

GUÍA DE CONTENIDOS Y PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACIONES DE USOS Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 25 de junio de 2020, acordó aprobar una guía de procedimiento y criterios para la regulación de las autorizaciones en suelo rústico.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Desde los orígenes de la creación de la Comisión Regional de Urbanismo, ahora Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han desarrollado y aprobado diferentes criterios y normas de actuación al objeto de sistematizar y garantizar su correcto y homogéneo funcionamiento.

Uno de los ámbitos competenciales de la Comisión que más debate y heterogeneidad presenta son las autorizaciones en suelo rústico. En este sentido, la Comisión ha elaborado diferentes criterios que han ido evolucionando y se han ido modificando conforme variaba la legislación urbanística aplicable. Un primer ejemplo lo constituyeron las Normas Generales de Urbanización para la Provincia de Santander, aprobadas en 1949 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de 20 de abril de 1970, completadas por acuerdos aclaratorios de la Comisión Regional de Urbanismo adoptados en los años 1982, 1986 y 1988. Posteriormente, ya bajo el imperio de la Ley 2/2001 se elaboraron unos criterios que se aprobaron por la Comisión Regional de Urbanismo en su sesión de 7 de mayo de 2002, en el que se sentaban las bases de los criterios de autorización de construcciones en suelo rústico conforme a las determinaciones establecidas en la entonces reciente Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

La Estrategia Territorial Europea, acordada en la reunión informal de Ministros responsables de ordenación del territorio en Potsdam de mayo de 1999; La Comunicación de la Comisión Europea de 11 de enero de 2006 sobre una estrategia temática sobre el medio ambiente urbano [COM (2005) 718 final]; La Carta de Leipzig sobre la Ciudad Europea Sostenible, aprobada en la reunión informal de Ministros sobre desarrollo urbano y cohesión territorial de Leipzig el 24 de mayo de 2007; Principios Directores para el Desarrollo Territorial Sostenible del Continente Europeo adoptados por la Conferencia Europea de Ministros responsables de ordenación del territorio (CEMAT) en Hannover, 7 y 8 de septiembre de 2000 y el Convenio Europeo del Paisaje adoptado en Florencia el 20 de octubre de 2000, han hecho que la legislación estatal del suelo haya variado sustancialmente en la última década.

Siguiendo las directrices europeas, primero el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y posteriormente la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, han consagrado en nuestra legislación el principio del desarrollo territorial y urbano sostenible en virtud del cual las políticas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, adaptándose a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

Todo ello ha tenido su fiel reflejo y transposición en la legislación de ordenación territorial y urbanística de Cantabria, pero quizá, donde se ha concretado de forma más clara este principio de desarrollo sostenible, adaptado a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, ha sido con la aprobación de la Ley 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del

Suelo de Cantabria, que ya desde su preámbulo señala *“Por otro lado, el modelo de crecimiento que se propone con esta reforma legal es el del desarrollo moderado y sostenible en torno a los núcleos existentes, que es la forma de crecimiento tradicional de los núcleos rurales; es decir, se pretende orientar el crecimiento en los ámbitos próximos al suelo urbano, en las tradicionalmente denominadas corolas, mediante viviendas unifamiliares aisladas, que perpetúan y arraigan en el terreno las relaciones sociales y familiares posibilitando y favoreciendo la fijación de la población en el territorio, y también mediante instalaciones en las que puedan llevarse a cabo actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural que aportan un indudable valor al medio rural.*

Al mismo tiempo se persigue dotar a esta nueva posibilidad de crecimiento de todas las cautelas y limitaciones necesarias para llevar a cabo una auténtica protección del suelo rústico, limitando la autorización a ámbitos espaciales muy concretos y próximos a los núcleos urbanos y tradicionales existentes, y exigiendo en todos los casos el debido respeto tanto a la tipología edificatoria preexistente, como al paisaje, al entorno y a los valores ambientales, con los que las nuevas construcciones tienen necesariamente que armonizar.”

La Comisión Regional de Ordenación del territorio y Urbanismo, en sesión de 27 de marzo de 2013, acordó aprobar la actual guía de procedimiento y criterios para la regulación de las autorizaciones en suelo rústico, en un momento especialmente oportuno tras la entrada en vigor de la Ley 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.

Transcurridos más de siete años desde su aprobación y atendiendo a la voluntad expresada por los miembros de la Ponencia Técnica de la Comisión Regional de Ordenación de Territorio y Urbanismo, en su primera sesión de la presente legislatura, celebrada el 29 de noviembre de 2019, se hace una necesaria revisión y actualización de la guía de procedimiento y de los criterios que ha venido adoptando la propia Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la tramitación de las autorizaciones en suelo rústico para la regulación de construcciones, instalaciones, actividades y usos en suelo rústico.

En todo caso, los criterios que se proponen, que no pueden tener más valor que el de simples precedentes, que se encuentran subordinados al control judicial, pues serán los Juzgados y Tribunales los que, al aplicar la Ley, fijen en definitiva la correcta interpretación de la norma.

GUÍA DE CONTENIDOS Y PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACIONES DE USOS Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO

1. USOS Y CONSTRUCCIONES QUE PUEDEN AUTORIZARSE

1.1.- ARTÍCULO 112. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SREP).

1.1.1 Artículo 112.1.-

“1. En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas las construcciones, instalaciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial. En los suelos rústicos especialmente protegidos incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.”

La Ley parte de que los suelos incluidos en ámbitos regulados por instrumentos de planificación territorial, como pudieran ser el Plan Regional de Ordenación Territorial o el Plan de Ordenación del Litoral, los instrumentos y planes a los que se alude en el art. 59.1 de la Ley 2/2001, o también los instrumentos de planificación impuestos por la legislación sectorial, como pudieran ser los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o los Planes de Ordenación de los Recursos Forestales (PORF), están sujetos a un específico régimen que mejor se adecua a los valores, recursos y realidades sociales, económicas y biológicas propias de esos suelos, por lo que será éste el régimen de usos al que haya de atenderse con carácter prioritario, sin perjuicio de las limitaciones o restricciones que pudieran imponerse por el planeamiento urbanístico si éste estableciera un régimen más restrictivo.

Así ocurre, en primer lugar, con todos los ayuntamientos incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral, por lo que habrá de estarse, primordialmente, a ese régimen de usos. No obstante, en estos casos, conviene distinguir:

a) Los terrenos incluidos en el Área de Protección del POL, en los que el régimen de usos es inmediatamente aplicable (DT1ª de la Ley 2/2004). Por tanto, habrá de estarse al régimen de usos recogido en los artículos 23 a 34 de la Ley 2/2004, según la categoría de protección que el POL asigne al suelo de que se trate. Así, por ejemplo, se permiten las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales preexistentes, así como las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a la entrada en vigor del POL.

b) Terrenos incluidos en el Área de Ordenación del POL, en los que habrá de distinguir a su vez:

b.1) Municipios adaptados al POL: se aplican las determinaciones del POL recogidas fundamentalmente en los artículos 45 a 50.

b.2) Municipios no adaptados al POL: transitoriamente se aplican las determinaciones de la Ley 2/2001, siempre que ese suelo esté clasificado como suelo rústico de especial protección por el planeamiento.

En los municipios afectados por un PORN, habrá de estarse al régimen establecido por el propio instrumento. Lo mismo ocurrirá en los municipios comprendidos en un PORF.

Así, por ejemplo, en el ámbito de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel habrá de estarse, primordialmente, al régimen de usos establecido en el Decreto 76/2018, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel según la zonificación que le corresponda: uso general, compatible o limitado.

Del mismo modo, en el ámbito de Oyambre, habrá de estarse al régimen derivado del Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre y del Decreto 60/2017, de 7 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada específicamente si la parcela donde se pretende llevar a cabo la actuación está calificada en la zonificación del Plan de Ordenación como de uso general, compatible o limitado.

Lo anterior no obsta a que, si el propio instrumento de planificación territorial o sectorial se remite a la legislación urbanística para regular ese suelo, haya de acudir entonces a la Ley 2/2001, para identificar los usos y actuaciones autorizables. Así ocurre, por ejemplo, en el art. 38.e) del Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre, que define como uso autorizable en la zona de uso general, las “viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales y que vengan así reflejados en el planeamiento territorial o urbanístico, debiendo ajustarse a los requisitos establecidos para las edificaciones contempladas en el artículo 113.1.h de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.”

Por supuesto, la Ley parte también, de las limitaciones y obligaciones que establece la legislación sectorial (carreteras, aguas, patrimonio, costas, ferrocarriles, etc.) cuyo régimen será en todo caso prevalente, de existir una previsión específica más limitativa que la de la propia relación de usos autorizables recogidos en el artículo 112.2.

Por último, la Ley regula la posibilidad de que el planeamiento municipal pueda establecer un régimen más restrictivo que el Planeamiento territorial, la legislación sectorial e incluso que la relación de usos autorizables recogidos en el propio artículo 112.2.

En consecuencia, no ha de atenderse, primariamente, al elenco de usos e instalaciones autorizables recogidos en el art. 112.2, sino al específico régimen recogido en esos instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico y en legislación sectorial, que puede ser más restrictivo o, en ocasiones, más permisivo. Será ese el parámetro de enjuiciamiento de los usos admisibles. Sólo cuando los instrumentos de planeamiento territorial, urbanístico o la legislación sectorial no establezcan un régimen más restrictivo o una previsión específica más limitativa habrá de analizarse si la actuación propuesta tiene encaje en uno de los supuestos del artículo 112.2.

1.1.2 Artículo 112.2

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

La remisión a la previsión más limitativa del planeamiento no comprenderá aquellos supuestos en los que las Normas urbanísticas de los distintos planes en vigor se remiten, con carácter general, al régimen de usos establecido en la Ley, bien la Ley de 1976, bien la de 1992, o incluso aluden a ella incluyendo una relación meramente ejemplificativa, a modo de resumen, pero sin que de la Memoria del plan o de las normas pueda deducirse un ánimo limitativo, sino la mera remisión al régimen de usos recogido en la Ley del Suelo vigente en cada momento. En estos casos, se entiende que el régimen de usos del suelo rústico es el que se determine en cada caso en la ley.

“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.”

En este apartado hay que distinguir:

- a) Las denominadas “explotaciones”, ya sean agrícolas, ganaderas, forestales y análogas.
- b) Las “instalaciones que no constituyan una explotación ganadera” dedicadas a cría o cuidado de animales.
- c) La vivienda unifamiliar vinculada a las “explotaciones” o “instalaciones” anteriores.

1.- Tanto las a) “explotaciones” agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, como las b) “instalaciones” que no constituyan una explotación ganadera dedicadas a cría o cuidado de animales, siempre que no estén prohibidas, serán en principio autorizables, por ser éste el tipo de suelo donde se desarrolla la actividad de la que trae origen la necesidad de su implantación. No se requerirá el informe de la Consejería competente por razón de la materia, puesto que ya no es exigible la viabilidad económica de la explotación¹.

En cuanto a la necesidad de someter a nuevo trámite de autorización las posibles ampliaciones, modificaciones o nuevas construcciones accesorias de aquellas que ya estén autorizadas, se entenderá que no necesitan de nueva autorización aquellas actuaciones en las “explotaciones” o “instalaciones” existentes, que por su entidad no requieran de una nueva comprobación ambiental, ni de nueva autorización sectorial o modificación, en su caso, de las existentes.

