

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

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesiones de 28 de febrero y 7 de marzo de 2025, acordó aprobar la modificación de la Guía de procedimiento para autorizaciones de usos y construcciones 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 Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 27 de marzo de 2013, acordó aprobar la 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, guía que fue objeto de actualización por la aprobada en sesión de 25 de junio de 2020.

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,



posteriormente la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y por último el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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, donde se ha concretado 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, primero 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.”

Posteriormente, es la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, la que sigue ese principio de desarrollo sostenible, si bien, con motivo de las últimas modificaciones introducidas con la Ley 3/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, y los criterios interpretativos consensuados con el Estado en la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Cantabria en relación con ciertos preceptos (BOE y BOC de 9 de octubre de 2024) se hace una necesaria revisión y actualización de la guía de procedimiento y 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 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 PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACIONES DE USOS Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO

1. USOS Y CONSTRUCCIONES QUE PUEDEN AUTORIZARSE

1.1.- ARTÍCULO 49. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SREP).

1.1.1 Artículo 49.1.-

"1. En los suelos rústicos de especial protección derivada de lo previsto en legislación sectorial de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural o de lo regulado por un instrumento de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en dicha legislación o instrumentos, respectivamente"

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, 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 bien directamente por la Ley o bien por el planeamiento urbanístico si estos establecieran un régimen más restrictivo. En consecuencia, no ha de atenderse, primariamente, al elenco de usos e instalaciones autorizables recogidos en el art. 49, sino al específico régimen recogido en esos instrumentos, que puede ser más restrictivo o, en ocasiones, más permisivo, sin perjuicio de lo que se señala en el comentario del apartado 2 de este artículo 49.

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 5/2022, siempre que ese suelo esté clasificado como suelo rústico de especial protección por el planeamiento o como un suelo no urbanizable de especial protección.

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 del Parque Natural Collados del Asón, habrá que aplicar la Ley 1/1999, de 18 de febrero, de Declaración de Parque Natural de Collados del Asón, y el Decreto 2/2004, de 15 de enero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales; 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 Lienres, 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 5/2022, para identificar los usos y actuaciones autorizables, debiendo entenderse que las remisiones que se efectuaran a la Ley 2/2001, son ahora a los artículos que correspondan de la Ley 5/2022. 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 49.2.

En esta línea, los instrumentos de planificación de los recursos naturales constituyen un límite para el resto de instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, como se recoge en el art. 19 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en el art. 4 del Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el PORN del parque Natural de Oyambre, o en el art. 4 del Decreto 60/2017, de 7 de septiembre, por el que se aprueba el PORN de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada.

Finalmente, una interpretación histórica atendiendo a sus precedentes legislativos, permitirá una mejor comprensión del alcance del precepto, en cuanto que difiere del anterior art. 112.1 de la Ley 2/2001 puesto que el actual art. 49.1 ya no completa el régimen de usos admisibles con la llamada al planeamiento urbanístico (como ocurría anteriormente) sino que el precepto se omite esa remisión, lo que permite deducir que el régimen de usos habrá de completarse con lo establecido en el apartado 2º del propio art. 49.

En consecuencia, ha de atenderse, primariamente, al específico régimen recogido en legislación sectorial de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural específicamente aplicable, o a los instrumentos de planeamiento territorial o sectorial, que puede ser más restrictivo o, en ocasiones, más permisivo al elenco de usos e instalaciones autorizables recogidos en el art. 49.2. Será ese el parámetro de enjuiciamiento de los usos admisibles. Sólo cuando la legislación sectorial o los instrumentos de planeamiento territorial o 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 49.2.

1.1.2 Artículo 49.2

"2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas con carácter excepcional, siempre que no estuvieran expresamente prohibidas por el Planeamiento urbanístico, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos"

Como se ha indicado, el elenco de usos del apartado 2 sólo será aplicable si no hubiera previsión más limitativa de la legislación sectorial, del planeamiento territorial y también del planeamiento de los recursos naturales por imperativo de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Así, si no hubiera norma sectorial o planeamiento territorial o medioambiental, o



existiendo el régimen de usos contenido en aquellos instrumentos fuera más amplio, deberá acudir después a cotejar ese régimen de usos con el recogido en el art. 49.2, aplicándose entonces el que se considere más restrictivo. En definitiva, si una determinada obra, construcción o uso estuviera permitido por la normativa territorial o sectorial, pero no se admitiera en este artículo 49.2, no podrá ser objeto de autorización.

Por otro lado, las construcciones, instalaciones, actividades y usos deben estar expresa y específicamente prohibidas para que no puedan ser autorizadas, al entenderse que el régimen de usos del suelo rústico es el que se determine en cada caso en la ley. No obstante, habrá de atenderse a los criterios hermenéuticos para identificar la voluntad del planificador.

Por último, para una adecuada interpretación del régimen de usos autorizables recogido en la ley, ha de partirse de que cuando exista una previsión específica, ésta desplazará a las que se configuren de forma más general. La relevancia de este clásico criterio interpretativo radica en que serán aplicables los parámetros específicamente previstos para la norma especial, y no los que puedan establecerse con carácter general.

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

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 explotación.



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 precisar:

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, debiendo aplicarse el criterio de las NUR de 3 kilómetros; 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 requieren la necesidad de vivir vinculado a la misma.

A estos efectos, con carácter general y atendiendo a la realidad actual, se establecen 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.

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) En la vivienda vinculada a las denominadas “instalaciones” que no constituyan una explotación ganadera” dedicadas a cría o cuidado de animales no resultan ya aplicables las exigencias de la viabilidad económica de la explotación, así que lo relevante es que se trate de una *actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades 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 lo demandan” al tratarse de un concepto jurídico indeterminado, habrá de resolverse caso a caso, aunque, 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, el 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 actividades 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 han de ubicarse en la misma parcela o en un entorno razonablemente próximo, de forma que se advierta una vinculación funcional.

“c) Aquellas actuaciones que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras, incluidas las estaciones de servicio, talleres de reparación de vehículos con punto de recarga eléctrica o aparcamientos.”

Serán autorizables por tanto, además de gasolineras y estaciones de servicio, e instalaciones complementarias de las mismas, como tiendas; 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 invernal; 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.

Igualmente se admiten los aparcamientos, así como talleres de reparación de vehículos con punto de recarga eléctrica.

“d) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración Sectorial correspondiente, o en su defecto por la Administración Local, siempre que en este caso se desarrollen sobre suelos de titularidad pública y sean



destinados a la implantación de equipamientos a los que se refiere el artículo 61.3 de esta Ley, no siendo necesaria dicha titularidad pública cuando se refieran a equipamientos, dotaciones o espacios libres de competencia municipal según lo establecido en los artículos 25 y siguientes de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local."

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, como pueden ser las Residencias de mayores, polideportivos, Centros de Salud, torres eólicas, etc.

c) En el caso de la Administración Local, se distinguen dos supuestos:

1. Cuando los terrenos fueran de titularidad municipal, se podrán autorizar los equipamientos a que se refiere el artículo 61.3 de la Ley. Es decir, construcciones y espacios destinados a servicios generales, administrativos y equipamientos sociales, tales como centros sanitarios, educativos, culturales, asistenciales, alojamientos rotacionales, alojamientos colaborativos y deportivos cerrados.

2.- Cuando los terrenos no fueran de titularidad municipal, podrán autorizarse los servicios públicos a los que se refieren los artículos 25 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

"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, incluidos los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas descubiertas que,



o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.”

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 económicamente viables, 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 49.2.a).

2º) Las granjas escuelas cuando no constituyen una instalación complementaria de una explotación agrícola o ganadera no subsumibles en el artículo 49.2.b).

3º) También se incluyen todas las instalaciones y edificaciones de almacenamiento agrícola, ganadero o forestal, no subsumibles en el artículo 49.2.a), con independencia de su viabilidad económica, que es ajena a consideraciones urbanísticas, como por ejemplo casetos de aperos, invernaderos, aljibes, mecanismos de riego o bombeo.

En relación con los denominados casetos de aperos, el artículo 227.3. 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 estar 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, bombeos, estercoleros, etc. no subsumibles en el artículo 49.2.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.

Por lo que respecta a los usos deportivos y de ocio, serán autorizables siempre y cuando no dispongan de instalaciones fijas, pudiendo ser desmontables, por lo que serían admisibles tirolinas, parques de aventuras, paint-ball, campos de golf, piscinas públicas o privadas, pistas deportivas (tenis, padel, etc), motocross, campos de fútbol, pistas de motos, cross, karts, ciclismo, laberintos, etc,

Se admiten igualmente las instalaciones deportivas descubiertas, siempre que sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes.

