



1. PROYECTOS DE LEY.

DE CANTABRIA POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA. [8L/1000-0003]

Aprobación por el Pleno.

PRESIDENCIA

El Pleno del Parlamento de Cantabria, en su sesión del día 18 de junio de 2012, ha aprobado el Proyecto de Ley de Cantabria por la que se modifica la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, número 8L/1000-0003, según el texto que se inserta a continuación.

Lo que se publica para general conocimiento, de conformidad con el artículo 102.1 del Reglamento de la Cámara.

Santander, 19 de junio de 2012

EL PRESIDENTE DEL
PARLAMENTO DE CANTABRIA,

Fdo.: José Antonio Cagigas Rodríguez.

[8L/1000-0003]

«LEY DE CANTABRIA 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.»

PREÁMBULO

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.

La auténtica defensa del medio rural consiste en ofrecer a éste una alternativa real de futuro, que necesariamente pasa por otorgar al suelo rústico un catálogo de usos que haga atractiva su protección, su cuidado y su desarrollo y, por esta razón, la reforma amplía la relación de usos y actividades que podrán llevarse a cabo en el suelo rústico con la finalidad de favorecer su dinamización social y económica. Precisamente esta filosofía es la derivada del nuevo marco jurídico de la legislación estatal básica, que ya no concibe ese suelo como sujeto en todo caso a protección, sino como un suelo no específicamente destinado a la transformación urbanística, pero en el que se pueden acoger una serie de usos y actividades que lo pongan en valor.

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

Por un lado, se intenta facilitar y potenciar en todo el suelo rústico la recuperación de las edificaciones existentes antes de acudir a la construcción de otras nuevas, puesto que la restauración de lo ya existente coadyuva tanto a un desarrollo sostenible del medio rural como a su protección, al limitar el consumo de suelo rústico para usos constructivos. Por eso, se permiten las obras de restauración, renovación y reforma de dichas edificaciones, y se admite la posibilidad de su cambio de uso, siempre que el mismo sea compatible con el planeamiento territorial y urbanístico, e, incluso, se permite la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento siempre que se trate de edificaciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, y se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo.

Por otro lado, el modelo de crecimiento que se propone con esta reforma legal es la 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.

Además, se intensifica la esfera de la autonomía local, de modo que son los Ayuntamientos los que asumen las competencias para la autorización de ciertas actuaciones, con lo que se agiliza y acerca al ciudadano la resolución de estos procedimientos, y, por otra parte, se otorga a los municipios la posibilidad de modular y de decidir el nivel de aplicación de las nuevas medidas en el ámbito territorial de su término municipal.

Se trata, en definitiva, de adoptar una serie de medidas en relación con el suelo rústico que, con un absoluto respeto del medio ambiente y del medio rural al que va dirigida la reforma, sirvan para dinamizar la vida económica y social de este medio rural, garantizando así su futuro.

Para conseguir estos objetivos y en ejercicio de las competencias que, de acuerdo con lo previsto en los artículos 148.1.3ª de la Constitución Española y 24.3 del Estatuto de Autonomía para Cantabria, corresponden en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda a la Comunidad Autónoma, se introducen una serie de modificaciones en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo primero. Se añade un nuevo apartado j) al artículo 45.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que queda redactado como sigue:

"j) Un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico que incluya las edificaciones existentes con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno."

Artículo segundo. Se modifica el artículo 94.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que queda redactado como sigue:

"2. En los municipios sin Plan, el suelo urbano seguirá el régimen del suelo urbano consolidado. El resto del suelo estará sometido al régimen del suelo rústico de especial protección, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Quinta, apartado 2, y en la Disposición Transitoria Novena de esta Ley."

Artículo tercero. Se modifica el artículo 100.bis.3 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que queda redactado como sigue:

"3. Los núcleos tradicionales identificados en las delimitaciones gráficas de suelo urbano se registrarán por las Normas Urbanísticas Regionales."

Artículo cuarto. Se modifica el artículo 105.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que queda redactado como sigue:

"2. En los supuestos a que hace referencia el apartado anterior, mientras no se apruebe el Plan Parcial, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 107, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante ese tiempo, se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el artículo 113 de esta Ley para el suelo rústico de protección ordinaria, con la excepción de las viviendas unifamiliares y demás construcciones a que hace referencia el apartado 2.f) de dicho artículo, respecto de las cuales se seguirá el siguiente régimen:

a) Estarán prohibidas en el suelo urbanizable delimitado.

b) Serán posibles en el suelo urbanizable residual en los términos establecidos en la presente Ley, salvo que el Plan General las prohíba expresamente para no condicionar el desarrollo urbano de dicho suelo."

Artículo quinto. Los artículos 108 a 116 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, quedan redactados como sigue:

"Artículo 108. Suelo rústico de especial protección.