2.- Respecto a las c) viviendas vinculadas de quien haya de vivir y viva real y permanentemente junto a las “explotaciones” e “instalaciones” anteriores conviene diferenciar:

¹ No es necesario informe de la Consejería competente por razón de la materia sobre la viabilidad de la explotación, puesto que ya no es exigible la viabilidad económica de la explotación, ya que, aun cuando este específico precepto no ha cambiado, lo cierto es que la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas exige que los criterios que las administraciones puedan utilizar para fiscalizar la implantación de una instalación o actividad o la prestación de un servicio no han de ser discriminatorios, su necesidad tiene que estar justificada por una razón imperiosa de interés público, y tienen que ser objetivos, claros e inequívocos y han de resultar transparentes y fácilmente accesibles. La Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, impide la disposición de criterios económicos para justificar una limitación o restricción a la libre prestación de servicios (art. 14.5 de la Directiva). Por esta razón, la apertura de un establecimiento comercial no puede condicionarse a la concurrencia de determinados requisitos de naturaleza económica, tales como aquellos que lo subordinan a la valoración técnica del impacto que los nuevos proyectos pudieran producir en las distintas áreas de influencia comercial, así como en el análisis económico de las relaciones existentes entre la oferta comercial y la demanda existente en el mercado del área de influencia comercial afectada por el nuevo emplazamiento, o en la valoración de si la apertura está coordinada con determinados objetivos económicos vinculados a una determinada programación comercial. Tales criterios comprometen la utilización de un criterio económico para la autorización de instalaciones destinadas a la explotación agropecuaria, forestal o análoga.

Por otro lado, en el propio art. 115.4 de la ley 2/2001, al regular la competencia de las distintas administraciones, se admite la existencia de pequeñas instalaciones que son ajenas a la viabilidad económica de la actividad a la que, en su caso, se encuentren vinculadas

a) La vivienda vinculada a las denominadas “*explotaciones*”, ya sean agrícolas, ganaderas, forestales y análogas: 1º) deberá ubicarse en la misma parcela en la que se encuentren las principales instalaciones de la explotación o en otra parcela en un entorno razonablemente próximo; 2º) será preciso que la explotación sea preexistente. No cabe, por tanto, solicitar simultáneamente la autorización para las explotaciones y la vivienda vinculada; 3º) en cuanto a la superficie de la parcela, tratándose de una explotación ganadera a la que se le pretende vincular una vivienda, se exigirá la parcela mínima prevista en el instrumento de planeamiento municipal aplicable. Cuando se trate de un municipio sin planeamiento (PDSU o DGSU, o nada), habrá de estarse a lo establecido en las NUR, y por tanto la parcela mínima exigible es la de la unidad mínima de cultivo aplicable en ese ayuntamiento, pudiéndose vincular a estos efectos varias parcelas; 4º) se requerirá el informe de la Consejería competente por razón de la materia sobre las condiciones de la “*explotación*” que hacen posible suponer la necesidad de vivir vinculado a la misma de manera profesional. A estos efectos, con carácter general y atendiendo a la realidad actual, se proponen los siguientes parámetros orientativos:

- En relación con el ganado vacuno de leche, se precisan, al menos, 35 vacas de ordeño censadas de media o 270.000 kilos de leche de producción anual en los 12 meses anteriores a la solicitud; si es vacuno de carne, se precisan, al menos, 35 vacas de más de 24 meses censadas de media en los 12 meses anteriores a la solicitud.
- En relación con el ganado porcino, o para las explotaciones avícolas, no es precisa vivienda vinculada.
- En relación con el ganado ovino y caprino, se precisan 250 hembras de más de un año censadas de media en los 12 meses anteriores a la solicitud.

5º) Por último, sólo será posible la autorización de una edificación residencial por “*explotación*”, sin perjuicio de que la misma pueda estar conformada por una o varias viviendas (que dependerá del tamaño de la explotación y del número de personas necesarias para su cuidado). En el caso de que ya existiera una vivienda unifamiliar vinculada a la explotación ganadera, sólo se permitirá una nueva vivienda si se cumplen el resto de requisitos y el titular de la explotación cesa en su actividad por jubilación, y la construcción la promueve el nuevo titular de la explotación.

b) La vivienda vinculada a las denominadas “*instalaciones que no constituyan una explotación ganadera dedicadas a cría o cuidado de animales*”. No siendo “*explotación*”, no resultan ya aplicables las exigencias de la viabilidad económica de la explotación, así que lo relevante aquí, es que se trate de una *actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades que lo demanden*. Para lo primero, se deberá aportar una memoria económica y explicativa de la actividad de cría y cuidado de los animales. Para el segundo aspecto “*si la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades demandan*” al tratarse de un concepto jurídico indeterminado de difícil aprehensión, habrá de resolverse caso a caso, no obstante, sí que se pueden apuntar una serie de criterios a tener en cuenta: 1º) el número de animales; 2º) el tipo de éstos y los cuidados que éstos demanden; 3º) su valor económico, entre otros. La memoria justificativa de la actividad deberá contener una justificación del valor (elevado) de los animales, un adecuado cuidado que exige la proximidad del cuidador, la necesidad de vigilancia continua, especial dedicación, etc. En este apartado pueden subsumirse por ejemplo las instalaciones destinadas a cría y cuidado de caballos de raza para la monta o el ocio, siempre que no se limite al del propietario, sino que se configure como una actividad económica dirigida a terceros; o la cría de otro tipo de animales de especial valor, o que precisen especiales cuidados, y así se justifique.

“b) Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación

y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.

En este supuesto son subsumibles las instalaciones del tipo de granjas escuelas; instalaciones destinadas a la producción y venta de productos artesanales, como sobaos, quesadas, obradores, bodegas, envasadoras de productos agrícolas, exposición y venta de quesos, etc.

Para ser autorizables: 1º) Han de ubicarse en la misma parcela o en un entorno razonablemente próximo, de forma que se advierta una vinculación funcional. 2º) Sólo serán autorizables las complementarias de “explotaciones” pero no de las “instalaciones” que no constituyan una explotación ganadera” dedicadas a cría o cuidado de animales.

“c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

Además de gasolineras y estaciones de servicio, e instalaciones complementarias de las mismas, como tiendas o talleres de reparación de automóviles; áreas de restauración, incluidas las destinadas a alojamiento ocasional, al ser instalaciones ligadas a áreas de descanso; casetas e instalaciones destinadas al cuidado de las infraestructuras viarias; centros operativos; bombeos; parques de maquinaria y maquinaria invernada; estaciones de telefonía; infraestructuras y conducciones eléctricas e hidráulicas; gaseoductos, obras de infraestructuras que no están previstas en el planeamiento; estaciones depuradoras; plantas de tratamiento de agua potable; depósitos; carriles bici, etc.

“d) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.”

Se incluyen en este apartado aquellas construcciones, instalaciones, actividades y usos:

a) En los que una norma específicamente declarara ese interés, como ocurre, por ej. en la Ley de Cantabria 8/2012, de 21 de diciembre, de Transporte de Personas por Cable, en la que, según el art. 14, “*la aprobación del proyecto (para el establecimiento de instalaciones de transporte público por cable consideradas de servicio público) implica también la declaración de interés público a los efectos de las autorizaciones urbanísticas en suelo rústico que fueran necesarias*”. O en la Ley 7/2013, de 25 de noviembre, por el que se regula la instalación de Parques Eólicos en la Comunidad Autónoma de Cantabria, en cuyo art. 6.2 establece que “*las instalaciones de un Parque Eólico tendrán la consideración de actuaciones de interés público, en especial a efectos de lo establecido en los artículos 112 y 113 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria*”

Quedan al margen las específicas declaraciones de utilidad pública o interés social que, a los solos efectos expropiatorios, recogen distintas leyes sectoriales, y ello con independencia de que, en esos casos, la Administración sectorial pueda en cada caso declarar el interés social de una determinada actuación a los efectos urbanísticos, conforme al siguiente apartado.

b) Y todas aquellas otras que obtengan una previa declaración expresa de utilidad pública o interés social de la Administración sectorial competente, como ocurre con distintos equipamientos y dotaciones de ámbito local o regional (como pueden ser las residencias de mayores, polideportivos, centros de salud, museos, parques temáticos y otros análogos).

“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.

Este supuesto comprende todas las instalaciones y edificaciones propias del medio rural, directamente relacionadas con:

1º) La guarda y cuidado de animales de cualquier especie y condición, sean o no explotaciones económicas, porque, con carácter general, resulta inadecuada su ubicación en suelo urbano, tales como perreras, boxes para caballos, apriscos, cobertizos para vacuno, y en general, todo tipo de instalaciones para animales no subsumibles en el artículo 112.2.a) ni en el 115.4. c).

2º) Los campings o las granjas escuelas cuando no constituyen una instalación complementaria de una explotación agrícola o ganadera no subsumibles en el artículo 112.2.b), así como sus ampliaciones.

3º) También se incluyen todas las instalaciones y edificaciones de almacenamiento agrícola, ganadero o forestal, no subsumibles en el artículo 112.2.a), con independencia de su viabilidad económica, que es ajena a consideraciones urbanísticas, como por ejemplo casetos de aperos, almacenes de mayores dimensiones para maquinaria agrícola, invernaderos, aljibes, mecanismos de riego o bombeo.

En relación con los denominados casetos de aperos, el artículo 115.4. c) señala que las pequeñas instalaciones o edificaciones, de una superficie máxima de seis metros cuadrados, destinadas a la guarda de aperos de labranza o cobijo de animales domésticos, no están ni siquiera sujetas a autorización previa y sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial y en la legislación sectorial, se podrán autorizar directamente, mediante la licencia municipal.

Si tienen un tamaño mayor, en las NUR específicamente, se establece que su superficie máxima construida no podrá superar los 12 m², cuando se trate de un municipio al que se le aplican. Cuando exista planeamiento urbanístico, habrá de estarse a lo que en él se fije específicamente.

En cualquier caso, no contarán con instalaciones de agua corriente, ni teléfono. Carecerá de cimentación, permitiéndose una placa de asiento de hormigón de 20 centímetros de espesor. Podrá contar con huecos para la ventilación, pero no con ventanas.

4º) Asimismo, se entienden autorizables, juntamente con las instalaciones, los elementos accesorios que sean necesarios para su normal funcionamiento, tales como generadores, bombes, estercoleros, etc. no subsumibles en el artículo 112.2.b).

5º) Los almacenes e instalaciones destinadas a la guarda de maquinaria agrícola o de forraje, pienso y demás, en principio no tienen limitación alguna, puesto que habrá de atenderse a la funcionalidad de la instalación en relación con la actividad.

Con carácter general, no es precisa la unidad mínima de cultivo ni ninguna otra superficie mínima. En cuanto a las soluciones técnicas que puedan recogerse en relación con las instalaciones que se pretenden autorizar, esa circunstancia no puede constituir un reproche que alcance a configurarse como un motivo de ilegalidad de la instalación. El examen de la mejor o peor organización o ubicación técnica de las instalaciones excede de la fiscalización desde un punto de vista de la legalidad urbanística, pues supone introducir elementos de juicio apoyados en motivos de oportunidad o conveniencia ajenos a la mera ordenación urbanística, e ínsitos en el análisis económico de la explotación, cuya viabilidad y sostenibilidad dependerá de la eficiencia empresarial.

Autorizada una instalación de este tipo, se entienden comprendidas en la misma todas las instalaciones accesorias, como generadores, bombeos, estercoleros, que no precisan nueva autorización de la CROTU.

6º) La instalación de torres de medición o toma de datos meteorológicos, cuando su ubicación en este tipo de suelo sea determinante.

Cuando se trate de instalaciones de carácter temporal la autorización quedará condicionada a su desmantelamiento y a la restitución del terreno a su estado anterior, una vez cumplido el plazo autorizado.

Asimismo, cuando fuera precisa la ejecución de obras de acceso, será obligatoria su consideración e inclusión en el expediente de autorización.

“f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.”