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

Del mismo modo, la autorización comprenderá todas las instalaciones accesorias como generadores, bombeos, estercoleros, etc.

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.

Específicamente, en cuanto a los aparcamientos de temporada, y con independencia de que hayan de someterse a evaluación de impacto ambiental, deberán cumplir los siguientes requisitos con la finalidad de incrementar la integración ambiental de estas instalaciones, al objeto de que puedan ser autorizados y posteriormente renovarse dicha autorización con la correspondiente declaración responsable:

1. Evitar la ubicación de estos aparcamientos en las zonas de cumbre de las parcelas donde se pretende realizar el aparcamiento, ya que su localización en las cotas superiores genera un impacto paisajístico que puede ser considerado severo, al romper cumbre en un ámbito de especial valor paisajístico.
2. La autorización del aparcamiento debería incluir datos como el promotor, el número máximo de vehículos autorizados, el horario autorizado, la referencia catastral de la parcela en la que se autoriza el aparcamiento, las zonas de la parcela autorizadas y excluidas para el aparcamiento en su caso, y el periodo temporal para el que se autoriza la actividad. Estos datos se deberían incluir igualmente en la cartelería con la que debe contar el aparcamiento según condicionado de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.
3. El carácter de los aparcamientos debe ser temporal, limitados a la época estival.
4. El promotor deberá restaurar la superficie de la parcela afectada por el aparcamiento, mediante labores agrícolas que permitan la recuperación de la cubierta vegetal preexistente. Así, en el caso de ser pradería atlántica, se realizarán



labores de descompactación del terreno y revegetación con especies pratenses, favoreciendo así una rápida recuperación de la cubierta vegetal y minimizando los procesos erosivos del terreno por viento y lluvia.

5. Tal y como se ha indicado anteriormente, las parcelas destinadas a aparcamiento estival no contarán con ningún tipo de servicio (baños, duchas, agua potable, iluminación...) y su destino debe ser el aparcamiento de vehículos en horario diurno, debiendo quedar totalmente desalojados de vehículos en horario nocturno. En caso de incumplimiento de estas condiciones, deberá tramitar una evaluación de impacto ambiental.

"f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas."

No es preciso para poder autorizar este tipo de actividades y construcciones, que el suelo rústico se encuentre protegido para dicha finalidad, y 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.
- Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

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, el productivo o los campings. En estos casos, se



atenderá a que la instalación o edificación a ampliar esté rodeada por suelo rústico de especial protección, o si se encuentran en suelo urbano, que sea imposible la ampliación dentro de ese suelo. La ampliación comprenderá tanto el uso principal como los accesorios (aparcamientos u otro tipo de instalaciones).

La redacción literal del artículo supone que, si las construcciones ya existen y se quieren ampliar, no hay ningún límite para esa ampliación.

Se excluyen de este supuesto las ampliaciones de edificaciones residenciales o para ubicar cualesquiera usos, culturales, artesanales, de ocio o turismo rural, que seguirán el régimen establecido 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, incluido el uso residencial, cultural, para actividades artesanales, de ocio o turismo rural, productivo y comercial, siempre que en estos dos últimos supuestos, se desarrollen en establecimientos cuya superficie útil no sea superior a 750 m², aun cuando se trate de edificaciones que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento adaptado a esta Ley se lo impidiera expresamente.

Con carácter general se podrá ampliar la superficie para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas. La ampliación será como máximo de un 15 por ciento sobre la superficie construida existente, siempre que se garantice la homogeneidad volumétrica del conjunto desde un punto de vista estético, ornamental y de materiales, manteniendo la tipología visual constructiva de la edificación a ampliar.

No obstante, se podrá incrementar hasta alcanzar el 20 por ciento en aquellas construcciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento y en aquellas que, no estándolo, puedan resultar incluidas en éste al recuperar las condiciones que le hicieran merecedor de ello como consecuencia de las obras solicitadas.

Sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa más restrictiva que se derive de la planificación territorial o urbanística, no se considerarán incremento de la superficie construida todas o alguna de las siguientes actuaciones:

- 1.º Las que se produzcan en el interior de la edificación para alterar la distribución interior o la altura de las dependencias, incluida la ejecución de nuevos forjados entre plantas o la alteración de los existentes.*
- 2.º Las que alteren la disposición o tamaño de los huecos en fachadas.*
- 3.º Las de aislamiento térmico por el exterior de la edificación y las que garanticen la accesibilidad universal de la edificación.*
- 4.º Las ampliaciones con derribo parcial simultáneo de la edificación existente, siempre que el resultado final no suponga un incremento de la superficie construida superior a los porcentajes establecidos en este apartado.*



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

No será posible autorizar el cambio de uso de una edificación, si no se acredita que ha sido destinada al uso autorizado en su momento, durante un plazo mínimo de diez años.

No será posible legalizar el cambio de uso de una edificación si no ha prescrito el deber de restauración del orden jurídico o si habiendo prescrito, dicho uso resulta incompatible con el planeamiento territorial o urbanístico o la legislación vigente."

No están aquí incluidas las obras de conservación y mantenimiento, que por formar parte del deber de conservación del propietario son obligatorias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, que según el art. 227.3 y, sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial y en la legislación sectorial, se podrán autorizar directamente, mediante la licencia municipal.

Por lo tanto,

1º) Abarca a **todo tipo de obras** en edificios preexistentes, tal y como vienen definidas en el 48 de las NUR, excluidas las de mera conservación y mantenimiento. Es decir:

a) Las de Reconstrucción [Art. 48.4.a)].

b) Las de Restauración [Art. 48.3.a)].

c) Las de Renovación y Reforma [Art. 48.3.e)]. Que incluyen, tanto las de Consolidación del art. 48.3.b), como las de Rehabilitación del art. 48.3.c), como las de Reestructuración del art. 48.3.d).

No se consideran admisibles, las obras de sustitución del art. 48.4.b) por ser obras destinadas al levantamiento de una nueva construcción en el lugar en que previamente existían restos de una originaria o donde se ha procedido al derribo de una edificación existente.

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, sin que sea preciso su compatibilidad con los usos permitidos por el planeamiento urbanístico, siempre que no esté expresa y específicamente prohibido.

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. Los usos que enumeran este apartado no tienen carácter tasado, siendo lo esencial en este aspecto que el uso sea compatible. 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. Así se ha manifestado el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, que en sentencia de 24 de octubre de 2022 (P.O. 45/2022), entre otras, señalaba:



Finalmente, afirma la Abogacía del Estado que se incumple la propia Guía de criterios del Gobierno de Cantabria, pero lejos de ello, la lectura de los informes obrantes en el expediente confirma que efectivamente se sigue el principio de "Accesorium sequitur principale" tan presente en nuestro ordenamiento. De hecho, la propia DT 14ª, en su punto 3, refiere el aumento de volumen, altura o superficie de construcciones existentes a la "totalidad de la unidad edificatoria", lo que viene a ahondar en el criterio de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Por ello, en los estrictos términos en que se produce la impugnación por la Abogacía del Estado, la Sala considera que la modificación y acomodación de parte de un uso accesorio al principal de la edificación en la que se traduce la actuación pretendida no provoca agravación o perturbación funcional alguna para la servidumbre de protección.

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 en más del 15%. 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 tejavanas se consideran incremento de superficie construida, aunque no consuman edificabilidad, y por tanto sólo serán autorizables en el supuesto de no superar el 15%, o si la edificación está catalogada que no supere el 20% 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.



Por otro lado, señala este mismo artículo que:

No será posible autorizar el cambio de uso de una edificación, si no se acredita que ha sido destinada al uso autorizado en su momento, durante un plazo mínimo de diez años.

No será posible legalizar el cambio de uso de una edificación si no ha prescrito el deber de restauración del orden jurídico o si habiendo prescrito, dicho uso resulta incompatible con el planeamiento territorial o urbanístico o la legislación vigente.

Es decir, en el primero de los supuestos se requiere que el uso autorizado en su momento, ha debido mantenerse durante el plazo mínimo de diez años, para que pueda autorizarse un cambio del mismo.

El segundo de los supuestos se refiere a una edificación construida sin licencia sobre la que se pretendiera un cambio de uso, en cuyo caso si no ha prescrito el deber de restauración, no puede autorizarse el cambio de uso, debiendo señalar el acuerdo de la CROTU que se iniciará el correspondiente expediente sancionador respecto de la primitiva edificación, sin perjuicio de la posible legalización, en su caso, del uso primitivo.

