tras la Aprobación definitiva de la CROTU de fecha 17/07/2013 y publicación en el BOC el 17/10/2013. Por lo anterior, en este caso la competencia para autorizar la construcción pretendida corresponde al Ayuntamiento.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Según describe el proyecto, se pretende la construcción de una vivienda desarrollada en planta baja y bajocubierta con piscina de dimensiones 8,65x3,40m. La vivienda tendrá unas dimensiones de 20m x 8,60 m. La superficie total construida es la siguiente: 278,50 m2 y la Superficie de Ocupación: 172,00 m2.

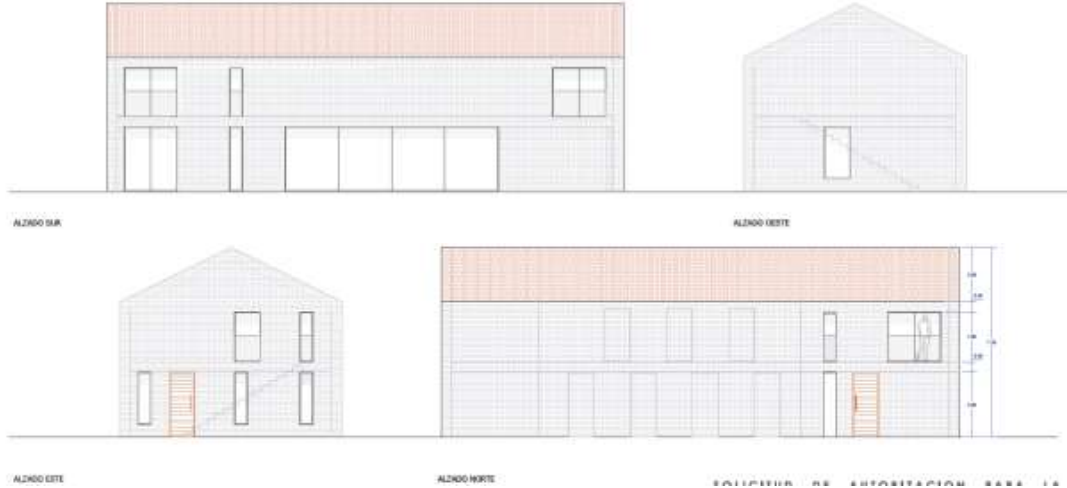
MATERIALES A EMPLEAR E INFRAESTRUCTURAS.

Los materiales exteriores a emplear en la construcción de la vivienda son los siguientes:

- Estructura: Combinada de Acero y Hormigón
- Fachadas: Cerramientos a base de ladrillo cara vista, tabicón de ladrillo hueco doble interior, recibido con mortero de cemento CEM II/AP 32,5R y arena de río 1/6, incluso guarnecido de yeso y pintado.
- Cubierta: Inclínada a 2 aguas, impermeabilización y teja cerámica curva de color rojo, acabado tradicional.
- Carpintería exterior: PVC, incluso acristalamiento tipo Climalit.

Cuenta con los servicios de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, situados en el camino vecinal; acceso rodado, y saneamiento a fosa séptica, posibilidad de conexión a saneamiento público, situado a menos de 100m de la parcela.





Alzados de la construcción propuesta.

El uso resulta compatible con lo dispuesto en el art. 50.2.d) y, por remisión, en la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

- **Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 y de la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.**

No se observa incumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 ni de la DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, estableciéndose las siguientes consideraciones:

- No siendo exigible la justificación del cumplimiento en un proyecto básico, se deberá garantizar que, a la hora de presentar el proyecto de ejecución previo a la licencia, se justifique y cumpla el DB-HE y la vivienda sea autosuficiente energéticamente en el porcentaje fijado por la DT7ª en el apartado 3.a).
- Se debe plantar un árbol autóctono cada 50 m2 libres de parcela.
- En cumplimiento de lo establecido en las normas de aplicación directa, dada la existencia de la red de saneamiento en las proximidades, se procurará la conexión con dicho sistema.
- Existiendo disparidad en las características arquitectónicas de las edificaciones del núcleo, los materiales deberán adecuarse, en la medida de lo posible y previa justificación de su elección, a los existentes y más característicos del núcleo al que se vincula la construcción.