Tratándose de suelo rústico de especial protección, el planeamiento ha de identificar específicamente los suelos para las actividades extractivas. En otro caso, en el suelo especialmente protegido no cabe ese tipo de actividad. Si el suelo tiene la calificación adecuada, caben incluir como supuestos autorizables las siguientes actividades, construcciones y usos:

1) Actividades extractivas:

- Movimientos de tierra para la extracción de arenas y áridos.
- Excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas o minerales.

Por el contrario, las actividades mineras en el subsuelo, y las instalaciones, obras e infraestructuras de carácter accesorio exigidas por la legislación medioambiental, de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de aplicación, incluyendo los puntos de acceso al subsuelo, se sujetarán al régimen autorizador recogido en la DA11ª de la Ley 2/2001.

2) Construcciones y obras vinculadas:

Construcciones e instalaciones necesarias para la extracción de la riqueza natural y para los procesos de primera transformación localizados en la propia explotación, cantera o yacimiento Entre otras:

- Viales de acceso a la explotación, y dentro de ella, los viales de acceso a las zonas de extracción.
- Boquillas de túneles, apertura de chimeneas, en explotaciones subterráneas.
- Perforaciones o sondeos.
- Instalaciones industriales propias de la explotación y relativas a los procesos de primera transformación (zonas de acopio, naves de almacenamiento, silos, plantas de machaqueo, plantas de hormigón y asfálticas, cintas transportadoras, raíles de ferrocarril e instalaciones ferroviarias necesarias, edificios para oficinas y trabajadores, accesos a las carreteras y ferrocarriles preexistentes, depósitos de agua, depuradoras, obras de conexión con las infraestructuras y servicios preexistentes (agua, electricidad, etc.)

“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.”

Se exige la preexistencia del uso, instalación o construcción, cualquiera que sea éste, incluido el uso industrial o el productivo. 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). Se excluyen de este supuesto las ampliaciones de edificaciones residenciales o para ubicar cualesquiera usos, culturales, artesanales, de ocio o turismo rural, que exigen estar catalogadas, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado siguiente.

“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.”

Por lo tanto,

1º) Abarca a **todo tipo de obras** en edificios preexistentes, referidas a las de reconstrucción, restauración, renovación y reforma tal y como vienen definidas en el 48 de las NUR.

2º) Se refiere a **cualquier tipo de edificación** preexistente y no sólo a viviendas.

3º) Que, con motivo de las mismas, la edificación vaya a ser destinada a **cualquier uso compatible con la legislación sectorial**, así como con el planeamiento territorial y urbanístico. Es decir, que las obras podrán suponer el mismo o un cambio de uso, en cuyo caso, éste deberá ser compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico. Los usos que enumeran este artículo, no tienen carácter tasado, siendo lo esencial en este aspecto, que el uso sea compatible, es decir, que no esté expresamente prohibido por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial o urbanístico. Cuando hayan coexistido en una misma edificación el uso principal residencial y el accesorio de almacén o uso agrícola-ganadero (tradicional vivienda con cuadra y pajar), en el supuesto de destinar la totalidad del espacio al uso residencial, no se considera cambio de uso, por aplicación del principio general del derecho según el cual lo accesorio sigue la suerte de lo principal. (Este criterio se adoptó por el Consejo de Gobierno, previo informe en dicho sentido de la Dirección General del Servicio Jurídico, al estimar un recurso de alzada contra un acuerdo de la CROTU que denegaba el cambio a uso residencial de la totalidad de un inmueble en el municipio de Miengo).

4º) Que la intervención que se autorice no altere las características arquitectónicas relevantes de la edificación, si ésta las tuviera.

5º) Que las obras, con carácter general, no supongan incremento de la superficie construida. No obstante, se admite ampliar hasta el 20% la superficie construida de la edificación preexistente en dos supuestos:

a) En el supuesto de edificaciones incluidas en el CESR, siempre que, con las mismas, dicha edificación siga manteniendo, se restauren o mejoren los requisitos que determinaron su inclusión en el Catálogo. A estos efectos se considerarán como obras de ampliación las definidas en el artículo 48.4. c) de las NUR.

b) En el supuesto de edificaciones no incluidas en el CESR, si como resultado de las mismas se puede incluir esa edificación en el CESR.

A estos efectos, se considera admisible la ampliación y el derribo parcial simultáneos de la edificación existente, siempre que el resultado final no suponga un aumento superior al 20% de la superficie construida de la edificación preexistente.

6º) Las obras de construcción de porches o tejavanos se consideran incremento de superficie construida, aunque no consuman edificabilidad, y por tanto sólo serán autorizables si la edificación está catalogada y no supera el 20% del volumen preexistente

7º) 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:

- a) 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.
- b) Las que alteren la disposición o tamaño de los huecos en fachadas.
- c) Las de aislamiento térmico por el exterior de la edificación y las que garanticen su accesibilidad universal.

1.1.3 Artículo 112.3

“3. Para autorizar las construcciones y usos a los que se refiere este artículo, se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.”

Partiendo de que toda construcción, instalación, actividad y uso genera «per se» una alteración de su entorno, en este apartado el legislador sienta los límites a tal alteración, máxime cuando se trata de suelo rústico protegido. Así establece el principio de que las “construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.”

A sensu contrario, no serán autorizables las construcciones, cuando se produzcan conjuntamente los siguientes efectos: 1º) que las construcciones produzcan una “*lesión*”, cuestión que habrá que analizar específicamente y en su caso determinar, ya que no toda afección produce necesariamente una lesión y 2º) que dicha lesión sea “*importante o sustancial*”, cuestión que también habrá que analizar, pues la intensidad de esa lesión es determinante, estando claro que no cualquier lesión es digna de reproche.

De esta manera, una actuación en la que no se produzca “*daño*” o en la que, produciéndose un daño, éste no sea calificable de “*importante o sustancial*” será en principio autorizable, como de hecho así se viene entendiendo históricamente.

1.2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (SRPO)

1.2.1 Artículo 113.1

“1. En los suelos rústicos de protección ordinaria incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.”

La Ley parte de que los suelos incluidos en ámbitos regulados por instrumentos de planificación territorial, como pudieran ser los instrumentos y planes a los que se alude en el art. 59.1 de la Ley 2/2001, o los instrumentos de planificación impuestos por la legislación sectorial, como pudieran ser los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o los Planes de Ordenación de los Recursos Forestales (PORF), están sujetos a un específico régimen que mejor se adecua a los valores, recursos y realidades sociales, económicas y biológicas propias de esos suelos, por lo que será éste el régimen de usos al

que haya de atenderse con carácter prioritario, sin perjuicio de las limitaciones o restricciones que pudieran imponerse por el planeamiento urbanístico si éste estableciera un régimen más restrictivo.

Así ocurre, en primer lugar, con todos los ayuntamientos incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral, por lo que habrá de estarse, primordialmente, a ese régimen de usos. No obstante, en estos casos, conviene distinguir:

a) Los terrenos incluidos en el Área de Protección del POL, en los que el régimen de usos es inmediatamente aplicable (DT1ª de la Ley 2/2004). Por tanto, habrá de estarse al régimen de usos recogido en los artículos 23 a 34 de la Ley 2/2004, según la categoría de protección que el POL asigne al suelo de que se trate. Así, por ejemplo, se permiten las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales preexistentes, así como las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a la entrada en vigor del POL.

b) Los terrenos incluidos en el Área de Ordenación del POL, en los que habrá de distinguir a su vez:

b.1) Municipios adaptados al POL: se aplican las determinaciones del POL recogidas fundamentalmente en los artículos 45 a 50.

b.2) Municipios no adaptados al POL: transitoriamente se aplican las determinaciones de la Ley 2/2001, siempre que ese suelo esté clasificado como suelo rústico de protección ordinaria por el planeamiento.

En los municipios afectados por un PORN, habrá de estarse al régimen establecido por el propio instrumento. Lo mismo ocurrirá en los municipios comprendidos en un PORF. Así, por ejemplo, en el ámbito de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel habrá de estarse, primordialmente, al régimen de usos establecido en el Decreto 76/2018, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel según la zonificación que le corresponda: uso general, compatible o limitado.

Del mismo modo, en el ámbito de Oyambre, habrá de estarse al régimen derivado del Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre y del Decreto 60/2017, de 7 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada específicamente si la parcela donde se pretende llevar a cabo la actuación está calificada en la zonificación del Plan de Ordenación como de uso general, compatible o limitado.

Lo anterior no obsta a que, si el propio instrumento de planificación territorial o sectorial se remite a la legislación urbanística para regular ese suelo, haya de acudir entonces a la Ley 2/2001 para identificar los usos y actuaciones autorizables.

Por supuesto, la Ley parte también, de las limitaciones y obligaciones que establece la legislación sectorial (carreteras, aguas, patrimonio, costas, ferrocarriles, etc.) cuyo régimen será en todo caso prevalente, de existir una previsión específica más limitativa que la de la propia relación de usos autorizables recogidos en el artículo 113.2.

Por último, la Ley regula la posibilidad de que el planeamiento municipal pueda establecer un régimen más restrictivo que el Planeamiento territorial, la legislación sectorial e incluso que la relación de usos autorizables recogidos en el propio artículo 113.2.

No obstante, este principio quiebra con la reforma introducida por la Ley 3/2012 en el caso del artículo 113.2 e) para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, ya que, en este caso, existe una específica remisión al régimen de la DT9ª de la Ley, que determina su completo régimen jurídico, desplazando así al establecido en el planeamiento urbanístico preexistente.

El régimen establecido en la DT9ª de la Ley 2/2001, en la redacción dada por la Ley 3/2012, prevalece y desplaza a las previsiones que contuviera el planeamiento urbanístico preexistente.

Como consecuencia de ello, se coloca al Ayuntamiento en la tesitura de aprobar unas nuevas ordenanzas si, como señala el Preámbulo de la Ley 3/2012, el municipio decide *“modular y decidir el nivel de aplicación de las nuevas medidas en el ámbito territorial de su término municipal”*. Así lo proclama literalmente el apartado 5º de la DT9ª de la Ley 2/2001. Resta precisar que las ordenanzas a las que se alude en esta disposición son las ordenanzas urbanísticas reguladas en el art. 62 de la Ley, cuyo procedimiento de aprobación se recoge en el art. 79, que a su vez remite a la legislación de régimen local.

En consecuencia, no ha de atenderse, primariamente, al elenco de usos e instalaciones autorizables recogidos en el art. 113.2, sino al específico régimen recogido en esos instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico y en legislación sectorial, que puede ser más restrictivo o, en ocasiones, más permisivo. Será ese el parámetro de enjuiciamiento de los usos admisibles.

Si los instrumentos de planeamiento territorial, el planeamiento urbanístico no ha hecho uso de la posibilidad de modular las determinaciones de la DT 9ª mediante ordenanza, o la legislación sectorial no establece un régimen más restrictivo o una previsión específica más limitativa habrá de analizarse si la actuación propuesta tiene encaje en uno de los supuestos del artículo 113.2.

1.2.2 Artículo 113.2

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

“a) Las mencionadas en el apartado 2 del artículo anterior.”

Es decir, son autorizables todos los usos autorizables con carácter general en el suelo rústico de especial protección conforme a lo señalado anteriormente.

“b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.”

Se incluyen en este supuesto las instalaciones destinadas a la venta o degustación de productos tradicionales: obradores, panaderías, bodegas, sin que sea preciso que se trate de la transformación de productos de la propia finca o en un entorno razonablemente próximo.

“c) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.”

No es preciso que el planeamiento identifique expresamente los suelos destinados a la actividad extractiva, sino, salvo previsión que expresamente lo prohíba, cabrían en todo el suelo rústico de protección ordinaria.

“d) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.”

Comprende la instalación de tirolinas, parques de aventuras, paint-ball o campos de golf no previstos en el planeamiento, piscinas públicas o privadas, pistas deportivas, tenis, motocross, campos de fútbol y otras similares.