Por otro lado, también debe tenerse en cuenta la fecha de construcción de la edificación en la que se pretende ese cambio de uso, al objeto de exigir la acreditación de la legalidad de la misma, estableciendo el criterio de considerar consolidadas las existentes en suelo rústico de protección ordinaria con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2001, de 25 de junio, y las anteriores a la entrada en vigor de la Ley estatal 9/1990, en el caso de que se trate de suelo rústico de especial protección.

No obstante, las edificaciones existentes en suelo actualmente clasificado como rústico que se hubieran construido antes del 29 de septiembre de 2004, fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, y se hubieran construido sobre un suelo que a la fecha de entrada en vigor del Plan de Ordenación del Litoral estaba clasificado como suelo urbano pero judicialmente se determinó que no tenía ese grado de transformación, quedarán en situación de fuera de ordenación, según la DA 12ª de la Ley 5/2022, y hasta que no obtengan la licencia o autorización correspondiente se les aplicará el régimen del art. 115 de la Ley. En estas edificaciones sólo se podrán realizar las reparaciones que exigieren la higiene, accesibilidad, el ornato y la seguridad física del inmueble, así como cambios de uso por alguno de los permitidos en la ordenanza aplicable o en su defecto por esta ley. Asimismo, podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización, siempre que, en estos casos, sus propietarios renuncien al incremento de su valor con motivo de las mismas. En tal caso, a requerimiento de los propietarios, el Ayuntamiento levantará acta previa en la que se recoja el estado y valoración del edificio antes de la realización de las obras o cambio de uso que deberá ser expresamente aceptada por aquellos.

"i) La transformación de edificaciones existentes en más de una vivienda siempre que no suponga aumento de la superficie construida."



La Ley no fija un límite para que edificaciones construidas se transformen en más de una vivienda, a través del régimen de propiedad horizontal, sin que quepa considerar que nos encontramos ante una vivienda colectiva, ya que es la propia Ley quien faculta para ello.

Prueba de lo señalado, es que en la redacción anterior del artículo 48.5 se señalaba:

5. La autorización en suelo rústico de las construcciones, instalaciones y obras destinadas al uso residencial y las vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, a que se refieren los artículos 49, 50 y 51 de esta Ley quedará obligatoriamente condicionada a la correspondiente anotación en el registro de la propiedad de la indivisibilidad de la parcela o edificación 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.

En la redacción dada por la Ley 3/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, se han suprimido las construcciones destinadas a uso residencial, al existir una contradicción con este apartado i) del artículo 49, así como la indivisibilidad de la parcela, siendo ahora el artículo 48.4 que establece:

4. La autorización en suelo rústico de las construcciones, instalaciones y obras destinadas a turismo rural, a que se refiere el artículo 49 de esta ley quedará obligatoriamente condicionada a la correspondiente anotación en el registro de la propiedad de la indivisibilidad de la edificación 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

Por otro lado, debe señalarse que si bien el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana define el edificio de tipología residencial de vivienda colectiva como:

el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

Debe entenderse que esa definición, tal y como se señala en dicho artículo lo es "A los efectos de lo dispuesto en esta ley...", por lo que seguirá la interpretación que viene efectuándose en la aplicación de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de lo que se entiende por vivienda colectiva, es decir, exclusivamente la construcción destinada a dicha finalidad y no otras como hoteles o residencias, independientemente de la



posibilidad de introducir en la propia Ley un artículo destinado a definiciones que concreten esta interpretación.

Por último, ya que la Ley parte de la base de que se trate de una construcción de uso residencial ya existente, se establece la imposibilidad de convertir en más de una vivienda las que hubieran podido autorizarse en suelo rústico a partir de la entrada en vigor de la Ley 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 2/2001, de 25 de junio.

1.1.3 Artículo 49.3

"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 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 50.1

"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.

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. 16 de la Ley 5/2022, 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 a 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 5/2022, siempre que ese suelo esté clasificado como suelo rústico de protección ordinaria por el planeamiento o como un suelo no urbanizable de especial protección.

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 5/2022 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 49.2.

Dado que la redacción es idéntica a la del artículo 49.1, nos remitimos a lo allí comentado.

1.2.2 Artículo 50.2

"2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, siempre que no estuvieran expresamente prohibidas por el Planeamiento General 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.

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) Los usos deportivos y de ocio con las instalaciones necesarias asociadas para la realización de la actividad.

Comprende la instalación de tirolinas, parques de aventuras, paint-ball, campos de golf, piscinas públicas o privadas, pistas deportivas (tenis, pádel, etc.), motocross, campos de fútbol etc. pistas de motos, cross, karts, ciclismo, laberintos, etc, junto con las instalaciones cubiertas necesarias.

"d) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de edificaciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural incluidas nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, en los términos establecidos en los artículos 51 y 86".



"e) Nuevos campamentos de turismo fuera de las áreas de desarrollo rural, que se sujetarán, en todo aquello que les resulte de aplicación, a los parámetros previstos en el artículo 86.5."

Estos supuestos se analizan en el artículo siguiente.

1.2.3 Artículo 51

"1. En ausencia de previsión específica prevista en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial, en aquellos ámbitos de los distintos núcleos urbanos o rurales del municipio en los que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar con carácter excepcional, en todos los municipios de Cantabria, la construcción en suelo rústico de protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, educativas, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de doscientos metros del suelo urbano, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el suelo urbano en el momento de la entrada en vigor de la presente ley."

La Ley 5/2022, en la redacción dada por la Ley 3/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, suprime el régimen transitorio para las construcciones a las que se refería la Disposición Transitoria Séptima, dando una nueva redacción al artículo 51.

Ello supone que salvo que el planeamiento territorial o la legislación sectorial establecieran un régimen más restrictivo, en el suelo rústico de protección ordinaria de aquellos municipios que cuenten con Plan General o con Normas Subsidiarias tipo b) se permiten las construcciones a las que se refiere dicho número 1, siempre que se encuentren en la mayor parte de su superficie a menos de doscientos metros de suelo urbano.

Así pues, únicamente resulta posible la autorización cuando se trate de suelo rústico de protección ordinaria, y la construcción se encuentre a una distancia máxima de 200 metros del suelo urbano, independientemente de su carácter residencial o productivo, siempre que en este último caso existan viviendas en dicho núcleo, y si bien se ha venido considerando que en el caso de que estuviera en tramitación la Revisión del Plan General y dispusiera de Memoria Ambiental o evaluación ambiental estratégica, que señalara que en el ámbito donde se encuentra la parcela donde se pretende la construcción cuenta con valores, podía denegarse la solicitud, lo cierto es que al no descender a nivel de parcela el trámite ambiental, no es posible basarse en dicha Memoria Ambiental para denegar la solicitud.

Consecuentemente, independientemente de lo que se contemple en el documento de Revisión del Plan General, debe aplicarse exclusivamente el Plan General vigente, y si clasifica el suelo como no urbanizable genérico o rústico de



protección ordinaria, esa es la clasificación que debe tenerse en cuenta al informar el expediente.

No obstante, teniendo en cuenta que en la solicitud y en el expediente debe justificarse que no se comprometen gravemente los valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación, se ponderará la información aportada y cualquier otra documentación concreta de la parcela de la que disponga el técnico informante. Si de la ponderación realizada no puede justificarse que los valores existentes se vean gravemente comprometidos, se autorizará la construcción. En caso contrario se solicitará mayor justificación.

En este sentido, en la tramitación del procedimiento los informes que han de sustanciarse se han de pronunciar sobre la “la existencia de valores ambientales, que se vean gravemente comprometidos, 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

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, en el artículo 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.

Una de las cuestiones principales, se centra en las nuevas construcciones destinadas a actividades de ocio y turismo rural, especialmente en lo relativo al uso de alojamiento turístico y más concretamente en la necesidad de establecer un criterio claro a la hora de autorizar las nuevas construcciones en suelo rústico para ese destino (p. ej. un hotel rural) al amparo del artículo 51, pues está claro que la rehabilitación para cambio de uso sí lo está.

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.



Existe una prolija normativa de la Comunidad Autónoma sobre el uso turístico¹, que partiendo de la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria, regula y define los 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.

Una de esas normas de desarrollo es 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. Pudiera parecer que esta norma es la clave para resolver esta cuestión, en una interpretación que extralimite su objeto (que no olvidemos es el de establecer unos requisitos para apertura, clasificación, régimen de funcionamiento, reforma y cierre de una tipología muy concreta de establecimientos de entre todas las posibles), pero varios argumentos lo desaconsejan: 1º) Porque, como su propio artículo 1 establece, esta norma sólo regula, de entre todas las posibles, tres categorías de alojamiento turístico 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 (establecimientos hoteleros, extra hoteleros, albergues turísticos, campamentos de turismo...), que se rigen 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 del artículo 51 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, así como por esta Ley 5/2022.