No obstante, en aquellos aspectos regulados en la Ley 5/2022 y no especificados en la solicitud, se deberá atender a lo fijado en la norma.

- **Conclusión**

En virtud de lo anterior, se informa favorablemente la solicitud. La autorización debe quedar condicionada que, a la hora de presentar el proyecto de ejecución previo a la licencia, se justifique y cumpla el DB-HE, y que la vivienda sea autosuficiente energéticamente en el porcentaje fijado por la DT7ª en el apartado 3.a). Así mismo, se deberá dar cumplimiento a la obligación de plantación de arbolado autóctono cada 50 m2 libre de parcela.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la citada DT7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Liendo, se acuerda:





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

INFORMAR FAVORABLEMENTE la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar, garaje y piscina en suelo rústico de barrio Villanueva, en el municipio de Liendo, promovido por doña Ana Iberlucea Cabot, en base a las consideraciones anteriores.

314606

INFORME JURÍDICO PREVIO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA SUMINISTRO EN BAJA TENSIÓN DE APARCAMIENTO LA PICOTA, EN SUELO NO URBANIZABLE DE PEÑARRUBIA, PROMOVIDO POR VIESGO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 5 de septiembre de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de suministro en baja tensión a aparcamiento La Picota, en suelo no urbanizable de Peñarrubia, promovido por Viesgo Distribución Eléctrica S.L.

Segundo.- Con fecha 6 de octubre de 2023, el Sr. Sánchez Alcántara, en representación de Viesgo Distribución Eléctrica S.L presenta escrito desistiendo de su petición y solicitando el archivo del expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El órgano competente para resolver es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Segundo.- El artículo 84 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece lo siguiente:

“1. Pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico, y la declaración de caducidad.”

Como se ha señalado anteriormente, consta escrito del interesado desistiendo de su solicitud, por lo que se considera procede la adopción del siguiente acuerdo:

ARCHIVAR la solicitud presentada ante la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, y tener por desistida a Viesgo Distribución Eléctrica S.L. en el

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

expediente de suministro en baja tensión a aparcamiento La Picota, en suelo no urbanizable de Peñarrubia.

314609

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE RUDAGÜERA, EN EL MUNICIPIO DE ALFOZ DE LLOREDO, PROMOVIDO POR DON GERMÁN PEÑARANDA MONTERO

El presente expediente queda sobre la mesa al objeto de que se incorpore por el promotor análisis de riesgos.

314615

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO DE BARRIO ISEQUILLA, EN EL MUNICIPIO DE LIENDO, PROMOVIDO POR DON CARLOS MARÍA OLAZÁBAL ESTECHA

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 12 de septiembre de 2023 tiene entrada en el Registro General de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, expediente de solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de barrio Isequilla, en el municipio de Liendo, promovido por don Carlos María Olazábal Estecha.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 31 de julio de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, sin que conste informe del Ayuntamiento.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es el Ayuntamiento de Liendo, al disponer de Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 2/2001, de 25 de junio, y tratarse de suelo rústico de protección de prados de mies, suelo rústico de protección ordinario.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar en las parcelas 441, 441, 442 y 444 del polígono 2, que como se ha señalado anteriormente, clasifica como suelo rústico de protección ordinaria del Plan General.

Cuarto.- La Disposición Transitoria 7ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, establece:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

5. En el expediente municipal remitido consta que efectuada la información pública en el BOC 146 de 31/07/2023 no se han presentado alegaciones.
6. El uso solicitado es uno de los señalados en la legislación urbanística siempre que se adecúe a los parámetros del PGOU.
7. El PGOU adaptado a la Ley 2/2001 incluye el uso residencial unifamiliar aislado en este tipo de suelo si se adecúa a los parámetros establecidos en el plan.
8. Según el visualizador de la dirección la actuación se encuentra en Modelo Tradicional del Área de Ordenación de la Ley de Cantabria de 2/2004 siendo el régimen de usos autorizables los contemplados para los suelos rústicos.
9. Respecto la DTª 7ª de la Ley de Cantabria 5/2022, la actuación responde a los parámetros de distancia a suelo urbano, superficie, altura, ocupación, distancia a colindantes, acceso y movimientos de tierra. Respecto el cierre de parcela, se remite a fase posterior su adecuación o no al PGOU, y respecto la citada transitoria, aunque no aparezcan en los planos será posible guardar los retranqueos de la misma en caso de que fuera necesario.
10. En base a las consideraciones anteriores, en los términos planteados:
 1. No puede informarse la piscina prevista al desconocer el emplazamiento y actuaciones de urbanización previstas.
 2. No se aprecia inconveniente al resto de actuaciones si se adecúa a los parámetros del plan general.