“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.”

Como se ha señalado más arriba, existe una específica remisión al régimen de la DT9ª de la Ley, que determina su completo régimen jurídico, desplazando así al establecido en el planeamiento urbanístico preexistente que no haya hecho uso de la posibilidad de modular las determinaciones de la DT 9ª mediante ordenanza.

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

Son de aplicación las consideraciones hechas para las posibilidades edificatorias en suelo rústico de especial protección de municipios sin plan o con NNSS tipo a).

En el supuesto de que la parcela donde se pretenda construir cuente con dos calificaciones distintas: suelo rústico de protección ordinaria y otro tipo de suelo de especial protección. Ha de partirse de que, en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Novena, se exige que, en municipios con Plan General, la clasificación del suelo donde se pretende ubicar la edificación sea suelo rústico de protección ordinaria. Por tanto, en el precepto se atiende exclusivamente a la categorización del suelo donde se ha de ubicar la edificación, y no a otros condicionantes, como puede ser la superficie de parcela. Atendiendo a una interpretación literal del precepto, cabe concluir que es indiferente, a estos efectos, que la parcela, que puede ser muy extensa, tenga varias clasificaciones, porque lo relevante es que la edificación se ubique en suelo rústico de protección ordinaria, esto es, un suelo rústico en el que no concurren los valores que le hagan digno de protección, y por tanto quepa la implantación de ese uso edificatorio, y ello con independencia de que en otras partes de la parcela pudieran concurrir esos valores o riesgos.

En este sentido, en la tramitación del procedimiento los informes que han de sustanciarse se han de pronunciar sobre la *“posible existencia de valores ambientales, sobre la inexistencia de riesgos naturales acreditados y, en su caso, sobre la distancia de la edificación prevista al suelo urbano”*, esto es, se atiende a la concreta ubicación de la edificación que se pretende autorizar para determinar si existen valores o riesgos naturales, que, sin embargo, pudieran existir en otros lugares de la parcela. Adversa esta interpretación el hecho de que, sistemáticamente, es el apartado 3.a) en el que se recogen los parámetros de parcela, que ha de ser de 1.500 m² o, en su caso, 2.000 m², con independencia de la categorización de ese suelo, que se recoge en el apartado 2.b) de la citada disposición transitoria.

No obstante, en aquellos municipios en los que el planeamiento urbanístico se encuentre en revisión y cuente con evaluación ambiental, habrá que estar, no solo a la clasificación del planeamiento vigente, sino al contenido del planeamiento en tramitación y si del mismo se desprende la necesidad de una especial protección del suelo donde se solicita la autorización, resolver en consecuencia. A ello se refiere la reciente sentencia de la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el procedimiento ordinario 325/2018, respecto de una parcela en el municipio de Bezana que las actuales NNSS clasifican como suelo rústico de protección ordinaria y el nuevo planeamiento (aún no aprobado definitivamente, pero que cuenta con memoria ambiental) lo clasifica como suelo rústico de especial protección agrícola.

Viene a establecer el Tribunal que *“el artículo 13.1 del TRLS y el carácter reglado que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha otorgado al suelo de especial protección, en cuanto disponga de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección, permiten concluir que, de existir éstos, no operaría la posibilidad prevista de autorización para la construcción de viviendas aisladas.”*

“Las razones que puedan justificar la exclusión del proceso urbanizador han de ser las de contar con alguno de los valores recogidos en dicho precepto, efectivamente no sólo ambientales, sino también culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, que sirven de justificación para conferirles el carácter reglado de suelo rústico de especial protección”... “y no el deseo de preservar de la urbanización determinados suelos rústicos ordinarios dentro del margen de discrecionalidad de la que goza el planificador”.

El cambio de clasificación de suelo recogido en un plan en tramitación no será motivo suficiente para alterar el régimen jurídico aplicable en el procedimiento de autorización de construcciones en suelo rústico sino que habrá que analizar y motivar en el expediente si en la parcela concreta sobre la que se proyecta la autorización existen valores intrínsecos dignos de protección que impidan la autorización del uso solicitado

Las reglas que deben respetar las nuevas construcciones (que ya hemos dicho, se anteponen al planeamiento urbanístico preexistente en el momento de entrada en vigor de la modificación de la Ley 2/2001, es decir, 30 de junio de 2012) a que se refiere la DT 9ª son las siguientes:

1º) 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.

En este sentido, los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de esta Ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para estas edificaciones.

2º) 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 modificación de la Ley 2/2001.

3º) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la presente Ley.

4º) Respecto al tamaño mínimo de la parcela para la edificación, habrá que distinguir:

a) 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.

b) De 2000 metros cuadrados en el resto de los casos.

5º) Respecto a la ocupación máxima de parcela por la edificación será:

a) En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez por ciento de su superficie bruta.

b) En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.

c) Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y en el supuesto de turismo rural, el quince por ciento de su superficie bruta.

En las parcelas ya edificadas, computarán a los efectos del límite de ocupación las edificaciones existentes, las cuales podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dicho apartado, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones preexistentes a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en esta Ley. Por otro lado, no computarán a efectos del límite de ocupación las piscinas o las instalaciones deportivas asociadas a la construcción que sean descubiertas.

6º) La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros.

7º) El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de tres metros.

Por lo que respecta al apartado a) del 114, relativo al cumplimiento de las normas de aplicación directa, conforme señala el artículo 32 de la Ley 2/2001, las construcciones deberán observar las exigencias de protección del medio ambiente previstas en la legislación sectorial, así como integrarse con las del entorno circundante, lo que será igualmente exigible a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles existentes.

En cuanto al artículo 33, limita su actuación a dos situaciones: las construcciones que se pretendan realizar en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios que se encuentren formalmente declarados como bienes de interés cultural, o cuando se incluyan en los Catálogos del Plan, en cuyo caso deben armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

El artículo 34.1 se refiere a unos supuestos concretos:

a) Lugares de paisaje abierto o natural.

b) Perspectivas que ofrezcan conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales.

c) Caminos de trayecto pintoresco.

Únicamente cuando se produzca alguna de esas tres circunstancias es cuando “se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen”, es decir, que el simple hecho de que una nueva construcción pueda encontrarse en uno de esos supuestos no puede ser motivo para su denegación, sino para una mayor exigencia de adaptación de la misma al entorno en el que se pretende su construcción, dado que el objetivo es que no se permita que la “situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas

naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo”.

Puede señalarse al respecto la STSJ de Cataluña de 1 de abril de 2005, en la que se señala, referido al artículo idéntico al de la Ley de Cantabria:

"1.- Ese precepto se aplica en todo caso, existan o no Planes de Ordenación o Normas Subsidiarias o Complementarias de Planeamiento. Es precepto, de inexcusable observancia, tanto en defecto de planeamiento como en el supuesto de existencia de éste y contradicción con el mismo.

2.- Su aplicación es directa, es decir, no precisa de desarrollo por otra disposición o acto, de tal modo que cualquier disposición o acto administrativo -figura de planeamiento, instrumento de gestión urbanística, licencia, permiso, etc.- que estuviese en manifiesta contradicción con tales preceptos, aunque aquella disposición o acto se ajustase al planeamiento vigente y no infringiese la concreta norma urbana aplicable, sería anulable si estuviera en contradicción con esos artículos.

3.- De lo que se trata es de proteger los campos visuales para contemplar las bellezas naturales y, en concreto y especialmente, de proteger la armonía de los paisajes y su perspectiva propia.

4.- El ámbito espacial a proteger son los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, los conjuntos urbanos de características histórico artísticas, típicas o tradicionales y las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco.

5.- Los supuestos que pueden incidir sobre ese ámbito y sobre los que procede actuar la protección establecida son la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos.

6.- Ninguna duda debe existir en que el precepto encierra verdaderos conceptos jurídicos indeterminados, pero de indudable naturaleza reglada, aunque en su apreciación se introduzca con frecuencia un tanto de discrecionalidad o subjetivismo, en razón del halo de dificultad que caracteriza el espacio de incertidumbre que media entre las zonas de certeza positiva y negativa. Efectivamente la naturaleza reglada del precepto no admite más que una solución conforme a derecho, la de si el supuesto que se contempla integra o no una agresión al medio ambiente en los términos referidos anteriormente, lo que ha de ser el resultado de la valoración de las circunstancias concurrentes.

7.- Y ciertamente debe destacarse que la aplicabilidad estricta de ese precepto exige una prueba clara y contundente de los elementos fácticos que en cada caso puedan integrarse en los supuestos que en el mismo se contienen, desde luego, sin que sea dable hacer supuesto de la cuestión. Se trata, en definitiva, de un precepto cuya aplicación requiere una prueba que acredite que se han producido esos graves efectos que la norma trata de prevenir, bien entendido que no toda actividad humana de transformación del medio físico resulta impedida por el precepto referido, cuyo ámbito ha de reducirse a aquellas que produzcan los graves efectos a que se refiere el precepto: limitación del campo visual para contemplar las bellezas naturales, ruptura de la armonía del paisaje o desfiguración de la perspectiva propia del mismo.

Dicho en otras palabras y especialmente, ni la declaración de un terreno como espacio natural por la necesidad de proteger sus valores paisajísticos no implica, sin más, que las fincas colindantes resulten inedificables, para que ello suceda es preciso acreditar que las construcciones autorizables según el plan producirían alguna de las consecuencias negativas a que se refiere el citado precepto.

O bien, en otros términos, cuando existe un planeamiento previo que ha previsto una regulación para el terreno en cuestión, -planeamiento que es expresión de la voluntad de quien, como el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma, se presume que actúan a beneficio del interés público-, en tal caso es necesario que los supuestos de hecho de la norma se acrediten con mucho rigor y precisión.”

Especialmente controvertido viene siendo compatibilizar el contenido del artículo 114.1 b) que señala para el suelo rústico *“Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano”* con la diversa tipología de nuevas edificaciones destinadas a actividades de ocio y turismo rural, especialmente en lo relativo al uso hospedaje. Por ello conviene acotar los conceptos jurídicos de *“construcciones residenciales colectivas”, “urbanizaciones”* y *“otras propias del entorno urbano”* y lo que es más importante aún, la forma de determinar a priori y garantizar en la medida de lo posible (en el contexto de una autorización previa en suelo rústico), que el resultado final de lo autorizado no acabe convirtiéndose en alguna de las figuras señaladas anteriormente.

Respecto al uso residencial, pocas dudas caben, pues la propia disposición transitoria novena establece que éste se podrá desarrollar mediante la construcción de vivienda unifamiliar, que las NUR definen como aquella que se sitúa exenta en la parcela y cumple con las condiciones de habitabilidad exigibles.

Por otra parte, las obras podrán ser de *“nueva planta”,* de *“sustitución”,* entendiendo por obras de sustitución las que supone el levantamiento de una nueva construcción en el lugar en que previamente existían restos de una originaria o donde se ha procedido al derribo total o parcial de una edificación existente.