Por tanto, la clave debe estar en definir, 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 y en tal caso autorizable. Para ello se antoja como fundamental su encaje en el entorno rural. Es decir, lo relevante será el continente y no el contenido (que con posterioridad a la autorización del art. 228, su titular tendrá que encajar en alguna de las categorías con que la Consejería competente en materia de turismo regula). Por ello, las dimensiones, estética, integración, alturas, composición, etc. a que hace referencia el artículo 52 serán determinantes. En este sentido, se viene interpretando que la actuación para autorizarse, debe referirse a un

¹ 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.
- 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



edificio único con una única entrada, 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 y ello con independencia de que en su interior se divida en varias habitaciones o apartamentos.

Esta interpretación, un tanto restrictiva, no parece dar satisfacción a la posible demanda de otro tipo de instalaciones, “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 los artículos 51 y 52 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, podrán ser autorizables, sin que apriorísticamente queden limitados por su forma y número de elementos.

Por otro lado, habrán de establecerse las debidas cautelas para evitar que una vez superado el trámite de la autorización previa, algo que se autorizó como una instalación de turismo rural, acabe convirtiéndose en una edificación residencial colectiva en suelo rústico, que como se ha dicho, está expresamente prohibido por la legislación. Para ello la autorización debiera quedar condicionada a la correspondiente anotación en el registro de la propiedad de la indivisibilidad del edificio resultante en régimen de propiedad horizontal o de 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.

Por último, habiéndose planteado la necesidad de someter a evaluación de impacto ambiental las instalaciones turísticas en suelo rústico, debe señalarse que el Anexo II de la Ley 21/2013, de 21 de diciembre, de evaluación ambiental, señala como sometidos a evaluación ambiental simplificada en el Grupo 9:

k) Urbanizaciones turísticas y complejos hoteleros fuera de las zonas urbanas, y construcciones asociadas.

Por tanto, exige la Ley que se trate bien de urbanizaciones turísticas, que en ningún caso caben en suelo rústico, dado que como señala este artículo la construcción debe ser coherente con las existentes en el entorno, debiendo al menos el 75 por ciento de la superficie de la parcela ser permeable y estar libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante, por lo que no se produce en ningún caso la transformación o urbanización de la parcela, y por otro lado, tampoco de trata de complejos hoteleros, ya que el Decreto 81/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria los define en su artículo 8 como:

Artículo 8. Complejo Hotelero.



Se entenderá por complejo hotelero la agrupación de varios establecimientos hoteleros, sean o no del mismo grupo y categoría, ubicados en distintos edificios dentro de una misma finca.

No tratándose por tanto de urbanizaciones turísticas ni de complejos hoteleros, no resulta necesario el trámite de evaluación ambiental simplificada para los usos turísticos a los que se refiere el artículo 51.

En cuanto al número máximo de viviendas autorizable, el parámetro a tener en cuenta es el número de viviendas existente a la entrada en vigor de la última modificación de la Ley 5/2022, es decir, el 1 de enero de 2024, cuando se introduce el artículo 51. Al exigirse que sólo se computen las viviendas del suelo urbano, incluidos los suelos clasificados como núcleo rural, no pueden incluirse en el cómputo las autorizadas en suelo rústico.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar las construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

A diferencia de los municipios a los que se refiere el apartado 1, en los que no dispusieran de planeamiento o las Normas Subsidiarias fueran de tipo a), resulta posible la construcción, con independencia de la categoría de suelo rústico que tuvieran los terrenos, siempre que no hubiera normativa sectorial o planeamiento territorial que lo impidiera.

En cualquier caso, el precepto ha de interpretarse en los términos del art. 13.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con el art. 228.1.a).2 de la propia Ley autonómica, de tal forma que en su aplicación al suelo rústico se han de tener en cuenta los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como los posibles valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse gravemente comprometidos por la actuación.

Por tanto, resulta indiferente que el planeamiento municipal clasificara el suelo en distintas categorías (no urbanizable genérico, de protección agrícola, de protección forestal, etc), ya que la justificación de que los terrenos dispongan de determinados valores que impidan la edificación en los mismos, se contempla en el artículo 228.1.a).2

Sin embargo, hay dos supuestos en los que no se pueden autorizar las construcciones:

- a) Cuando los terrenos estén sometidos a un régimen de especial protección por planes o normas de ordenación territorial o legislación sectorial.
- b) Cuando dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.



El primero de los supuestos no ofrece ninguna duda, ya que existe un planeamiento territorial o legislación sectorial que lo prohíbe. En el segundo caso, los terrenos deben disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

En el caso de municipios con Delimitación Gráfica de Suelo Urbano, todo el suelo rústico sigue el régimen jurídico del de especial protección, por lo que si el técnico que informa el expediente considera que la parcela donde se pretende la construcción dispone de valores, deberá requerirse al promotor para que presente un informe de técnico competente (visado por Colegio Profesional o con certificado de colegiación a la fecha del informe) respecto de dicha circunstancia, y en el supuesto de que concluya con la inexistencia de esos valores, así se hará constar en el informe técnico, que ponderará la información aportada y cualquier otra documentación concreta de la parcela de la que disponga el técnico informante. Si de la ponderación realizada no pueden justificarse la existencia de específicos valores en la parcela, se autorizará la construcción.

En el caso de municipios con Normas Subsidiarias tipo a), pueden darse dos situaciones:

- a) Normas Subsidiarias que clasifiquen los suelos en ordinarios o sin protección, y suelos no urbanizables con distintas protecciones.
- b) Normas Subsidiarias que clasifican todos los suelos como protegidos.

En el primero de los supuestos, teniendo en cuenta que en la solicitud y en el expediente debe justificarse que no se vean gravemente comprometidos los valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación (art. 228.1.a) 2º, se ponderará la información aportada y cualquier otra documentación concreta de la parcela de la que disponga el técnico informante. Si de la ponderación realizada no puede justificarse que los valores existentes se ven gravemente comprometidos, se autorizará la construcción. En el segundo supuesto, deberá requerirse al promotor para que aporte informe de técnico competente (visado por el Colegio profesional correspondiente o con certificado de colegiación a la fecha del informe) y en el supuesto de que concluya que los valores existentes no se ven gravemente comprometidos, así se hará constar en el informe técnico, que ponderará la información aportada y cualquier otra documentación, específica de la parcela, de la que disponga el técnico informante. Si de la ponderación realizada no puede deducirse que los valores se ven gravemente comprometidos, se autorizará la construcción.

3. Salvo que la planificación territorial o urbanística municipal establezca, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, unos parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en este apartado, habrán de respetarse los siguientes:

- a) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, las características de las edificaciones serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas de dicho núcleo de población. Las edificaciones que se pretenden*



llevar a cabo serán necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología 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 el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas esta disposición será de aplicación a las edificaciones e instalaciones fijas

b) Se procurará que las nuevas edificaciones e instalaciones fijas se ubiquen en las zonas con menor pendiente dentro de la parcela.

c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado.

d) La parcela mínima edificable antes de cesiones, tendrá la siguiente superficie mínima:

1. La existente, para municipios en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial.

2. Mil quinientos metros cuadrados en el resto de los casos, excepto para nuevos campamentos de turismo, que será de quince mil metros cuadrados.

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

1. En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el 10 por ciento de su superficie bruta.

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

3. En parcelas de menos de mil quinientos metros cuadrados, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.

4. En nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, la necesaria para este tipo de instalaciones.

No obstante, en los campamentos de turismo, la zona de acampada no podrá superar el 75 % de la superficie de la parcela y el espacio restante se destinará a viales interiores, zonas verdes, deportivas e instalaciones y servicios de uso común.

5. Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el 15 por ciento de su superficie bruta.

f) Al menos el 75 por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo y, en el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de



autocaravanas, será del 50 por ciento descontando también el espacio destinado a viales interiores.

Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.

g) Las nuevas edificaciones, zonas de acampada e instalaciones fijas guardarán a todos los linderos una distancia mínima de cinco metros, medidos, en su caso, después de las cesiones.

h) El frente mínimo de parcela a vía o camino público o privado, será de cinco metros, excepto en el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, que será de ocho metros a camino público.

i) En las parcelas ya edificadas, computarán las edificaciones existentes a los efectos del límite de ocupación regulado las letras e) y f) anteriores, que podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dichos apartados, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en esta ley.

j) Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones. El régimen de la segregación de las parcelas será el establecido en el artículo 48 de esta ley. En el caso de los nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas no se considerará parcelación urbanística la urbanización y división del terreno destinado a acampada para el uso que les es propio en este tipo de establecimientos turísticos.