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

a) Que el régimen de usos previsto conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente sea incompatible con su transformación mediante la urbanización en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

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

b) Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo a) anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

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

Artículo 109. Suelo rústico de protección ordinaria.

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

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

Artículo 110. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

Los propietarios de suelo clasificado como rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 111 a 116 de esta Ley.

Artículo 111. Limitaciones de los propietarios en suelo rústico.

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

a) Que se trate de concentrar propiedades.

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

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

Artículo 112. Régimen del suelo rústico de especial protección.

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.



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:

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

b) Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el 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.

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

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

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

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

g) 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.

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

Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo.

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

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

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.

Artículo 113. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria.

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.



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.

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.

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

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

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

Artículo 114. Construcciones en suelo rústico.

1. Sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que establezca la legislación aplicable o el planeamiento sectorial territorial o urbanístico, a las nuevas construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico les serán de aplicación las siguientes condiciones:

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

b) Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.

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

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

e) Sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria novena, para la construcción de una vivienda, la parcela mínima será al menos de dos mil metros cuadrados, salvo que el planeamiento establezca una parcela mínima inferior.

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

g) Se respetarán y, en su caso, se repondrán, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetarán los setos vivos y arbolado relevantes.

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

i) Las explotaciones agropecuarias permitidas por el planeamiento, así como sus ampliaciones, tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y de ocio y turismo rural que se edifiquen al amparo de esta sección.

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



2. Para la autorización de las obras, construcciones y usos en los ámbitos regulados por instrumentos de planificación sectorial o territorial deberán tenerse en cuenta los criterios establecidos en los mismos, y, en su defecto, se deberá analizar la solicitud ponderando el carácter ordinario o excepcional con que el plan sectorial o territorial prevé el uso, las condiciones del entorno, la necesidad que satisface y la menor afección al espacio protegido.

3. El Ayuntamiento, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de esta Ley, podrá determinar las condiciones estéticas y de diseño permitidas para las construcciones autorizables en suelo rústico.

Artículo 115. Competencia para autorizar construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico.

1. La autorización para las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el artículo 112 de esta Ley en el suelo rústico de especial protección corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU), sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y de lo establecido en el apartado 4 del presente artículo.

2. La autorización para las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el artículo 113 de esta Ley en el suelo rústico de protección ordinaria, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, y de lo establecido en el apartado 4 del presente artículo, corresponderá:

a) Al Ayuntamiento, en los municipios con Plan General, 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.

b) A la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los municipios sin Plan General.

3. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando las instalaciones, construcciones y usos se extiendan a más de un término municipal, la competencia corresponderá, en todo caso, a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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:

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

b) 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.

c) 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.

Artículo 116. Procedimiento para autorizar construcciones en suelo rústico.

1. El procedimiento para otorgar la autorización a que se refieren los apartados 1 y 2.b) del artículo anterior, será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se expresarán las siguientes circunstancias y se acompañará la documentación que se indica a continuación:

1.º 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.º 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.º En los supuestos de obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma sobre edificaciones preexistentes previstas en el artículo 112.2.h) y, por remisión, en el artículo 113.2.a), deberá aportarse la documentación, 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.º Las autorizaciones que, preceptivamente, hayan de obtenerse según la legislación sectorial.

5.º Los demás documentos exigidos por normas especiales.

b) Sometimiento de la solicitud a información pública, por plazo de quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria, y se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común. Cuando se trate de infraestructuras lineales, no será necesario el trámite de información pública siempre que se acredite que, al solicitar las previas autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a dicho trámite.

c) Informe del Ayuntamiento, que deberá pronunciarse sobre el cumplimiento del planeamiento vigente y de las normas de aplicación directa, así como, con carácter preliminar, 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.

d) Resolución definitiva motivada de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y ulterior comunicación al Ayuntamiento.

La autorización a que se refiere este apartado es independiente de la licencia urbanística, que se regulará por su normativa específica.

2. Cuando 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.

3. Cuando la competencia para otorgar la autorización a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior corresponda al Ayuntamiento, la solicitud se integrará en el procedimiento previsto para la obtención de licencias urbanísticas, con las siguientes peculiaridades:

a) Será preceptivo un período de información pública por plazo no inferior a quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria y se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común. Cuando se trate de infraestructuras lineales, no será necesario el trámite de información pública siempre que se acredite que, al solicitar las previas autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a dicho trámite.

b) Al mismo tiempo que se inicia el período de información pública, la solicitud será comunicada a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los efectos del informe a que se refiere el artículo 115.2.a) de esta Ley. Transcurridos dos meses desde que la documentación completa haya tenido entrada en el registro de la Comisión sin que la misma se haya pronunciado, se entenderá que el informe es favorable.