Centrando el problema en las nuevas construcciones destinadas a actividades de ocio y turismo rural al amparo de la DT 9ª y más concretamente en lo relativo al uso hospedaje (p. ej. un hotel rural o unos apartamentos turísticos), evidentemente toda construcción, máxime si es susceptible de ser dividida en distintos compartimentos (ya sean éstos habitaciones o apartamentos), tiene una naturaleza, a priori, más propia del suelo urbano que del rústico, sin embargo, a nadie se le escapa la voluntad del legislador de permitir este tipo de construcciones a la hora de incentivar el ocio y el turismo rural del que forma parte inseparable el alojamiento de quienes pretenden disfrutar del mundo rural, por contraposición a otro tipo de turismo más urbanita ligado a grandes concentraciones de turistas y servicios más propios del suelo urbano, cuando recoge en el preámbulo de la Ley 3/2012, de 21 de junio, *“La presente reforma responde a la necesidad de atender a una demanda social consistente en conceder al suelo rústico una serie de usos que, respetando la necesaria protección de esta clase de suelo, permitan su puesta en valor y hagan posible darle un destino que coadyuve tanto a un desarrollo sostenible, como a la dinamización de los núcleos rurales tan necesaria en un contexto de crisis.”* ... *“se pretende orientar el crecimiento en los ámbitos próximos al suelo urbano, en las tradicionalmente denominadas corolas, mediante viviendas unifamiliares aisladas, ... y también mediante instalaciones en las que puedan llevarse a cabo actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural que aportan un indudable valor al medio rural”.*

En Cantabria existe una prolija normativa en materia de turismo², que partiendo de la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria, regula y define los

² Constituyen el núcleo central de la normativa en materia de turismo de Cantabria las siguientes normas:

- Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.
- Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

cinco tipos de actividades turísticas que en ella se establecen. Una buena parte de ese desarrollo normativo regulan la actividad de las empresas turísticas y de sus establecimientos, en especial el inicio, modificación y cese de la actividad turística, así como la apertura, clasificación, régimen de funcionamiento, reforma y cierre de los establecimientos.

Entre esas normas se encuentra el *Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria*, que bien pudiera parecer la normativa sectorial indicada para resolver esta cuestión. Bastaría con remitirse a su contenido, en una visión simplista, para entender que aquellas tipologías reguladas en esta norma son admisibles en el “*medio rural*” y el resto no. Sin embargo, el contenido de la misma no da satisfacción a la cuestión planteada, por varios motivos: 1º) Porque, como su propio artículo 1 establece, esta norma sólo regula, de entre todas las posibles, tres categorías de alojamiento, a saber, *Palacios y Casonas de Cantabria, Posadas de Cantabria y Viviendas Rurales de Cantabria*; 2º) Porque excluye expresamente otro tipo de alojamientos turísticos que se pueden establecer en el “*medio rural*” y algunos son propios de este medio (establecimientos hoteleros, extra hoteleros, albergues turísticos, campamentos de turismo...) y que, sin embargo, no se rigen por esta norma, sino por su normativa específica; 3º) Porque esta norma sólo hace referencia a edificaciones preexistentes, pero no regula nada sobre nuevas edificaciones, que no olvidemos es el objeto principal de la DT9ª y 4º) Porque esta norma es anterior en el tiempo a la reforma de la Ley 2/2001, operada por la Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio.

Por tanto, la clave debe estar en cómo interpretar, por un lado, los límites para considerar que algo propio del mundo urbano, pero también ligado íntimamente al mundo rural, como puede ser un hotel o unos apartamentos rurales, se pueda considerar una instalación de ocio y turismo rural sin contrariar lo establecido en el artículo 114.1 b) y en tal caso resultar autorizable. Para ello se antoja como fundamental su encaje en el entorno. La propia DT9ª establece “*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.*”

Es decir, lo relevante será el continente y no el contenido (que con posterioridad a la autorización del art. 116, tendrá que encajar en alguna de las diversas categorías que la Consejería competente en materia de turismo regula). Por ello, las *alturas, volumen y materiales exteriores* a que hace referencia la DT 9ª o *las dimensiones, estética, integración, alturas, composición*, a que hace referencia el artículo 114 serán determinantes.

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.

- Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, circunscrito al uso como alojamiento turístico de Palacios y Casonas de Cantabria, Posadas de Cantabria y Viviendas Rurales de Cantabria, exigiendo para estos últimos dos tipos haber sido construidas con anterioridad al año 1950.

- Decreto 141/2015, de 1 de octubre, por el que se regulan los albergues turísticos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

- Decreto 51/2019, de 4 de abril, de Ordenación de los Campamentos de Turismo y Áreas de Servicio para Autocaravanas en el Ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria

- Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria

Esta interpretación, un tanto restrictiva, no parece dar satisfacción a la posible demanda de otro tipo de instalaciones, tal y como señala la propia DT9ª *“coherentes con la arquitectura propia del núcleo”* y lo que aún es peor, puede coartar, sin ninguna apoyatura legal, futuras iniciativas y proyectos en las que los técnicos proyectistas y los promotores pueden aplicar fórmulas imaginativas e innovadoras que encajen en el marco de la Ley, aunque no sean *edificios únicos, con una sola entrada*.

Por lo tanto, mientras no se establezca una regulación específica para este tipo de construcciones se impone el análisis individualizado de cada propuesta, que previa comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la propia DT9ª y el artículo 114 de la Ley 2/2001, podrán ser autorizables, sin que apriorísticamente queden limitados por su forma y número de elementos.

Por otro lado, con el 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, 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 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”*.

Otro aspecto relevante a considerar, para no incurrir en uno de los supuestos prohibidos de la letra b) del número 1 del art. 114 es el relativo a la prohibición de realizar parcelaciones urbanísticas en el suelo rústico.

Teniendo en cuenta las parcelas mínimas para la edificación, de 1.500 m² y de 2.000 m² reguladas en la DT9ª, hay que determinar si es posible segregar éstas de 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 ¿podría dividirse una 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, de modernización de las explotaciones agrarias. 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 pueden obviar dos cuestiones:

Primero, que el suelo rústico (clasificación urbanística autonómica) es suelo en situación rural de conformidad con el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y, por tanto, está sujeto a las limitaciones de la legislación básica, que consagra en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

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.

De este modo, se considera que resulta incompatible con la naturaleza del suelo rústico llevar a cabo las segregaciones planteadas cumpliendo únicamente con la parcela mínima regulada en la DT9ª, ya que ello conduce a la segregación de parcelas con una clara vocación urbanística, manifiestamente inviable en esta clase de suelo. Pero tampoco se puede ignorar la posibilidad de segregar una parcela en suelo rústico tal y como señala el artículo 111.1.b) cuando permite que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en la 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 DT9ª. 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.

Por otro lado, se considera que 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.

En cuanto al 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, en aras a intentar eliminar trabas administrativas y agilizar la tramitación de los procedimientos, se considera 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, 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. y las obras ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas.

Para apreciar la existencia de una previa segregación, habrá de estarse a la parcela existente en el momento de entrar en vigor la Ley autonómica 3/2012, con exclusión por tanto de cualquier segregación anterior que hubiera podido experimentar la parcela matriz, pues las segregaciones previas en modo alguno pueden entenderse conectadas con las que, en su caso, se promuevan posteriormente a los efectos de advertir la existencia de una actuación fraudulenta del solicitante.

Tampoco podrán tenerse en cuenta las segregaciones para crear parcelas en las que se implanten usos distintos del residencial, pues en la mayoría de los casos se tratará de usos o instalaciones desvinculadas con instalaciones residenciales colectivas o urbanizaciones propias del entorno urbano.

2. ORGANISMO QUE AUTORIZA

1) En suelo rústico de especial protección (**SREP**):

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2) En suelo rústico de protección ordinaria (**SRPO**):

a) **El Ayuntamiento**, en los municipios con Plan General adaptado a la Ley 2/2001, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que será vinculante cuando proponga la denegación fundada en infracción concreta de los requisitos y condiciones previstos en esta Ley o en el planeamiento territorial (art. 115.2.a).

Dado que la CROTU no autoriza, sino que emite informe en el trámite de concesión de licencia, no es preciso que el expediente cuente con los informes sectoriales preceptivos, sino que se limitará a señalar que antes del otorgamiento de la licencia de obra consten los mismos en el expediente. No obstante, en ocasiones la CROTU no podrá pronunciarse si no tiene acceso a los informes sectoriales.

b) **La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, en los municipios sin Plan adaptado.

Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, como ocurre por ejemplo en el ámbito de la servidumbre de protección de costas, en que, cualquiera que sea la categorización de ese suelo, la competencia es del órgano autonómico (art. 27.2 de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral).

3) **La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, cuando las instalaciones, construcciones y usos se extiendan a más de un término municipal.

4) Sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial y en la legislación sectorial, se podrán autorizar **directamente, mediante la licencia municipal**, las siguientes actuaciones:

-Las obras de mantenimiento, conservación, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes que no impliquen cambio de uso, ni aumento de volumen.

-La nivelación de terrenos no vinculada a usos constructivos, sin afectar a los valores naturales, culturales y paisajísticos de la finca y que no implique la generación de riesgos.

-Pequeñas instalaciones o edificaciones, de una superficie máxima de seis metros cuadrados, destinadas a la guarda de aperos de labranza o cobijo de animales domésticos.

3. FASES DE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

A) procedimiento general:

FASE 1. Con carácter general, el procedimiento para otorgar la autorización cuando la competencia para autorizar corresponda a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento correspondiente, acompañando la siguiente documentación:

1. Características del emplazamiento y construcción o instalación que se pretenda, que quedarán reflejadas en un plano de situación, y, en su caso, indicación de la distancia de la edificación prevista al suelo urbano.
2. Si se trata de nuevas construcciones o instalaciones sin control ambiental previo, 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, deberá aportar 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.
3. En los supuestos de obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma sobre edificaciones preexistentes previstas en el artículo 112.2.h) que estén incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, deberá aportarse la ficha del Catálogo, y, en su caso, justificación de la adecuación de la edificación resultante a las características tipológicas y constructivas de una edificación propia del entorno rural que la hagan merecedora de su inclusión en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.
4. Las autorizaciones que, preceptivamente, hayan de obtenerse según la legislación sectorial: entre ellas cabe señalar la de montes, la del organismo de cuenca correspondiente o la de carreteras, tanto de titularidad estatal como autonómica. Cuando se pretenda llevar a cabo obras en servidumbre o zona de policía de aguas, el Ayuntamiento podrá remitir directamente la documentación a la CHC al objeto de tramitar la correspondiente autorización. No obstante, sólo serán exigibles en este trámite las que se estimen necesarias para pronunciarse sobre la pertinencia del uso que se pretende autorizar, como son las que pudieran condicionar la concreta ubicación de la instalación. Quedan al margen las autorizaciones que se han de pronunciar sobre aspectos que son propios del proyecto constructivo, que se exigirán en el trámite de concesión de licencia.
5. Los demás documentos exigidos por normas especiales.
 - b) Sometimiento de la solicitud a información pública, por plazo de quince días, mediante anuncio en el *Boletín Oficial de Cantabria*. Para las infraestructuras lineales, no será necesario siempre que se acredite que con las previas autorizaciones sectoriales, el proyecto se sometió a dicho trámite.
 - c) Informe del Ayuntamiento, que deberá pronunciarse sobre una serie de extremos que a continuación se detallan. En este sentido cabe distinguir entre el contenido del informe municipal en función de si se trata de una autorización para los usos previstos en la DT9ª y el resto:

1.- CONTENIDO DE LOS INFORMES TECNICOS PARA LAS AUTORIZACIONES EN SUELO RUSTICO (EXCEPTO LAS DE LA DT 9ª)

Deberá pronunciarse sobre los siguientes extremos:

- a) Si se cumple el planeamiento municipal vigente, señalando expresamente, si en éste se establece un régimen de usos más restrictivo que el establecido por los planes territoriales o sectoriales, por la legislación sectorial (aguas, costas, carreteras, ferrocarriles, montes, patrimonio, etc.) o la propia Ley 2/2001.

b) El cumplimiento de las normas de aplicación directa. Esto comprenderá lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la Ley 2/2001 como normas de aplicación directa. Es decir:

b.1) (Art. 32) Si 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 y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante, que serán también de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.

b.2) (Art. 33) Si las construcciones 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, armonizan con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

b.3) (Art. 34) Si en los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentúan las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones y que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos no limitan el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompen la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguran la perspectiva propia del mismo.