Y en otro informe posterior, aclara:





No se informa la piscina.

5. OBJETO.

1. El 20/09/2023 se informó A0600N4UmWB/PxRUj1gIk7uzpl2JLYdAU3n8j.
2. El informe referido no efectuaba ninguna petición técnica.
3. Con entrada 22/09/2023 el interesado aclara que la referencia a la piscina es un error. No hay piscina.
4. Lo anterior salvo previsión específica más limitativa en los instrumentos de planeamiento territorial, urbanístico y legislación sectorial que resulten aplicables.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en la citada DT7^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Liendo, se acuerda:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico de barrio Isequilla, en el municipio de Liendo, promovido por don Carlos María Olazábal Estecha, en base a las consideraciones anteriores.

314621

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE DE PONTEJOS, EN EL MUNICIPIO DE MARINA DE CUDEYO, PROMOVIDO POR DON RAFAEL GOMEZ OLALDE

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 14 de septiembre de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Pontejos, en el municipio de Marina de Cudeyo, promovido por Don Rafael Gómez Olalde.

Segundo.- Con fecha 26 de septiembre, el Sr. Gómez Olalde presenta escrito desistiendo de su petición y solicitando el archivo del expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El órgano competente para resolver es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Segundo.- El artículo 84 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece lo siguiente:

“1. Pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico, y la declaración de caducidad.”

Como se ha señalado anteriormente, consta escrito del interesado desistiendo de su solicitud, por lo que se considera procede la adopción del siguiente acuerdo:

ARCHIVAR la solicitud presentada ante la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, y tener por desistido a don Rafael Gómez Olalde, en el expediente de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Pontejos, en el municipio de Marina de Cudeyo.

CARPETA 4

314616

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA AMPLIACIÓN DE CEMENTERIO EN SUELO NO URBANIZABLE DE VILLACARRIEDO, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLACARRIEDO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 12 de septiembre de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de ampliación de cementerio, sito en suelo no urbanizable de Villacarriedo, promovido por el Ayuntamiento de Villacarriedo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 25 de septiembre de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la ampliación del cementerio sito en la parcela 39098A011006920000GH, con una superficie de 279 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable con protección, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de especial protección.

Cuarto.- Señala el artículo 49.2.g) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y obras autorizables:

g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas

Constan en el expediente informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y de la Dirección General de Salud Pública, en tanto que el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Descripción técnica de los usos y obras para los que solicita autorización, señalando en su caso si la documentación presentada es suficiente.

El presente proyecto describe la ejecución de la ampliación del cementerio de Villacarriedo. El proyecto se desglosa en dos fases:

-La primera contempla en cerramiento, el solado de la nueva zona de cementerio, y una primera entrega de nichos.

-La segunda fase se ocupa de la colocación de los nichos y columbarios restantes y de las instalaciones.

La ampliación que se pretende acometer se ubicará en una finca anexa al actual camposanto en su viento oeste.