Respecto de las segregaciones, teniendo en cuenta la parcela mínima de 1.500 m², hay que determinar si es posible segregar éstas de parcelas de mayores dimensiones y con qué limitaciones. Así, por ejemplo, ¿podría dividirse una parcela matriz de 12.000 m² en ocho parcelas de 1.500 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. 48.2.b) de la LOTUCA 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 LOTUCA fija límites en el art. 48 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 el artículo 51, 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 48.2.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 1.500 m², para destinarla a un uso no agrario, es decir, para poder destinarla al uso vividero regulado en el artículo 51. 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. 248.2 de la LOTUCA. En cuanto al momento en el que debe realizarse la segregación de la parcela, es decir, con anterioridad a la tramitación del 228 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. 48.2.b) de la LOTUCA, 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.

Debe señalarse que a efectos de la necesidad del previo informe de la CROTU a que se refiere el artículo 48.2 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, se entiende que una segregación tiene un fin “no agrario”, cuando se destina a cualquier uso distinto del aprovechamiento del terreno para fines agrícolas o forestales, esto es, cuando se pretende la construcción de una nave ganadera o de cualquier otro tipo vinculada al



uso natural del terreno, se entiende que se trata de un uso “no agrario” y por tanto debe someterse a informe de la CROTU.

Por último, ante unos supuestos concretos que se vienen planteando en la CROTU, deben establecerse unos criterios interpretativos, teniendo en cuenta para ello tres fechas: 30 de junio de 2012, cuando se produce la entrada en vigor de la Ley 3/2012, de 21 de junio, de modificación de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo; 17 de octubre de 2017, cuando la CROTU adopta el criterio de interpretación sobre segregaciones y 22 de septiembre de 2022, cuando entra en vigor la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

La problemática que últimamente viene surgiendo en materia de segregaciones, no existía con anterioridad a la reforma de 2012, ante la imposibilidad de construcción de viviendas en suelo rústico, por lo que una primera conclusión que debe establecerse es que todas las segregaciones efectuadas con anterioridad al 30 de junio de 2012 pueden considerarse válidas y presumir el fin agrario de las mismas.

Entre el 30 de junio de 2012 y el 17 de octubre de 2017, por parte de la CROTU no se venía poniendo ninguna objeción a la segregación en varias parcelas de una finca matriz, con independencia de la superficie de ésta, siempre que las parcelas segregadas cumplieran con la parcela mínima de la Disposición Transitoria Novena de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

A partir de 2017, se fijó como criterio interpretativo en las segregaciones de fincas rústicas que, si bien se trata de una materia casuística, sólo sería admisible una segregación por debajo de la unidad mínima de cultivo con fin de construir una vivienda en suelo rústico, de tal forma que sólo podrían construirse una vivienda en la parcela segregada y otra en la matriz, pues en otro caso podríamos encontrarnos ante una parcelación urbanística en suelo rústico.

Este criterio es el que se ha mantenido tras la entrada en vigor de la Ley 5/2022.

Pues bien, es preciso fijar un criterio para el caso de que una parcela de gran tamaño se divida en dos o más parcelas por encima de la unidad mínima de cultivo con posterioridad al año 2017. En principio, habría que presumir el fin agrario de las mismas, y por tanto ninguna objeción puede hacerse a esa segregación. En el momento en que en cualquiera de esas parcelas se solicite la construcción de una vivienda, el técnico que informe el expediente advertirá que, en una determinada fecha, relativamente reciente, se han formado dos o más parcelas y que en las mismas puede construirse, en principio, una vivienda en cada parcela si cumplen con los requisitos del artículo 51 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

Si esto es así, y se llega a una conclusión razonable de que puede en última instancia volverse a efectuar una nueva segregación en cada parcela para la construcción de otras cinco viviendas, en el momento en que se autorice la primera de las viviendas se señalará en el acuerdo de la CROTU que a la vista de las anteriores segregaciones efectuadas, se consideraría una parcelación urbanística la nueva división de las parcelas, indicando expresamente que se informaría



desfavorablemente cualquier licencia de segregación que se tramitara, con lo cual únicamente sería posible una vivienda por cada parcela.

En el supuesto de que se tramitaran conjuntamente viviendas en cada una de las parcelas, igualmente se consideraría que existe una parcelación urbanística en suelo rústico.

En definitiva, será preciso analizar cada supuesto concreto en función de los criterios anteriores.

k) No se podrán prever nuevos viales de acceso, debiendo resolverse éste a través de los viales públicos o privados existentes.

En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas los viales de acceso serán públicos, se hallarán debidamente pavimentados y tendrán una anchura mínima de 8 metros y los viales internos deberán cumplir con lo establecido en la normativa sectorial que los regula.

Respecto de la imposibilidad de prever nuevos viales de acceso, dado que la Ley no diferencia entre públicos o privados, deben entenderse comprendidos ambos, por lo que respecto de estos últimos para considerar válida la existencia de una servidumbre de paso, ésta debe estar constituida antes del 1 de enero de 2024, debiendo en toda su longitud tener una anchura mínima de 3 metros.

Por lo que respecta a la anchura de 8 metros en los viales de acceso para campamentos de turismo y autocaravanas, debe entenderse su exigencia exclusivamente en lo que constituye el acceso al campamento o área de autocaravanas, sin que sea exigible en toda la longitud del vial mediante el que se accede a dichas instalaciones.

Por último, los parámetros urbanísticos del artículo 51 son directamente aplicables, salvo que el planeamiento adaptado a esta Ley estableciera unos parámetros distintos.

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

El régimen establecido en la Ley 5/2022 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 el municipio decide “modular y decidir el nivel de aplicación de las nuevas medidas en el ámbito territorial de su término municipal”.

Resta precisar que las ordenanzas a las que se alude en esta disposición son las ordenanzas urbanísticas reguladas en el art. 83 de la Ley, cuyo procedimiento de aprobación se recoge en el art. 102, que a su vez remite a la legislación de régimen local.



1.2.4 Art. 52

1. Sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que establezca la legislación aplicable o el planeamiento sectorial o territorial, 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 56 y siguientes de la presente ley como normas de aplicación directa.

Por lo que respecta al apartado a) del artículo 52, relativo al cumplimiento de las normas de aplicación directa, conforme señala el artículo 56 de la Ley 5/2022, 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 57, 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 58.2 se refiere a unos supuestos concretos:

a) Lugares de paisaje abierto o natural.

b) Inmediaciones de los tramos de carreteras que ofrezcan la visión de paisajes relevantes

Únicamente cuando se produzca alguna de esas dos 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 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 in edificables, 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.”

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

La normativa se refiere ahora a viviendas colectivas, en lugar de “construcciones residenciales colectivas”, por lo que habrá de circunscribirse a éstas, admitiendo, en el supuesto de que contaran con la correspondiente declaración de interés público, las Residencias de Mayores.



c) *Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible.*

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 los servicios se ejecutarán soterrados, salvo justificación expresa por imposibilidad material.*

e) *Siempre que el planeamiento no haya previsto la ampliación de una calzada, vial o camino que discurra por suelo rústico, se respetarán los cerramientos del frente de parcela. En caso de que el planeamiento haya previsto su ampliación, los nuevos cerramientos del frente de parcela se situarán de tal manera que no comprometan la ampliación prevista. No obstante, el Ayuntamiento podrá permitir el mantenimiento del cerramiento existente mientras no se ejecute la ampliación de viario prevista conforme un proyecto unitario de urbanización.*

El Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de los actos edificatorios permitidos por esta ley en el suelo rústico, a la cesión gratuita sin urbanizar de los terrenos necesarios para la ampliación del viario prevista por el planeamiento, hasta un máximo de tres metros de anchura respecto de la calzada, vial o camino preexistente.

f) *Se respetarán y, en su caso, se repondrán, el resto de los cierres perimetrales de la parcela objeto de edificación cuando sean de piedra, así como los setos vivos y arbolado relevantes.*

g) *Los parámetros urbanísticos aplicables a las nuevas construcciones e instalaciones y sus ampliaciones serán los previstos en el planeamiento urbanístico salvo aquellas declaradas de interés público o social, en que serán los necesarios para garantizar su funcionalidad y accesibilidad conforme a su destino, sin superar en ningún caso los límites que establezcan la legislación sectorial o la planificación sectorial o territorial. En ningún caso, la altura máxima de las construcciones residenciales y las destinadas a alojamiento turístico que puedan autorizarse será superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera, salvo que se trate de las actuaciones previstas en el artículo 49.2.h) sobre edificaciones e instalaciones que ya superen dicha altura, en cuyo caso la altura máxima autorizable no podrá superar la existente antes de su reconstrucción, restauración, renovación o reforma.*

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

i) *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 83 de esta ley, podrá determinar las condiciones estéticas y de diseño permitidas para las construcciones autorizables en suelo rústico. En los municipios sin Planeamiento General, estas ordenanzas podrán desarrollar o reforzar las Normas Urbanísticas Regionales respetando sus contenidos mínimos en esta materia, que no podrán alterar o reducir.