4. Transcurridos tres meses desde que la documentación completa tenga entrada en el registro del órgano competente para resolver, sin que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo o, en su caso, el Ayuntamiento resuelvan acerca de la solicitud, ésta se entenderá desestimada.

5. En los supuestos de los apartados 1 a 3 de este artículo, transcurridos dos meses desde la solicitud que incluya, completa, la documentación exigida, el particular podrá promover el trámite de información pública instando al efecto lo que proceda.

6. Los terrenos de suelo rústico en los que se autoricen las construcciones e instalaciones a que se refieren los artículos 112 y 113 quedarán vinculados al uso autorizado, debiendo dejar constancia en el Registro de la Propiedad de



las limitaciones impuestas por la autorización. Las autorizaciones adoptadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo tendrán una vigencia de un año durante el cual deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal."

Artículo sexto. Se da una nueva redacción al artículo 195 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 195. Parcelación urbanística.

Se considera parcelación urbanística a efectos de esta Ley toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, en suelo urbano o urbanizable."

Artículo séptimo. La disposición adicional quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, queda redactada como sigue:

"DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico y a los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico.

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

2. No obstante lo dispuesto en el artículo 94.2 de la presente Ley, los municipios que carezcan de Plan General o Normas Subsidiarias podrán formular igualmente el Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado anterior, calificando como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los suelos urbanos o de los núcleos tradicionales.

3. Los Planes Generales, en el proceso de su aprobación o revisión, podrán incorporar en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2.g) de la Ley, en cuyo caso no será precisa la tramitación del Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado 1 de la presente disposición adicional.

4. El Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico será formulado por el Ayuntamiento y aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación municipal, sometido a continuación a información pública por un periodo de treinta días y anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, remitiéndose con posterioridad a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para informe vinculante, previo a la aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación municipal. Finalmente, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá su informe en el plazo de tres meses, transcurrido el cual el informe se considerará favorable.

Previo estudio del entorno rural del municipio y de las edificaciones que en él se hallen, el Catálogo habrá de señalar cuáles son las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno exigible a las edificaciones incluidas en el mismo, identificando en fichas específicas las edificaciones que posean esas características. Dada su naturaleza de acto administrativo, no podrá incorporar ordenanzas ni otras normas que disciplinen los usos autorizables, que serán los que autoricen la ley y el planeamiento, pero sí podrá incorporar las afecciones derivadas de la legislación sectorial que atañan a las edificaciones catalogadas con carácter meramente informativo, y sin que la ausencia de incorporación de tales afecciones suponga la inexistencia de las mismas.

Si se incorporase al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico alguna edificación que esté fuera de ordenación, ésta se regirá por lo establecido con carácter general en el artículo 88 de la presente Ley. El Catálogo no podrá incluir edificaciones construidas ilegalmente, pero su inclusión no prejuzga la legalidad de las mismas.

Los planeamientos urbanísticos podrán incorporar el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico. En tal caso, la modificación del Catálogo seguirá los trámites recogidos en este apartado.



5. Los Catálogos que formen parte del planeamiento territorial o de la legislación sectorial serán asimilables al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico a los efectos previstos en la sección tercera del capítulo II del título II de esta Ley.

6. Los municipios incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral, en ausencia del Plan General de Ordenación Urbana adaptado al mismo, podrán asimismo aprobar los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico a los que se refieren los apartados anteriores, sin que en ningún caso puedan afectar a las categorías de protección del Plan de Ordenación del Litoral."

Artículo octavo. El apartado 6 de la disposición transitoria segunda de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, queda redactado como sigue:

"6. En los municipios con planes no adaptados, la competencia a que se refiere el párrafo a) del apartado 2 del artículo 115 de esta Ley para autorizar construcciones en el suelo rústico será ejercida por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo."

Artículo noveno. Se da una nueva redacción a la disposición transitoria novena de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que fue derogada por el artículo 3 de la Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, que pasa a quedar redactada como sigue:

"DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA. Construcciones en suelo no urbanizable o rústico.

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

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

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

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

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

a) Las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.

b) El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.

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

d) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de esta Ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones a las que se refiere este apartado.

e) La parcela mínima para la edificación será:



1.º De mil quinientos metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.

2.º De dos mil metros cuadrados en el resto de los casos.

f) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Adaptación de planeamientos urbanísticos.

Los Ayuntamientos podrán modificar sus planeamientos urbanísticos para adaptarse a lo establecido en la presente Ley, sin que ello implique la necesidad de revisar el planeamiento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Aplicación de normas a licencias y autorizaciones en trámite.

A los procedimientos de obtención de licencias y autorizaciones no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley, les serán de aplicación las normas procedimentales y sustantivas recogidas en la presente Ley. Los plazos para resolver estos procedimientos se computarán a partir de la entrada en vigor de esta Ley.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.»