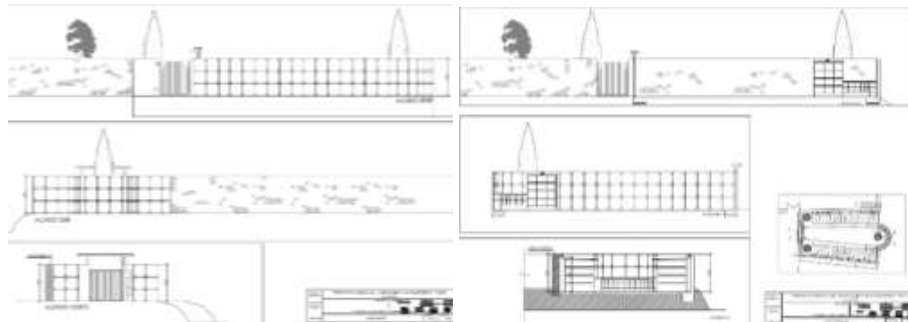
La intervención consistirá en la adecuación de la finca, construyendo un muro perimetral de contención del terreno, una solera sobre el suelo compactado y el cerramiento perimetral que conforme el nuevo perímetro del cementerio.

La finca se corresponde parte de la finca con el número 692 del polígono 11. Su superficie total es de 8.271m²., de los que se utilizará un cuadrilátero de 21 m de longitud media y una anchura media de 11 metros (unos 231 m²), que se completará hasta 365 m² con el espacio existente en su viento oeste, que quedaran incorporadas como parte de la ampliación del suelo del cementerio.

La finca sobre la que se sitúa la ampliación se corresponde con segregación de la parcela nº 692 del polígono 11 del Catastro de Rústica del Ayuntamiento de Villacarriedo. (NRC 39098A011006920000GH)

Según las actuales ordenanzas urbanísticas (NN.SS. del ayuntamiento de Villacarriedo) la finca está calificada como suelo no urbanizable de protección agropecuaria (SNU-A), si bien el uso al que va destinarse es el de servicio de cementerio.





El uso planteado resulta compatible con lo dispuesto el artículo 49.2.g) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Cumplimiento de los parámetros urbanísticos del art. 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Se cumplen los parámetros del artículo 52 de la ley 5/2022 de 15 de julio en lo referente a los parámetros a cumplir por las construcciones en el suelo rústico.

Cumplimiento del planeamiento

Las NNSS del municipio de Villacarriedo en su artículo 10.3.5 establece los usos permitidos y los excepcionales en el suelo rústico de protección agropecuaria. Entre los excepcionales se encuentran las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Conclusión

En virtud de lo anterior, se informa favorablemente la solicitud, quedando condicionada a la autorización de la segregación que se propone en la parcela objeto de la misma. Además, se tendrán en cuenta los condicionantes impuestos por la Dirección General de Salud Pública en su informe.





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene en principio encaje en el citado artículo 49.2.g) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villacarriedo, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de ampliación de cementerio, sito en suelo no urbanizable de Villacarriedo, promovido por el Ayuntamiento de Villacarriedo, en base a las consideraciones anteriores, y con el condicionado del informe emitido por la Dirección General de Salud Pública.

314317

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA REFORMA DE CABAÑA PARA VIVIENDA SITA EN SUELO RÚSTICO DE FRESNEDO, EN EL MUNICIPIO DE SOLORZANO, PROMOVIDO POR DON ANGEL MADRAZO RANERO

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 26 de abril de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de reforma de cabaña para vivienda, sita en suelo rústico de Fresnedo, en el municipio de Solórzano, promovido por don Ángel Madrazo Renero.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 18 de octubre de 2023, sin que se hayan presentado alegaciones, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la citada Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- La presente solicitud consiste en la reforma para vivienda de la cabaña sita en la parcela 39084A008000010000JF, con una superficie de 6.961 m2, que el Plan

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





General de Ordenación Urbana clasifica como suelo rústico de especial protección agropecuaria.

Cuarto.- El artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, señala como usos y construcciones autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa más restrictiva que se derive de la planificación territorial o urbanística, no se considerarán incremento de la superficie construida todas o alguna de las siguientes actuaciones:

1.º Las que se produzcan en el interior de la edificación para alterar la distribución interior o la altura de las dependencias, incluida la ejecución de nuevos forjados entre plantas o la alteración de los existentes.

2.º Las que alteren la disposición o tamaño de los huecos en fachadas.

3.º Las de aislamiento térmico por el exterior de la edificación y las que garanticen la accesibilidad universal de la edificación.

4.º Las ampliaciones con derribo parcial simultáneo de la edificación existente, siempre que el resultado final no suponga un incremento de la superficie construida superior a los porcentajes establecidos en este apartado.