En todo caso, las nuevas edificaciones que se pretendan ubicar en los núcleos rurales se identificarán con las características propias del lugar. De este modo, las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del asentamiento, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.

Debe tenerse en cuenta que el último párrafo de este artículo se refiere exclusivamente a los núcleos rurales, habiéndose omitido su supresión en la Ley 3/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que vuelve a considerar dichos núcleos como suelo urbano, si bien se entiende que se está refiriendo a las construcciones en suelo rústico.

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 previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que será vinculante cuando proponga la denegación fundada en infracción concreta de requisitos y condiciones previstos en esta ley, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial. El motivo que origine esa denegación deberá estar expresamente recogido en las normativas anteriormente mencionadas (art. 227.2.a).

Si bien la CROTU emite informe, señala el artículo 228.2.b):

b) Simultáneamente, se remitirá solicitud de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que será vinculante en caso de que proponga la denegación fundada en infracción concreta de los requisitos y condiciones previstos en esta ley o en el planeamiento territorial. El informe deberá emitirse en el



plazo máximo de dos meses, una vez recibida la documentación completa, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable.

Si la documentación sobre la que informa la CROTU debe estar completa, debe entenderse que en el supuesto de que sean preceptivos determinados informes sectoriales, estos informes deberán solicitarlos los Ayuntamientos y una vez que se emitan y se incorporen al expediente, se someterá al trámite de información pública y se solicitará el informe de la CROTU.

En el supuesto de que una vez recibido el expediente se comprobara que falta algún otro informe sectorial, podrá ser requerido por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, comenzando a computar el plazo de dos meses para emitir informe en el momento en que dicho informe se reciba.

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. 229).

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, o en su caso declaración responsable o comunicación**, las siguientes actuaciones (artículo 227.3):

a) Las obras de mantenimiento y conservación de infraestructuras existentes de titularidad pública o privadas de utilidad pública y las de edificaciones preexistentes que no impliquen aumento de volumen, así como la modificación, sustitución, conservación y mantenimiento de sus redes e instalaciones privadas de suministro y depuración que discurran por el interior de la parcela.

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) La construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural incluidos los campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, en las Áreas de Desarrollo Rural a que se refiere el artículo 86 de esta ley.



d) La instalación de paneles solares o fotovoltaicos para el aprovechamiento de energía solar para autoconsumo de potencia inferior a 100 kW y la construcción de instalaciones o elementos accesorios de la edificación o vivienda existente, tales como garajes o porches hasta una superficie máxima de veinte metros cuadrados o instalaciones y edificaciones destinadas a la guarda de aperos de labranza o cobijo de animales domésticos hasta una superficie máxima de seis metros cuadrados.

e) Las pequeñas construcciones en suelo rústico de protección ordinaria y en el de protección agrícola o ganadera destinadas a la guarda de aperos de labranza, siempre que su superficie máxima no supere los seis metros cuadrados y carezcan de cimentación y ventanas, permitiéndose una placa de asiento de hormigón de 20 centímetros de espesor y un hueco para la ventilación con una superficie máxima de 50 centímetros cuadrados.

f) Las obras de construcción, modificación, conservación y mantenimiento de los cierres y vallados de fincas, así como las obras de conservación y mantenimiento de accesos privados existentes.

g) La realización de catas y sondeos, así como, la instalación provisional de instrumentos y torres de medición para la elaboración de proyectos, cálculos técnicos o estudios ambientales.

Respecto de las solicitudes de suministro de energía eléctrica para instalaciones o construcciones existentes en suelo rústico, que cuenten con las autorizaciones y licencias exigibles legalmente, se entienden incluidas bien en el apartado a) o bien en el apartado d) aquellas acometidas que discurran por caminos existentes, sin invadir suelos rústicos distintos de los del propietario de la construcción a la que está destinado el suministro de energía eléctrica.

Por lo que respecta a las instalaciones y construcciones a que se refieren los apartados d) y e), la autorización del Ayuntamiento debe limitarse a una única o varias construcciones que no superen los 20 m² o 6 m², debiendo obtenerse autorización de la CROTU cuando se pretendan nuevas construcciones.

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 la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acompañada del correspondiente proyecto básico firmado por técnico competente, en el que deberá incluirse:



1. Características del emplazamiento y de la construcción o instalación que se pretenda, que quedarán reflejadas en un plano de situación, con indicación de la distancia de la edificación prevista, en su caso, al suelo urbano.

2. En el supuesto de nuevas construcciones, análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como de los posibles valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse gravemente comprometidos por la actuación y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos.

3. En los supuestos previstos en el artículo 49.2.h) de obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma sobre edificaciones preexistentes que pretendan incluirse en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico y, en cualquier caso, cuando dichas obras supongan un incremento superior al quince por ciento sobre la superficie edificada existente, deberá aportarse justificación expresa 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 mencionado Catálogo.

4. En los supuestos del artículo 49.2.a) y 49.2.b), el informe que deba emitir en su caso la Consejería competente en materia de desarrollo rural tendrá carácter potestativo, excepto en el supuesto de vivienda vinculada que será preceptivo.

Según se señala en el número 2, en el supuesto de nuevas construcciones, se exige que el proyecto básico contenga un análisis de los posibles riesgos naturales, así como de los valores ambientales, paisajísticos, etc, de la parcela donde se pretende la construcción.

Por lo que respecta a los valores de la parcela, se aprobó por la CROTU en su sesión de 29 de febrero de 2024 el siguiente criterio:

CRITERIO SOBRE EXISTENCIA DE VALORES EN LA PARCELA

Por parte de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio se solicitó de un equipo multidisciplinar un estudio para establecer unos criterios objetivos para el examen de los valores ambientales del suelo rústico en el ámbito de la competencia autonómica para autorizar construcciones e instalaciones en dicho suelo. El equipo multidisciplinar ha estado compuesto por un Ingeniero de Caminos experto en urbanismo, un licenciado en Biología, un licenciado en Geografía y un Ingeniero Agrícola.

El informe elaborado ha pretendido objetivar cuando la implantación de una edificación para los usos previstos en el artículo 51 compromete gravemente a los valores ambientales del suelo. En este sentido ha considerado que la afección a los valores del suelo en una parcela será más o menos grave atendiendo a los siguientes factores:

- La capacidad agrológica del suelo de la parcela: mayor capacidad mayor afección



- El consumo de suelo de la parcela para la implantación de la edificación y para la urbanización: menor porcentaje de ocupación menor afección
- La distancia de la edificación al suelo urbano: menor distancia, menor afección.

El estudio indica que, con carácter general, las limitaciones que ya impone la Ley 5/2022 respecto a la distancia a suelo urbano y ocupación máxima de parcela son suficientes para que los valores ambientales no se vean comprometidos de gravedad. No obstante, ha considerado los tres factores concretos que concurren en cada clase de suelo y cada actuación con objeto de establecer una graduación que permita armonizar la necesaria protección de los valores existentes con la ordenación y el desarrollo de los usos.

Con respecto a la capacidad agrológica, la referencia orientativa de la que se dispone para toda Cantabria es el mapa de zonificación agro ecología (ZAE) que establece la división en Muy alta capacidad (con o sin factores limitantes), Alta capacidad (con o sin factores limitantes), Moderada capacidad (con o sin factores limitantes), Baja capacidad, Muy Baja capacidad y Nula capacidad.

Para cualquier tipo de suelo asume la hipótesis de que el compromiso de los valores de la parcela se ve mitigado tanto por el menor grado de ocupación de la parcela como por la mayor cercanía de ésta al núcleo urbano. En este sentido, parece lógico establecer que la gravedad del compromiso aumentará o disminuirá con el aumento o disminución del grado de ocupación y de la distancia al suelo urbano.