Si en estos conjuntos la tipología de las construcciones es, además, congruente con las características del entorno y si los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas armonizan con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

b.4) (Art. 35) Si, al objeto de limitar los impactos visuales de instalaciones industriales y otras construcciones, se instalan pantallas vegetales y especies arbóreas o similares que los mitiguen en los términos que el planeamiento determine.

c) La posible existencia de valores ambientales.

d) La inexistencia de riesgos naturales acreditados.

e) El cumplimiento del tamaño mínimo de la parcela establecido en el PGOU, cuando este sea inferior a 2.000 m².

f) El cumplimiento de la distancia mínima de los cerramientos al límite exterior de la calzada, vial o camino cuando el planeamiento establezca una distancia mínima inferior a tres metros, en atención a las características del entorno.

g) En su caso, si las explotaciones agropecuarias están permitidas por el planeamiento, en cuyo caso tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y de ocio y turismo rural.

h) El cumplimiento de las condiciones estéticas y de diseño permitidas para las construcciones autorizables en suelo rústico cuando el ayuntamiento las haya establecido por ordenanza al amparo del artículo 62 de la Ley 2/2001.

i) Si la edificación se encuentra fuera de ordenación y el concreto régimen que al que el planeamiento municipal la somete, cuando se trate de actuaciones sobre edificios existentes.

2.- CONTENIDO DE LOS INFORMES TECNICOS PARA LAS AUTORIZACIONES EN SUELO RUSTICO DE LA DT 9ª

Deberá pronunciarse sobre los siguientes aspectos:

a) Si se cumple el planeamiento municipal vigente excepto lo relativo a los parámetros establecidos en la DT 9ª. No obstante, en el caso de que se haya regulado al respecto mediante ordenanza, al amparo de lo dispuesto en el apartado 5 la DT 9ª, se informará sobre el cumplimiento del régimen de usos y el resto de los parámetros en ella regulados.

b) El cumplimiento de las normas de aplicación directa. Esto comprenderá lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la Ley 2/2001 como normas de aplicación directa. Es decir:

b.1) (Art. 32) Si 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 y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante, que serán también de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.

b.2) (Art. 33) Si las construcciones 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, armonizan con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

b.3) (Art. 34) Si en los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentúan las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones y que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos no limitan el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompen la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguran la perspectiva propia del mismo.

Si en estos conjuntos la tipología de las construcciones es, además, congruente con las características del entorno y si los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas armonizan con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

b.4) (Art. 35) Si, al objeto de limitar los impactos visuales de instalaciones industriales y otras construcciones, se instalan pantallas vegetales y especies arbóreas o similares que los mitiguen en los términos que el planeamiento determine.

c) En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978:

c.1) Si la parcela está incluida en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial.

c.2) Si las construcciones, instalaciones, actividades y usos infringen el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial, sectorial o la legislación sectorial.

c.3) Si existen valores intrínsecos que hagan, a la totalidad o parte de los terrenos, merecedores de una especial protección.

c.4) Si la edificación que se pretenda construir se encuentra en la mayor parte de su superficie a un máximo de cien metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.

d) En los municipios con Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, si la edificación que se pretenda construir se encuentra en la mayor parte de su superficie a un máximo de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.

e) La inexistencia de riesgos naturales acreditados.

f) El cumplimiento de las condiciones estéticas y de diseño permitidas para las construcciones autorizables en suelo rústico cuando el ayuntamiento las haya establecido por ordenanza al amparo del artículo 62 de la Ley 2/2001.

g) Si la edificación se encuentra fuera de ordenación y el concreto régimen que al que el planeamiento municipal la somete, cuando se trate de actuaciones sobre edificios existentes.

FASE 2. Ordenación e instrucción por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Comunicación al interesado para devengo de la tasa correspondiente, conforme a la Ley 9/1992 de Tasas y Precios públicos.

b) Notificación al interesado comunicando plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento, desde que conste documentación completa (3 meses), transcurridos los cuales se entiende desestimada.

En el caso del informe técnico igual que en el caso de los informes municipales habrá que distinguir entre el contenido del informe municipal en función de si se trata de una autorización para los usos previstos en la DT9ª y el resto:

1.- CONTENIDO DE LOS INFORMES TECNICOS PARA LAS AUTORIZACIONES EN SUELO RUSTICO EXCEPTO LAS DE LA DT 9ª

Deberá pronunciarse sobre los siguientes extremos:

1º) Si se trata de alguno de las actuaciones autorizables directamente mediante licencia al amparo de lo previsto en el artículo 115.4.

2º) El contenido del informe técnico municipal, en concreto sobre todos los aspectos que le son exigibles informar según la Ley, con indicación, en su caso, de aquellos aspectos relevantes omitidos, al objeto de requerir, si fuera preciso, su subsanación.

3º) Si la parcela está incluida en algún ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial y, si fuera el caso:

a) Si el uso está previsto en los mismos.

b) Si las obras, construcciones e instalaciones tienen en cuenta los criterios establecidos en los mismos.

4º) Si infringe el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial o sectorial, o la legislación sectorial.

5º) Si del informe técnico municipal se desprende que el planeamiento municipal establece un régimen de usos más restrictivo.

6º) En caso de que no se cumpla ninguno de los apartados 2º), 3º) y 4º), si se cumple el régimen de usos previsto, según el caso, en los artículos 112.2 o 113.2.

7º) Si se cumple el tamaño mínimo de parcela, cuando del informe técnico municipal se desprenda que el planeamiento municipal no fija una parcela inferior a 2.000 m².

8º) Si se trata de construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.

9º) Si las edificaciones que se proyectan se adecuan 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.

10º) Si se respetan y, en su caso, se reponen, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetan los setos vivos y arbolado relevantes.

11º) Si se respeta la altura máxima cuando se trate de viviendas que no podrá ser superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera.

12º) Si las nuevas edificaciones se apoyan en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.

13º) Cuando se trate de una vivienda vinculada a la explotación, se precisará informe de la Consejería competente en la materia sobre la necesidad de vivir real y permanentemente vinculado a la explotación, de acuerdo con los criterios cuantitativos y cualitativos expuestos.

2.- CONTENIDO DE LOS INFORMES TÉCNICOS PARA LAS AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO DE LA DT 9ª

Deberá pronunciarse sobre los siguientes aspectos:

1º) El contenido del informe técnico municipal, en concreto sobre todos los aspectos que le son exigibles informar según la Ley, con indicación, en su caso, de aquellos aspectos relevantes omitidos, al objeto de requerir, si fuera preciso, su subsanación.

2º) El cumplimiento de los parámetros de la DT 9ª sobre el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de entrada en vigor de la Ley 3/2012 y sobre el tamaño mínimo de la parcela, ocupación, distancia a linderos y frente mínimo de parcela, siempre que el ayuntamiento no haya regulado dichos parámetros por ordenanza en virtud de lo dispuesto en el apartado 5 la DT 9ª.

3º) Si se trata de construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.

4º) Si las edificaciones que se proyectan se adecuan 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.

5º) Si se respetan y, en su caso, se reponen, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetan los setos vivos y arbolado relevantes.

6º) Si la altura máxima cuando se trate de viviendas es superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre.

7º) Si las nuevas edificaciones se apoyan en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.

8º) Si las ampliaciones de las edificaciones existentes, hasta los límites previstos en la DT 9ª adaptan las características de dichas edificaciones preexistentes a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en la Ley 2/2001.

Cuando se trate de una vivienda vinculada a la explotación, se precisará informe de la Consejería competente en la materia sobre la necesidad de vivir real y permanentemente vinculado a la explotación, de acuerdo con los criterios cuantitativos y cualitativos expuestos.

c) Si en la instrucción del expediente se advirtiera que la solicitud no se ajusta a las normas de aplicación, pero que cabría la autorización mediante la alteración o modificación de ciertos aspectos de la solicitud, se podrá requerir al interesado para que, si lo estima pertinente, aporte nueva documentación justificativa de ciertos extremos o, de ser necesario, una modificación de su solicitud inicial con el fin de adecuarse a los parámetros legalmente exigibles.

d) Propuesta del Servicio de Urbanismo de autorización o denegación

FASE 3. Resolución

La autorización podrá ser concedida, denegada motivadamente o condicionada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En el caso de que la autorización quede condicionada al cumplimiento de ciertas determinaciones adicionales, como por ejemplo los derivados de los distintos informes sectoriales evacuados en la instrucción del procedimiento, la resolución de la CROTU deberá recogerlos expresamente, advirtiendo de su obligada observancia y de las consecuencias de su incumplimiento. En cualquier caso, los terrenos de suelo rústico en los que se autoricen las construcciones e instalaciones a que se refieren los artículos 112 a 114 de la Ley de Cantabria 2/2001, quedarán vinculados al uso autorizado debiendo dejar constancia de las limitaciones impuestas por la autorización a salvo siempre del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Las autorizaciones adoptadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **tendrán una vigencia de un año desde la notificación de la resolución durante** el cual deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal. Transcurrido ese plazo sin haberse solicitado la licencia, ésta no se podrá conceder, sin perjuicio de la posibilidad de solicitar una nueva autorización.

FASE 4. Notificación

Al interesado en el plazo de 10 días a partir de la fecha en que el acto haya sido adoptado, y comunicación al Ayuntamiento interesado y alegantes.

Si una vez autorizado el expediente por la CROTU, se plantean cambios de poca entidad en el proyecto autorizado, el Ayuntamiento podrá optar entre conceder la licencia o elevar consulta expresa a la CROTU sobre la necesidad de tramitar nuevamente el expediente.

Se podrán entender como cambios de poca entidad, aquellos en los que no se varíe de forma sustancial el emplazamiento o las características de la construcción, debiendo observar, en todo caso, los parámetros de la DT9ª y en su caso, el condicionado de la propia autorización y de los informes sectoriales emitidos.

B) Cuanto se trate de la autorización de construcciones, instalaciones y usos que se extiendan por más de un término municipal, el procedimiento será el siguiente:

a) Presentación de la solicitud ante la Consejería competente en materia de Urbanismo, acompañando un plano de situación de las instalaciones proyectadas, las autorizaciones que preceptivamente hayan de haberse obtenido conforme a la normativa sectorial de aplicación, así como cualesquiera otros extremos que se estime oportuno acompañar.

b) Comunicación a los Ayuntamientos por cuyos términos municipales se extiende la instalación, a fin de que puedan formular alegaciones en el plazo de quince días, salvo que, en el caso de las infraestructuras lineales, se acredite que, al solicitar las previas autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a consulta de los Ayuntamientos afectados.

c) Sometimiento del expediente a un trámite de información pública por plazo de quince días, salvo que, en el caso de las infraestructuras lineales, se acredite que, al solicitar las previas autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a ese trámite de información pública.

d) Resolución de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y comunicación al promotor y a los Ayuntamientos afectados.

4. DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER GENERAL

- **Identificación del solicitante** (DNI y domicilio a efectos de notificación), o en su caso la acreditación de representación.
- **Identificación de la parcela o parcelas** donde se ubique o vincule el uso o construcción, constatando polígono, parcela y aportando documento acreditativo que justifique la superficie.

Se presentará consulta o certificación catastral (que podrá obtenerse en la sede electrónica del catastro a través de la página del catastro virtual: <http://www.sedecatastro.gob.es>). En caso de que la configuración o superficie de la parcela no corresponda con lo reflejado en el catastro (por ejemplo, en casos de concentración parcelaria que aún no hayan sido recogidos en el catastro), se deberá presentar documentación que acredite la superficie y forma de la parcela o, en su defecto, levantamiento topográfico firmado por técnico competente.