Señala el informe municipal:





Protección del paisaje (art. 58 de la Ley 5/2022)

La edificación objeto del proyecto está situada en un paisaje natural abierto en un entorno caracterizado por los usos ganaderos, agrícolas y forestales.

Toda intervención en el medio físico, sea cual fuera su naturaleza y alcance, produce una alteración del mismo y, en mayor o menor medida, cualquier construcción tendrá una presencia en el territorio que no puede ser imperceptible. Ello no obstante, y sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación del expediente, no se considera que la actuación objeto del proyecto, por su situación, volumen y características físicas, tenga una incidencia en el paisaje que justifique una denegación apriorística de la intervención.

La normativa del PGOU incluye en el artículo 77 y siguientes normativa de protección del paisaje.

VALORES AMBIENTALES

Sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación del expediente y de los informes sectoriales que pudieran incorporarse al mismo, no se aprecia con carácter preliminar la existencia de valores ambientales incompatibles con la intervención objeto del expediente.

RIESGOS NATURALES ACREDITADOS

Consultada la cartografía de peligrosidad y riesgos disponible en el Visualizador de Información Geográfica del Gobierno de Cantabria (MAPAS CANTABRIA), se constata que la edificación objeto del proyecto está en una zona de Riesgo de incendios forestales con un nivel de riesgo medio y una peligrosidad muy alta.

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

Objeto:

Se solicita autorización para cambio de uso y aumento de volumen de una antigua edificación sita en la parcela 1 del polígono 8 de 6.961 m², con referencia catastral 39084A008000010000JF.

La edificación existente, destinada en su día a uso ganadero, en la actualidad se encuentra sin utilizar y en estado de deterioro parcial, sobre todo interiormente. De planta rectangular de 65,46 m² y dimensiones de 9,46 m x 6,92 m, está formada por una planta baja y otra planta bajo cubierta, con techumbre a dos aguas. La superficie construida en planta baja de 65,46 m² y en espacio bajocubierta de 42,45 m² con alturas superiores a 1,50 metros, suma un total de 108,91m²

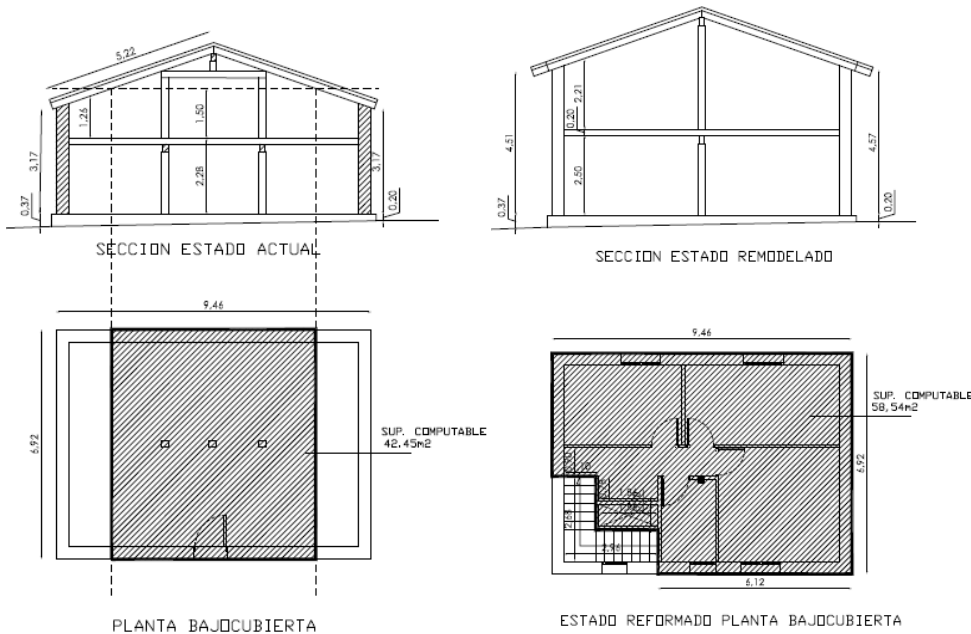
El proyecto presentado define las obras de rehabilitación integral y acondicionamiento interior de una cabaña para un uso de vivienda, respetando el perímetro de la edificación, pero incrementando la altura de la edificación por elevación de la cubierta en 1,40 metros. El estado reformado mantiene la superficie construida de la planta baja en 65,46 m², el espacio del bajo cubierta tiene una superficie de 58,45 m² con alturas superiores a 1,50 metros, suma un total de 124,00m².