Con las hipótesis indicadas y partiendo de la exigencia genérica de la Ley 5/2022 de que puede autorizarse la construcción hasta a 200 metros del suelo urbano y con una ocupación de la edificación del 10% de la parcela y ocupación de la urbanización hasta el 25% de la parcela:

Se propone el siguiente método para estimar si los valores ambientales están o no gravemente comprometidos por la actuación:

Se analiza la distancia máxima de 200 metros de la edificación al suelo urbano en 4 tramos (de 0 a 50 metros, de 50 a 100 metros, de 100 a 150 metros y de 150 a 200 metros) y se analizan también los porcentajes máximos de ocupación de la edificación (10%) y la urbanización (25%) en otros cuatro tramos (2,5%, 5%, 7,5% ,10%) y (6%, 12%, 18%, 25%) respectivamente.

Se establecen las siguientes hipótesis, conforme a las cuales no se ven comprometidos gravemente los valores ambientales del suelo:

- a) Para suelo de Muy Alta capacidad o inferior:**
- Si la mayor parte de la edificación está a 100 metros o menos del suelo urbano y la ocupación de la edificación no supera el 2,5% y la ocupación de la urbanización no supera el 6%.



- Si la distancia a suelo urbano de la mayor parte de la edificación es igual o inferior a 50 metros y las ocupaciones de la edificación y urbanización no superan el 5% y 12% respectivamente.

b) Para suelo de Muy Alta capacidad con factores limitantes o inferior

- Si la distancia a suelo urbano de la mayor parte de la edificación está a 200 metros o menos del suelo urbano y las ocupaciones de la edificación y urbanización no superan el 2,5% y 6% respectivamente.
- Si la distancia a suelo urbano de la mayor parte de la edificación está a 100 o menos metros y las ocupaciones de la edificación y urbanización no superan el 5% y 12% respectivamente.
- Si la distancia a suelo urbano de la mayor parte de la edificación es igual o inferior a 50 metros y las ocupaciones de la edificación y urbanización no superan el 10% y 25% respectivamente.

c) Para suelo de Alta capacidad o inferior:

- Si la distancia a suelo urbano de la mayor parte de la edificación está a 150 metros o menos del suelo urbano y las ocupaciones de la edificación y urbanización no superan el 5% y 12% respectivamente.
- Si la distancia a suelo urbano de la mayor parte de la edificación está a 100 o menos metros y las ocupaciones de la edificación y urbanización no superan el 7,5% y 18% respectivamente.

d) Para suelo de Alta capacidad con factores limitantes o inferior:

- Si la distancia a suelo urbano de la mayor parte de la edificación está a 200 metros o menos del suelo urbano y las ocupaciones de la edificación y urbanización no superan el 5% y 12% respectivamente.
- Si la distancia a suelo urbano de la mayor parte de la edificación está a 150 o menos metros y las ocupaciones de la edificación y urbanización no superan el 7,5% y 18% respectivamente.
- Si la distancia a suelo urbano de la mayor parte de la edificación es igual o inferior a 100 metros y las ocupaciones de la edificación y urbanización no superan el 10% y 25% respectivamente.

e) Para suelo de Moderada capacidad o inferior:

- Si la distancia a suelo urbano de la mayor parte de la edificación está a 200 metros o menos del suelo urbano y las ocupaciones de la edificación y urbanización no superan el 7,5% y 18% respectivamente.
- Si la distancia a suelo urbano de la mayor parte de la edificación está a 150 o menos metros y las ocupaciones de la edificación y urbanización no superan el 10% y 25% respectivamente.

f) Para suelo de Moderada capacidad con factores limitantes o inferior:



- Si la distancia a suelo urbano de la mayor parte de la edificación está a 200 metros o menos del suelo urbano y las ocupaciones de la edificación y urbanización no superan el 10% y 25% respectivamente.

La siguiente tabla de entrada representa todas las hipótesis posibles:

		Distancia de la edificación al suelo urbano					
		0-50	50-100	100-150	150-200		
% e d o i c f u i p c a a c c i i ó ó n n	2,5	MUY ALTA CAPACIDAD	MUY ALTA CAPACIDAD CON FACTORES LIMITANTES	MUY ALTA CAPACIDAD CON FACTORES LIMITANTES	MUY ALTA CAPACIDAD CON FACTORES LIMITANTES	6	u % r b
	5	MUY ALTA CAPACIDAD	MUY ALTA CAPACIDAD CON FACTORES LIMITANTES	ALTA CAPACIDAD	ALTA CAPACIDAD CON FACTORES LIMITANTES	12	o a c n u i
	7,5	MUY ALTA CAPACIDAD CON FACTORES LIMITANTES	ALTA CAPACIDAD	ALTA CAPACIDAD CON FACTORES LIMITANTES	MODERADA CAPACIDAD	18	p z a a c c
	10	MUY ALTA CAPACIDAD CON FACTORES LIMITANTES	ALTA CAPACIDAD CON FACTORES LIMITANTES	MODERADA CAPACIDAD	MODERADA CAPACIDAD CON FACTORES LIMITANTES	25	i i ó ó n n

1. Enmarcar la Capacidad del suelo y distancia de la edificación al núcleo urbano en la fila que corresponda.
2. Leer a la izquierda de la fila el tamaño máximo de la ocupación en planta de la edificación referido al tamaño total de la parcela.
3. Leer a la derecha el tamaño máximo de la ocupación en planta de la urbanización referido al tamaño total de la parcela
4. Según el artículo 51 apartados 3 e) 2 y 3 e) 3) de la ley 5/2022, para parcelas inferiores a 2.000 m² la máxima ocupación de la edificación viene dada no por un porcentaje de la parcela sino por un valor concreto. En estos casos se dividirá en cuatro tramos el valor de la máxima ocupación, resultando las siguientes tablas:



		PARCELA ENTRE 1.500 Y 2.000 M2 Art. 51.3 e).2					
		Distancia de la edificación al suelo urbano					
		0-50	50-100	100-150	150-200		
e d o i c f u i m p c 2 a a i i d ó ó e n n	50					6	u % r b o a c n u i p z a a c c i i ó ó n n
	100					12	
	150					18	
	200					25	
		PARCELA MENOR DE 1.500 M2 Art. 51.3 e).3					
		Distancia de la edificación al suelo urbano					
		0-50	50-100	100-150	150-200		
e d o i c f u i m p c 2 a a i i d ó ó e n n	37,5					6	u % r b o a c n u i p z a a c c i i ó ó n n
	75					12	
	112,5					18	
	150					25	

En todo caso, dado el carácter orientativo de la referencia del ZAE publicado,

Se podrá aportar estudio edafológico específico elaborado y certificado por técnico competente y visado por Colegio Profesional que enmarque la parcela concreta en alguno de los tipos de suelo indicados. El citado estudio podrá ser objeto de discrepancia si de forma razonada y motivada se verifica su inexactitud.

Por último, cabe señalar que el método anterior no se aplicará en los municipios que dispongan de planeamiento general adaptado a la Ley 2/2001, de 25 de junio, por tratarse de suelos donde los valores han sido ya analizados en la Memoria Ambiental.

CRITERIO SOBRE RIESGO DE INCENDIO (CROTU 7 MARZO 2025)

Primero.- La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 23 de diciembre de 2021, estableció un criterio respecto de los expedientes de construcción en suelo no urbanizable, tramitados al amparo de lo establecido en



la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se acordó:

Por todo ello, en tanto no exista una cartografía temática de riesgo más adecuada, se propone la adopción del siguiente criterio interpretativo a los efectos de considerar una concreta parcela en suelo rústico exenta de riesgo acreditado de incendio, en la tramitación de aquellos expedientes de nueva construcción a que se refiere el artículo 116.1.a) 2º de la Ley 2/2001, de 25 de junio y su incorporación a la GUÍA DE CONTENIDOS Y PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACIONES DE USOS Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO:

“Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, se entenderá que podrá existir riesgo de incendio a la hora de implantación de nuevas construcciones o instalaciones, cuando la mayor parte de la superficie de la edificación se encuentre a una distancia inferior de 50 metros medidos en proyección horizontal de una masa forestal.

A estos efectos se entenderá por masa forestal a la agrupación de árboles o especies potencialmente arbóreas con uso netamente forestal, de superficie superior a 1 ha que aparecen grafiadas en el “Mapa de usos y cobertura del suelo” con la denominación H-01; H-02; H-03; H-04; H-05 y H-06, disponible en el Visor de Información Geográfica del Gobierno de Cantabria “Mapas Cantabria”.