- **Memoria descriptiva de las obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades solicitadas.**

En el caso de que la solicitud conlleve la autorización de construcciones deberá incluir, además:

- Croquis acotados de plantas y los cuatro alzados, incluyendo distribución interior, en el caso de nuevas construcciones o instalaciones y rehabilitaciones.

- Descripción de los materiales que se pretenden utilizar y la justificación de su adecuación al medio.
- Presupuesto, desglosado por capítulos, de las obras solicitadas.

Si se pretende la construcción de una instalación agrícola o ganadera, deberá justificarse en la solicitud la existencia de una actividad agrícola o ganadera, en el caso de que sea preexistente.

Si se pretende una actuación sobre una edificación incluida en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, habrá de identificarse el estado actual y justificarse que no se incrementa el volumen de la edificación en más del 20%.

- **Plano de emplazamiento a escala entre 1/10.000 y 1/5.000**, que permita identificar la parcela sobre la que se va a edificar y las vinculadas, en su caso, de forma georreferenciada, las vías públicas o privadas de acceso, las características del medio circundante (cobertura vegetal, cauces, infraestructuras, etc.) y de las edificaciones existentes en el entorno, así como la ubicación respecto al núcleo de población más próximo y, en el caso de ser preciso, la distancia al suelo urbano.

Se deberán acotar distancias al núcleo más próximo respecto al límite del suelo urbano reconocido o en su defecto respecto de las edificaciones que lo conforman, a cursos de agua, líneas de ferrocarril, carreteras y cuantos elementos se consideren importantes para valorar la solicitud.

Cuando se trate de explotaciones agrícolas o ganaderas a las que se pretenda vincular una vivienda de quien haya de vivir real y permanentemente vinculado a la explotación, deberá indicarse dónde se ubica la explotación y dónde la vivienda, para el caso de que no se trate de la misma parcela.

- **Plano de situación de la parcela a escala entre 1/1.000 y 1/500** que permita identificar la forma, dimensiones y superficie de la parcela; la ubicación de la construcción indicando límites a linderos y a las vías de acceso; posición de la red eléctrica y características y cota del enganche; situación de las instalaciones de abastecimiento de agua o foco de captación de agua potable y descripción del sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales.

El plano recogerá todas las edificaciones existentes en la parcela, así como otros elementos de interés, como la vegetación. Se incluirán curvas de nivel.

- **Fotografías de la parcela, de su entorno** y, en su caso, de la edificación sobre la que se solicite intervenir.

- **Justificación urbanística en la que se acredite el cumplimiento de los principales parámetros de aplicación tanto del planeamiento urbanístico como del territorial o sectorial por el que se vea afectada la solicitud.**

- Adecuación del uso o construcción solicitada a la legislación vigente, al planeamiento territorial y al urbanístico.

- Cumplimiento de las determinaciones urbanísticas en materia de alturas, ocupación, superficie de parcela, edificabilidad y otras análogas, así como el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Planeamiento Territorial

- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones y criterios de diseño establecidas por el Planeamiento Territorial.

• **Justificación de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental y del cumplimiento de las normas de aplicación directa** (artículos 32 a 34 de la LOTRUSCA).

- Descripción del entorno y de los posibles impactos.
- Medidas de mitigación de los impactos y de adaptación al entorno de las construcciones y usos que se solicitan. En este caso se motivará la adaptación de la solución adoptada en relación con la situación, masa, alturas, volumen, materiales exteriores, texturas, colores, muros, cierres o instalación de otros elementos que limiten el campo visual y las bellezas naturales existentes en el entorno.
- Estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como respetar la tipología y las condiciones volumétricas de la zona.
- Dependiendo de la trascendencia de la actuación se podrá requerir la presentación de un fotomontaje.

En caso de preverse movimientos de tierra para la implantación de las construcciones o usos se presentará sección acotada con indicación de las alturas máximas de desmonte y terraplén, con representación clara de la línea de terreno natural y la línea de terreno modificado.

• **Justificación del art. 114.1 f) de la LOTRUSCA**, que hace referencia a la separación de los cerramientos y cesiones, en el caso de que éstos se proyecten.

En este caso, dicha justificación deberá ser objeto de un apartado específico de la memoria, y deberá quedar acotada en los planos la distancia entre el cerramiento y la calzada, vial o camino, indicándose la superficie que se acondicionará y se cederá, gratuitamente al Ayuntamiento, por el promotor de la actuación.

• **Si se solicita una vivienda vinculada a la explotación ganadera**, se aportará el alta en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Cantabria o se autorizará a la Consejería para su consulta.

5. GUIA PARA LA SOLICITUD DE INFORMES TÉCNICOS DE OTROS ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS Y ORGANISMOS AUTONÓMICOS Y ESTATALES, EN FUNCIÓN DE LA CLASE DE SUELO Y COMPETENCIAS SECTORIALES

En función de la localización, del tipo de obras solicitadas y de las competencias de cada organismo será necesario contar con las autorizaciones o informes sectoriales de los siguientes organismos y entidades. Los esquemas en los que se establecen las determinaciones de algunas de las legislaciones sectoriales, tienen un carácter orientativo, siendo el órgano competente el que resuelva en relación con las limitaciones aplicables en cada caso y expediente concreto:

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Servidumbres aeronáuticas).

Las solicitudes que tengan por objeto construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas de acuerdo con el artículo 28 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aereonáuticas, así como lo dispuesto por el Real Decreto Ley 12/1978, de 27 de abril, deberán obtener con carácter previo a la licencia resolución favorable del Ministerio Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Los términos municipales afectados por las servidumbres aeronáuticas del

aeropuerto de Santander, todos ellos ubicados en la provincia de Cantabria, son los que a continuación se relacionan:

Ampuero, Arnuelo, Bárcena de Cicero, Bareyo, Camargo, Colindres, El Astillero, Entrambasaguas, Escalante, Hazas de Cesto, Laredo, Liendo, Liérganes, Limpias, Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo, Meruelo.Miengo, Penagos, Piélagos, Ramales de la Victoria, Rasines, Ribamontán al Mar, Ribamontán al Monte, Riotuerto, Ruesga, Santa Cruz de Bezana, Santander, Solórzano, Suances, Villaescusa, Voto.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF). Se solicitará informe al administrador de infraestructuras ferroviarias, en aquellas solicitudes que tengan por objeto la realización de obras, instalaciones, edificaciones, cierres o cualquier otra obra (incluso las de reparación y mejora de las edificaciones), ocupación, uso o actividad, que se ubiquen en *zona de dominio público*, *zona de protección* o zona delimitada por las *líneas límite de edificación*, esto es, las que se ubiquen a menos de 70 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación de las líneas ferroviarias que forman parte de la *Red Ferroviaria de Interés General* (en Cantabria, las infraestructuras ferroviarias administradas anteriormente por RENFE y FEVE). Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38/15, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, y el Reglamento que la desarrolla (RD 2387/2004), y sin perjuicio de las particularidades que dichas normas regulan.

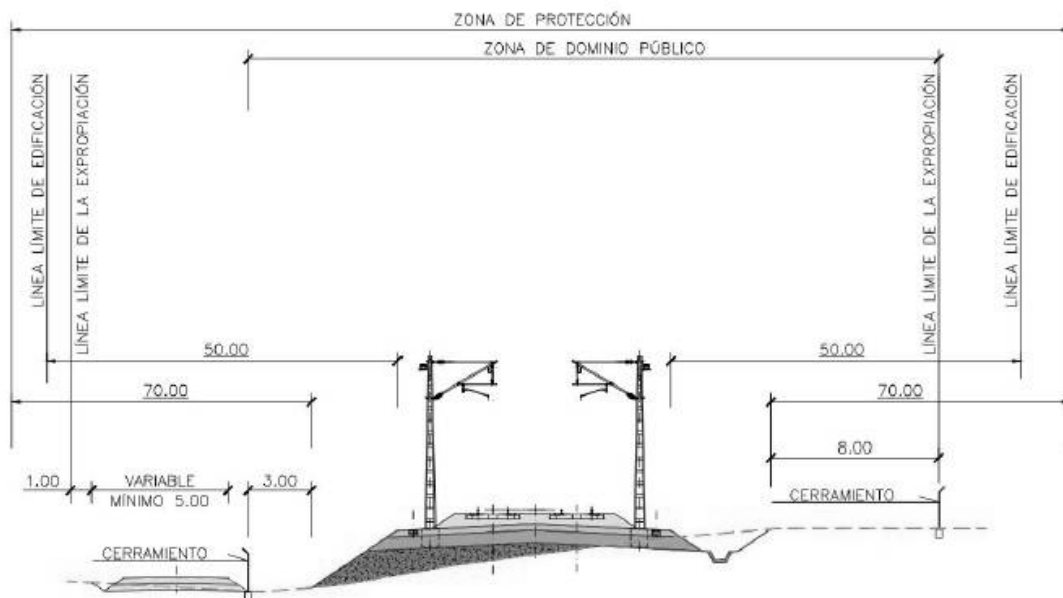
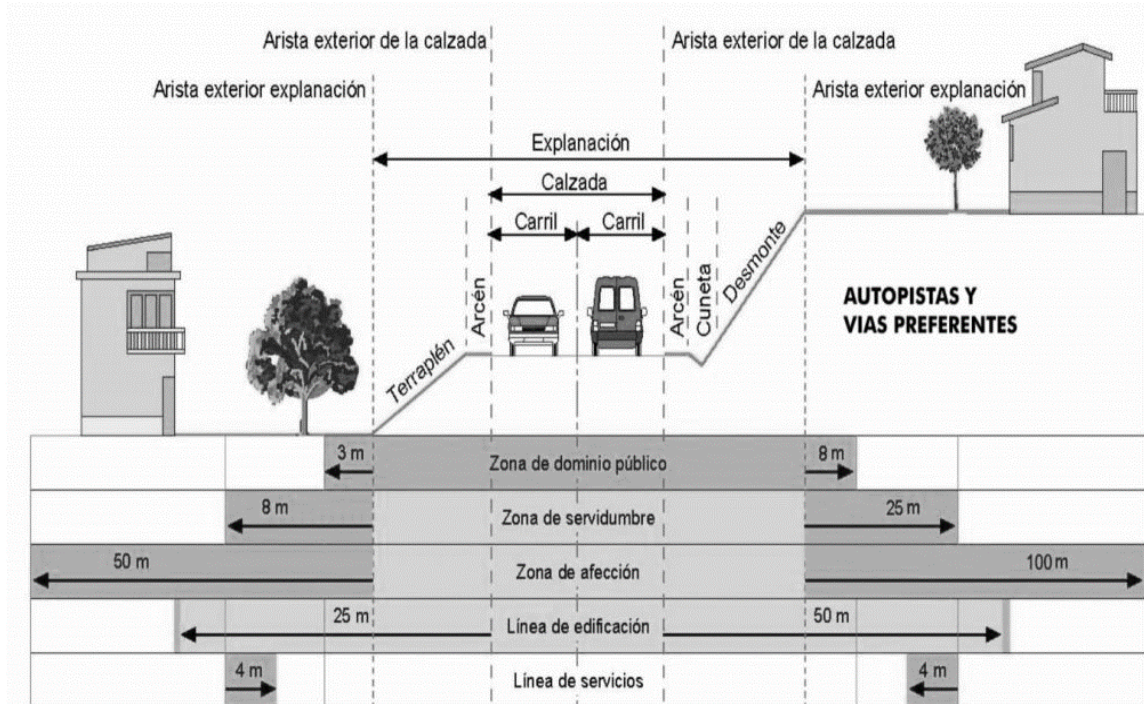


FIGURA 50. ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO Y DE PROTECCIÓN FERROVIARIA