Fotografías del estado actual





Planta del espacio bajocubierto del estado actual y reformado



Afecciones sectoriales

Se ha comprobado que la parcela se encuentra fuera de la delimitación de Montes de Utilidad Pública, Espacios Naturales y Lugares de Interés Comunitario.

No está afectada por la zona de policía de cursos fluviales, ni carreteras.

Clasificación del terreno:

El Plan General de Solórzano, adaptado a la Ley de Cantabria 2/2001, clasifica el terreno como Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria (SREP-A).

De acuerdo con la normativa del PGOU se consideran usos permitidos en suelo rústico todos aquellos recogidos en los artículos 112 y 113 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN. Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Señala el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio, como usos y construcciones autorizables:

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o

Firma 1: 19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...

CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j





Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

turismo rural, aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar. No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas."

El estado reformado suma una superficie construida total de 124,00m², supone un aumento de superficie del 13.85%, inferior al 15 % de la superficie construida actual de 108,91 m², contabilizando la superficie construida con alturas superiores a 1,50 metros.

2.- CONCLUSIÓN.

En virtud de las consideraciones expuestas se INFORMA FAVORABLEMENTE.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta tiene encaje en el artículo 49.2.h) de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y el Plan General de Ordenación Urbana de Solórzano, se acuerda:

AUTORIZAR la solicitud de reforma de cabaña para vivienda, sita en suelo rústico de Fresnedo, en el municipio de Solórzano, promovido por don Ángel Madrazo Renero, en base a las consideraciones anteriores.

314620

PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN TRAMITADO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 228 DE LA LEY 5/2022, DE 15 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA PARA CONSTRUCCIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE SAN JUAN DE LA CANAL, EN EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE BEZANA, PROMOVIDO POR COSTA SAN JUAN DE LA CANAL S.L

ANTECEDENTES

Único.- Con fecha 13 de septiembre de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitud de construcción de apartamentos turísticos en suelo no urbanizable de San Juan de la Canal, en el municipio de Santa Cruz de Bezana, promovido por Costa San Juan de la Canal S.L.

FUNDAMENTOS DE DERECHO





Primero.- El expediente se tramita de conformidad con lo establecido en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, habiéndose cumplido los requisitos de tramitación establecidos en el mismo, con la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 2 de octubre de 2023, presentándose una alegación, habiéndose solicitado informe al Ayuntamiento.

Segundo.- El órgano competente para otorgar la autorización es la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.1 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Tercero.- El objeto de la solicitud es la construcción de unos apartamentos turísticos en la parcela 319 del polígono 3 del catastro de rústica, con una superficie de 5.327 m², que las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como suelo no urbanizable genérico, asimilable según la DT1^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio, al suelo rústico de protección ordinaria.

Cuarto.- Establece la DT7^a de la Ley 5/2022, de 15 de julio:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

Señala el informe municipal:

En primer término se hace constar que **la edificación que se pretende construir se encuentra en toda su superficie a menos de cien metros del suelo urbano residencial en Soto de la Marina.**

A continuación se enuncia el grado de cumplimiento que se estima respecto a las normas establecidas en el apartado 3º de la DT7ª citada y en el artículo 52 de la misma Ley, sin perjuicio de las valoraciones que debe formular la Comisión Regional de Ordenación de Territorio y Urbanismo, también en relación el carácter de la edificación (artículo 52.1.b) y su eventual adscripción a "*construcciones e instalaciones (...) de ocio y turismo rural*" (DT7ª) al que se vincula esta edificación prevista; circunstancias estas últimas que no se evalúan de ningún modo en este informe.





- La edificación propuesta en el Proyecto Básico, de dos plantas sobre rasante y un pequeño sótano (sin uso específico) tiene una configuración de arquitectura contemporánea no discordante con las construcciones del entorno urbano próximo (no tradicional).
- Las condiciones que se establecen en el apartado 3.a) de la DT7ª en relación al “consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento (...)” no se mencionan en el Proyecto Básico. No obstante, en caso de autorización y en la eventual tramitación de solicitud de licencia municipal al amparo de la misma, se exigirían estas condiciones específicas.
- En el proyecto no se prevé una transformación topográfica relevante. Al efecto hay que tener en cuenta que la parcela tiene una topografía sensiblemente horizontal en toda su superficie, con lo cual no se requieren actuaciones de modificación de rasantes significativas.
- En cumplimiento de lo establecido en el apartado 3.d) de la DT7ª, la parcela tiene más de 1.500 m2 (5.327 m2 según catastro y proyecto).
- En el Proyecto Básico no se cuantifica la ocupación (limitada al máximo del 10% en aplicación de lo establecido en el apartado 3.e) de la DT7ª). De acuerdo con los datos del Proyecto, con una superficie construida en planta baja de 554,77 m2 y 724,86 m2 en planta primera y un sótano de 110,60 m2, la ocupación resulta en todo caso superior al 10% máximo permitido (532,70 m2).
- El apartado 3.f) de la DT7ª señala que “al menos el 75 por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante (...)”. En el Proyecto Básico se prevé aproximadamente el 50% de la parcela ocupada por edificación, piscina y aparcamientos, incumpliendo esta exigencia.
- La propuesta cumple con las distancias mínimas de edificación a linderos (5 metros) y carreteras (distancia establecida en NNSS) y frente mínimo de parcela (5 metros). También cumple con el mínimo de altura dictado en el artículo 52.1.h).
- Aunque no se detalla en el Proyecto Básico, en caso de autorización y en la eventual tramitación de solicitud de licencia municipal al amparo de la misma, se exigirán las acometidas de servicios soterradas, en cumplimiento de la DT7ª y artículo 52.1.d).
- En aplicación de lo dispuesto en el apartado 1.f) del artículo 52, se considera necesaria prever la cesión de 3 metros de anchura de vialidad en los frentes Sur y Oeste de la Parcela (se dibujan en el Proyecto Básico aunque no se señala su carácter). También en aplicación de este artículo, los cierres en la esquina Suroeste en el que se prevé una rotonda en NNSS deberán retrasarse





a la línea de definición de ésta. En el perímetro del terreno actual no hay cierres de piedra, setos vivos o arbolado relevantes.

En relación con las normas de aplicación directa, así como sobre la posible existencia de valores ambientales, existencia o inexistencia de riesgos naturales acreditados, se informa que los valores ambientales de la misma no se estiman relevantes, limitándose a la situación en una parcela rústica de pastos, libre de edificación, en un entorno con edificaciones de vivienda unifamiliar próximas, en un cruce de infraestructuras (carretera autonómica CA-302 -Avda. Menéndez Pelayo-), sin que se conozcan riesgos acreditados que afecten a la parcela, ni se vislumbren otros valores especiales.

En relación con el planeamiento municipal, y como ya se ha anticipado y reitera, las NNSS municipales califican este suelo como No Urbanizable de Protección Común (rústico de protección ordinaria conforme dispone el apartado 3.d) de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Cantabria 5/2022). En la revisión del PGOU en tramitación el suelo tiene la categoría de Suelo Rústico de Protección Ordinaria con Norma Específica, de naturaleza similar al de protección común en NNSS a estos efectos.

Por lo que respecta a la alegación presentada en el período de información pública por Cantabristas, se hace en la misma referencia a:

1.- Prohibición de construcciones residenciales colectivas en suelo rústico

Tratándose el proyecto presentado precisamente de ese caso, pues se trata de una construcción residencial colectiva, compuesta por dos bloques principales que a su vez contienen viviendas individuales, particularmente prohibida por la Ley en suelo rústico, sea cual sea su régimen de protección.