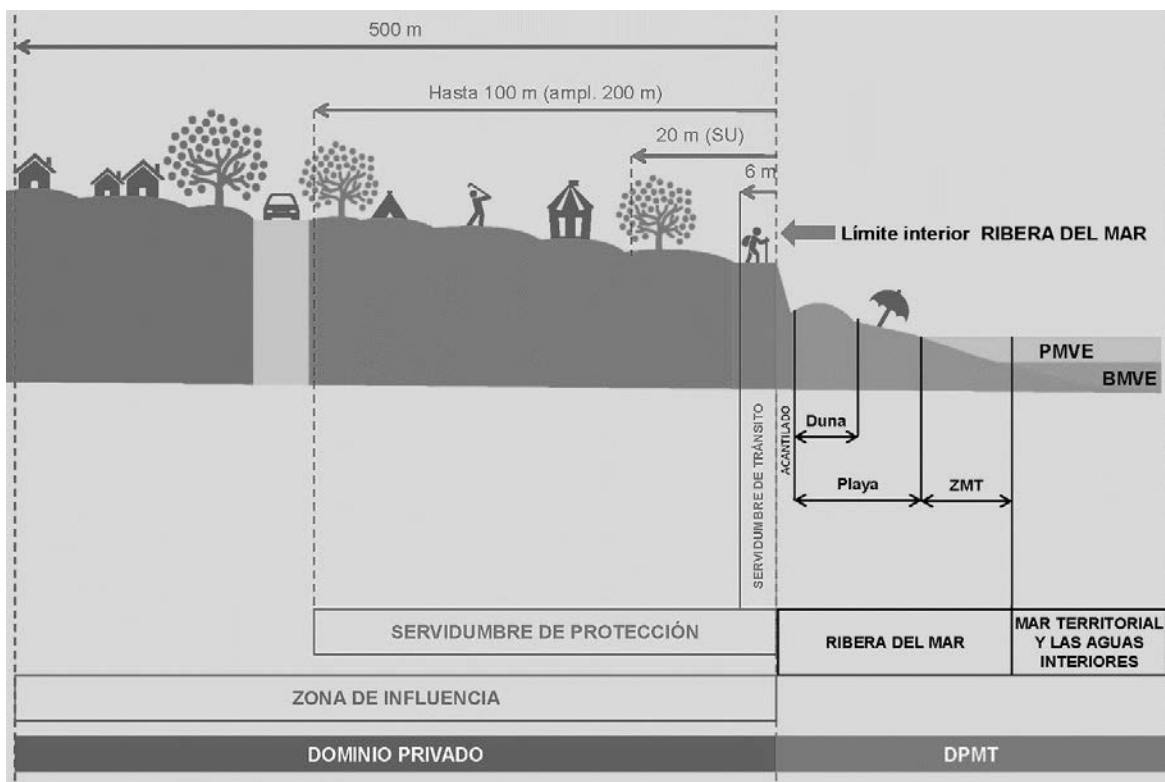
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria). Se solicitará informe al Ministerio Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en aquellas solicitudes que tengan por objeto la realización de cualquier tipo de obras e instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y que se ubiquen, en relación con las carreteras pertenecientes a *Red de carreteras del Estado*, en la zona de dominio público, en zona de servidumbre, o en zona de afección, esto es, si se ubican en terrenos que disten menos de: 100 metros de autopistas, autovías y vías rápidas; y 50 metros en el resto de carreteras estatales; distancias medidas en ambos casos desde la arista exterior de la explanación. Todo ello, de conformidad con la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento

General que la desarrolla (RD 1812/1994), y sin perjuicio de las particularidades que dichas normas regulan. (Las imágenes tienen solamente un carácter orientativo)



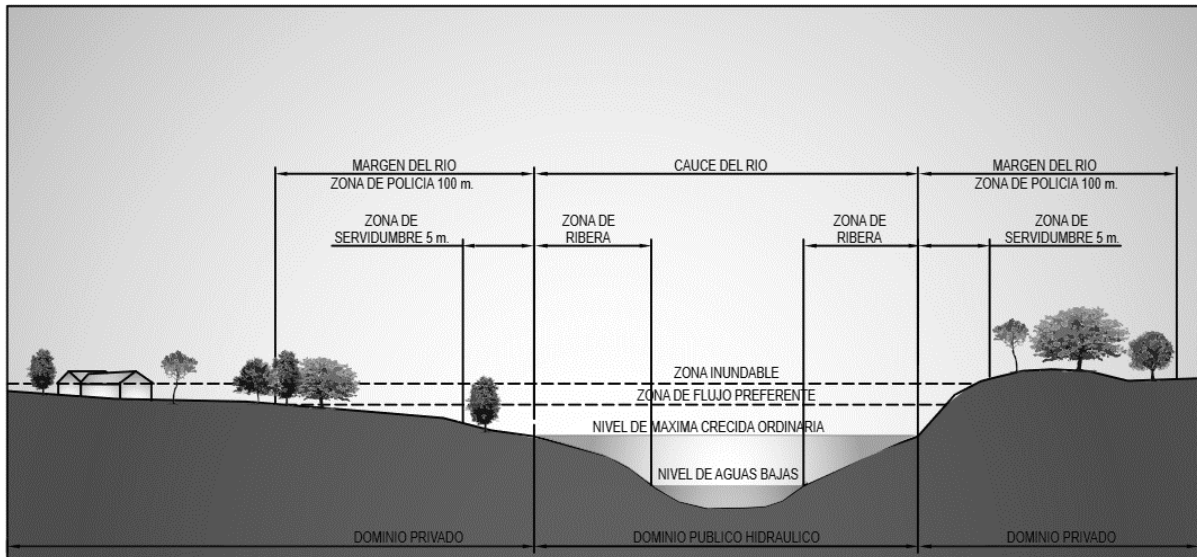
Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico (Demarcación de Costas de Cantabria). Las solicitudes que tengan por objeto usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones, y se ubiquen en zonas o bienes del dominio público marítimo terrestre, se tramitarán directamente ante el citado Ministerio o Demarcación, por ser esta Administración la competente para otorgar o denegar el título habilitante que los amparase. Si la actuación solicitada se ubicara en zona de *servidumbre de protección* (según el

deslinde aprobado por el Ministerio de Medio Ambiente, o sin estarlo, se localizara a menos de 100 metros medida – tierra adentro – desde el límite interior de la ribera del mar), sea cual sea la clasificación del suelo vigente, la solicitud se tramitará ante el Ayuntamiento correspondiente donde se ubique, quien solicitará autorización a la Comunidad Autónoma, según determina el art. 26 de la Ley 22/1988 de Costas. En este sentido, el órgano competente de la Comunidad Autónoma solicitará, con carácter previo a su resolución, informe a la Demarcación de Costas de Cantabria, *en cuanto a la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público*. No obstante, tanto el promotor como el Ayuntamiento, pueden solicitar este último informe, comunicándolo al órgano competente de la Comunidad Autónoma, en aras de agilizar la evacuación de dicho informe, sin perjuicio de que posteriormente éste mismo sea solicitado por la Comunidad Autónoma para cumplir estrictamente con el procedimiento establecido. Todo ello, de conformidad con las disposiciones legales enunciadas y sin perjuicio de las particularidades que éstas regulan.



Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico (Confederación Hidrográfica). Se solicitará informe a la Confederación Hidrográfica que corresponda, en aquellas solicitudes que tengan por objeto la realización de obras, instalaciones, edificaciones, o cualquier otra obra, que se ubique a menos de 100 metros del límite exterior de *cauce natural de una corriente continua o discontinua*, así como de *las márgenes de lagos, lagunas y embalses*, por encontrarse en *zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre o zona de policía*. Igualmente se evacuará informe de dicho organismo si la actuación solicitada se ubica en zona inundable, o cuando se trate de *obras o instalaciones relacionadas o que permitan el uso privativo de las aguas, el alumbramiento y utilización de*

aguas subterráneas; así como de vertidos que se realicen, directa o indirectamente, en las aguas continentales o en el resto del dominio público hidráulico, cualquiera que sea el procedimiento o técnica utilizada (incluye los realizados en aguas subterráneas mediante filtración a través del suelo o del subsuelo). Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el RD Leg 1/2001 texto refundido de la Ley de Aguas, y el RD 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y sin perjuicio de las particularidades que disposiciones regulan.



Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.

Cuando un proyecto, uso o actividad tenga lugar en cualquiera de los espacios naturales protegidos de Cantabria (Ley 4/2006): Lugar de Importancia Comunitaria, Zona de Especial Protección para las Aves, Zona Especial de Conservación, Parque Nacional, Parque Natural, Reserva Natural, Monumento Natural, Paisaje Protegido o Área Natural de Especial Interés. Así mismo, cuando el proyecto, uso o actividad se pretenda ejecutar en el ámbito territorial de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o en un Monte de Utilidad Pública”

Asimismo, de conformidad con lo establecido en la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado, se comprobará si la actuación está dentro del anexo B2 de la ley, donde se requerirá la declaración de impacto ambiental previamente a la tramitación de la autorización de suelo rústico; para las actividades comprendidas en el anexo C de la ley, la comprobación ambiental se podrá presentar antes de la licencia y después de la autorización de suelo rústico.

Subdirección General de Planificación Territorial y del Paisaje. Se pedirá informe justificativo del cumplimiento de lo regulado en cuanto a los usos en las zonas de protección y en áreas correspondientes a actuaciones integrales estratégicas del Plan de Ordenación del Litoral conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera y respecto a la clasificación de un concreto terreno, cuando el planeamiento en tramitación lo clasifique como suelo rústico de especial protección y cuente con memoria ambiental.

Dirección General de Obras Públicas. Se solicitará informe a la Dirección General de Obras Públicas, en aquellas solicitudes que tengan por objeto la realización de obras, instalaciones, edificaciones, cierres o cualquier otra obra, ocupación, uso o actividad, que se ubiquen, en

relación con las carreteras pertenecientes a *Red Autónoma de Carreteras de Cantabria*, en su *zona de influencia*, esto es, a menos de 18 metros de carreteras primarias o regionales, 14 metros de carreteras secundarias o comarcales, ó a menos de 10 metros en carreteras locales; distancias medidas desde la arista exterior de la explanación. Todo ello, de conformidad con la Ley 5/1996, de Carreteras de Cantabria, y el RD 1812/1994 en lo que no se oponga a la citada Ley, y sin perjuicio de las particularidades reguladas en dichas normas.



Dirección General de Salud Pública, para el caso de cementerios, que deberán distar más de 5 m de las edificaciones existentes y viceversa. Ley de Cantabria 5/2002.

Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica, se deberá pedir informe en los casos de proximidad a bienes catalogados o inventariados de conformidad con la Ley de Patrimonio o por inclusión en entornos de protección declarados conforme a la citada Ley.

Salvo disposición en contra establecida en la legislación sectorial correspondiente se recomienda tramitar la petición de los informes sectoriales oportunos durante la FASE 1 descrita anteriormente en el apartado de tramitación.

MATRIZ DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, ACTIVIDADES Y USOS EN EL SUELO RUSTICO			
CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, ACTIVIDADES Y USOS	SR-EP (Art. 112)	SR-PO (Art. 113)	DT 9ª
Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.	A	A	A
Las que sean complementarias de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.	A	A	A
Las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a las correspondientes explotación agrícola, ganaderas, forestales y otras análogas.	A	A	A
Las instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera.	A	A	A
Las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera.	A	A	A
Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.	A	A	A
Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente	A	A	A
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.	A	A	A
Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.	A		
Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas cuando se trate de un suelo rústico especialmente protegido no destinado esa finalidad	P	A	P
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.	A	A	A
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.	A	A	A
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, CON AUMENTO DE VOLUMEN.	A+CER	A+CER	A
Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades, cuando no tiene relación con la explotación.	P	A	A
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.	P	A	A
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.	P	P	A

P: PROHIBIDO
A: AUTORIZABLE