2.- Tipo de uso no contemplado en la normativa

Por su parte, el emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señala:

5. OBJETO.

1. En el emplazamiento señalado, clasificado y calificado en NNSS de Sta Cruz de Bezana como no urbanizable común, régimen jurídico rústico protección ordinaria, solicita el interesado autorización para la construcción de 18 apartamentos turísticos, piscina, aparcamiento al aire libre y pista deportiva.
2. La tipología residencial propuesta encaja en la de vivienda colectiva (más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluido...hoteles o residencias) y lo solicitado no es turismo rural por lo que no se adecúa a la DT* 7ª de la Ley 5/2022. Ver Imagen.





3. Según lo anterior, la propuesta/uso no responde a las NNSS vigentes.
4. La parcela tiene acceso y disponibilidad de servicios urbanísticos en sus inmediaciones.
5. Según la memoria la superficie media útil de los apartamentos son 50m² y según planos, el bloque de apartamentos lo forman dos cuerpos maclados por el cuerpo de accesos y recepción. El primer cuerpo -12 apartamentos- tiene forma de L y es de dimensiones aproximadas 35,35m de longitud y 10m cada ala. Perpendicular al anterior, un segundo elemento -6 apartamentos- de 22*10m aproximados conectado al anterior por la escalera. Los apartamentos de la planta inferior disponen de un jardín, balcón los de la planta superior y la edificación es de tres plantas incluido sótano para almacén de aproximadamente 110m² construidos con acceso desde una rampa e internamente desde la recepción situada junto al distribuidor a los apartamentos, cubierta plana y altura máxima superior a 9m medido desde cualquier punto en contacto con el terreno incluido sótano.
6. Efectuado el acceso a la parcela por su lindero sur, el acceso a cada apartamento se efectúa por la escalera común del bloque, vinculando espacios comunes para la totalidad del complejo relativos a una piscina, aparcamiento al aire libre con capacidad para 31 vehículos junto al acceso a la parcela reservando dos plazas para personas con discapacidad que presenten movilidad reducida y pista deportiva. Sin acotarse en los planos aportados, según medición propia las actuaciones de urbanización exceden del 25% de la superficie de parcela resultando una construcción residencial colectiva propia del suelo urbano.
7. No se prevé movimientos de tierras salvo los necesarios para su instalación.
8. Según el visualizador de la dirección general:
 1. La actuación se encuentra en Área Periurbana del Área de Ordenación de la Ley de Cantabria de 2/2004 siendo el régimen de usos autorizables los contemplados para los suelos rústicos.
 2. En relación a la autorización en suelo rústico no se detecta afección de espacio natural protegido, MUP, patrimonio cultural, carretera autonómica o estatal, curso de agua ni riesgo de inundación.
 3. La esquina sur de la parcela se encuentra en suelo de régimen jurídico rústico especial protección y por el sistema general viario sin reflejo en el plano de urbanización, afectando, en su caso, al aparcamiento.
9. Consta en el expediente que durante la información pública - BOC 182 de 02/10/2023- se ha efectuado una alegación.
10. El informe municipal, informe técnico municipal de 03/10/2023, es desfavorable a la actuación al no adecuarse a las NNSS.
11. El informe jurídico encuadra el análisis de la actuación en la DT^a 7^a de la Ley de Cantabria 5/2022.
12. En base a las consideraciones anteriores la solicitud no procede.

A la vista de todo ello, la actuación propuesta no tiene encaje en la citada DT^{7a} de la Ley 5/2022, de 15 de julio, estimando por tanto la alegación presentada por Cantabristas.

Vistos los informes emitidos, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Cruz de Bezana, se acuerda:

DENEGAR la solicitud de construcción de apartamentos turísticos en suelo no urbanizable de San Juan de la Canal, en el municipio de Santa Cruz de Bezana, promovida por Costa San Juan de la Canal S.L, en base a las consideraciones anteriores.

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





GOBIERNO
de
CANTABRIA

Consejería de Fomento, Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente

Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio



AÑO JUBILAR
LEBANIEGO
2023·2024

Firma 1: **19/12/2023 - Jose Emilio Misas Martinez**
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y...
CSV: A0600A32nlaPLp7GT3l1ce+XL4UDJLYdAU3n8j