La adopción del citado criterio, vino motivada porque el artículo 116.1.a).2º de la citada Ley 2/2001, de 25 de junio, exigía que para las nuevas construcciones:

*(.....) 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.*

La Ley exigía, interpretado de forma literal, algo imposible como es que se justificara que no existían riesgos naturales o antrópicos, de ahí el criterio objetivo aprobado de entender que ese riesgo no existía si la edificación se situaba a más de 50 metros de una masa arbórea, y si se encontraba a una distancia inferior, se daba por supuesto la existencia del riesgo.

Posteriormente, se matizó el criterio en el sentido de que, para ese tipo de construcciones, debía solicitarse informe al Servicio de Montes, de la Dirección General de Montes y Biodiversidad, que en unos primeros informes señalaba únicamente la existencia de Riesgo Bajo, Medio o Alto, y así, aunque la construcción se situara a menos de 50 metros de la masa forestal, si el riesgo era Bajo, se procedía por la CROTU a autorizar la construcción.

Segundo.- Con motivo de la entrada en vigor de la Ley 5/2022, de 15 de julio, se da una nueva redacción al artículo equivalente al 116, que ahora es el 228.1.a).2º, que en la redacción dada por la Ley 3/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, establece:

2. En el supuesto de nuevas construcciones, análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como de los posibles valores ambientales, paisajísticos,



culturales o cualesquiera otros que pudieran verse gravemente comprometidos por la actuación y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos.

Ahora, en el caso de las nuevas construcciones (en las que, además de cualquier edificio, incluso de escasa entidad (centros de transformación, casetas de aperos, garajes...etc), se entienden incluidas las instalaciones o urbanizaciones (por ejemplo, un área de autocaravanas), ya no se exige justificar que no existe el riesgo, sino que el proyecto básico que debe presentarse debe contener un “análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos.....y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos”.

Por tanto, no puede seguir manteniéndose el mismo criterio que existía con la Ley 2/2001, de considerar que si una edificación se encuentra a menos de 50 metros de una masa forestal tiene un riesgo natural o antrópico de incendio, dado que debe ser el propio redactor del proyecto básico el que analice los posibles riesgos naturales o antrópicos, y contemple medidas para prevenir o minimizar sus efectos.

Tercero. Debe tenerse en cuenta que, en el Boletín Oficial de Cantabria de 2 de enero de 2024, se publica el Decreto 192/2023, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en el que, entre otros aspectos, se señala:

ANEXO G

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE AUTOPROTECCIÓN

Las medidas preventivas encaminadas a evitar la aparición de incendios forestales o en su defecto a minimizar las consecuencias de los mismos están recogidas en el Plan Estratégico de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales elaborado por la Consejería de Desarrollo Rural, Ganadería, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

Por otro lado, deben establecerse una serie de medidas de autoprotección cuyo objeto final es la protección de personas y bienes frente a daños producidos por incendios forestales. Estas se recogerán en un plan de autoprotección.

Se establece la obligación de que aquellas actividades que, en virtud de lo establecido en el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, o cualquier otra normativa, específica deba disponer del correspondiente plan de autoprotección deba contemplar en el análisis de riesgo que se establece en dicho plan, los riesgos externos correspondientes a incendios forestales, así como la previsión de medios humanos y materiales, y los procedimientos de actuación en caso de emergencia provocada por este tipo de incendios.



Tanto las actividades, establecimientos y edificaciones como los núcleos de población aislados, campings, etc. deben contemplar, al menos, las siguientes medidas preventivas:

- a) Prever, al menos, dos vías de acceso que servirán igualmente como vías de evacuación en caso necesario.
- b) Mantener limpios los viales de acceso y los internos, así como las correspondientes cunetas con un ancho de 1 metro.
- c) Establecer una faja perimetral de 15 metros libre de vegetación herbácea, matorral y residuos.
- d) Disponer de una red de hidrantes de columna conectados a la red y utilizables por los vehículos de extinción de incendios de acuerdo con lo establecido en el Anexo I, sección 1ª del Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
- e) Procedimientos de eliminación de residuos y protección de instalaciones peligrosas.

Se refiere en primer lugar a los centros, establecimientos y dependencias a los que se refiere el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, que están obligados a tener aprobado un Plan de Autoprotección, que igualmente deberán disponer de otro sobre incendios forestales.

Y después, el citado Anexo G establece:

Las nuevas instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, y las viviendas vinculadas a estas, así como las nuevas urbanizaciones y edificaciones para uso residencial, comercial, industrial o de servicios resultantes de la ejecución de planes de ordenación urbanística que afecten a zonas de monte o de influencia forestal, y que no tengan continuidad inmediata con la trama urbana y resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal, deberán cumplir con las siguientes medidas:

- a) A fin de disminuir o romper la continuidad de los combustibles forestales se deberá asegurar la existencia de una faja perimetral de protección de 30 metros de ancho dentro de la misma propiedad, alrededor de la urbanización, edificación o instalación, medida desde el límite exterior de la edificación o instalación destinada a las personas, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada. Siempre que sea posible, esta faja deberá ser de, al menos, ocho veces la altura de la vegetación dominante.
- b) Las urbanizaciones y edificaciones para uso industrial deberán disponer de una red perimetral de hidrantes según normativa específica (Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios).

Se refiere por tanto a “explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales y las viviendas vinculadas a estas”, así como a “nuevas urbanizaciones y edificaciones para uso residencial, comercial, industrial o de servicios resultantes de la ejecución de planes de ordenación urbanística”, no siendo esto último objeto del presente análisis, ya que se refiere a las urbanizaciones resultantes de la ejecución del planeamiento urbanístico, es decir, a planes parciales “que no tengan continuidad inmediata con la trama urbana y resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal”.

De ese modo, señala el Anexo que esas explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales y las posibles viviendas vinculadas a las mismas, deben asegurar la



existencia de una faja perimetral de protección de 30 metros de ancho, medida “desde el límite exterior de la edificación o instalación destinada a las personas”.

Cuarto.- En el resto de los supuestos, cuando se trate de vivienda unifamiliar u otro tipo de construcciones e instalaciones, así como de cambios de uso, cuando se plantee a menos de 50 metros de una masa forestal superior a 1 hectárea, se solicitará del promotor que aporte informe de ingeniero forestal o ingeniero técnico forestal, o titulaciones equivalentes con las mismas competencias profesionales, con visado colegial, en el que bajo su responsabilidad, analice el riesgo de incendio y las medidas preventivas que en su caso procedan, debiendo por otro lado el promotor presentar una declaración responsable en la que manifiesta que es consciente del riesgo de incendio. El citado informe se remitirá a la Dirección General de Montes y Biodiversidad.

Debe señalarse, que la capa que debe utilizarse para comprobar la existencia de masa forestal, entendiéndose por masa forestal tanto arbolado como matorral superior a 1 ha, no será la de “Mapas de usos y cobertura de suelo”, sino la que resulta más apropiada, “Gestión Forestal y de Montes”, Mapa forestal de España, capa IFN4 y por consiguiente, al objeto de poder adoptar una decisión adecuada, se propone la adopción del siguiente criterio:

Con carácter general las construcciones a las que se refiere el artículo 51 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, deberán situarse a una distancia mínima de 15 metros a la masa forestal, debiendo existir en la misma propiedad una franja desbrozada perimetral a su alrededor como mínimo de 10 metros, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada y podada y sin combustible forestal.

En el supuesto de cambios de uso de edificaciones existentes en los que la distancia a la masa forestal sea inferior a 10 metros, el propietario deberá aportar un plan de autoprotección en el que se recoja la obligatoriedad de mantener la franja perimetral existente libre de vegetación herbácea, matorral y residuos y sin combustible forestal.

En todo caso, se deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación, bajo responsabilidad del técnico autor del proyecto.

Por último, debe señalarse igualmente la posibilidad de existencia de una barrera física que impida el crecimiento del núcleo, habiéndose aprobado en la citada sesión de 29 de febrero de 2024 el siguiente criterio:

CRITERIO SOBRE EXISTENCIA DE BARRERA FÍSICA EN EXPTEs. 228

Primero.- Por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se viene interpretando que, dado que en su origen la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, pretendía un crecimiento natural del núcleo urbano o rural, en el supuesto de que



existiera una barrera física que imposibilitara ese crecimiento, no podría autorizarse la construcción aunque se encontrara a menos de 200 metros del núcleo.

De este modo, como consecuencia de un expediente en el que se planteaba la construcción de una vivienda, al otro lado de una autovía que se encontraba entre dicha vivienda y el núcleo de población, se estableció el criterio de denegar dichas solicitudes ante la existencia de esa barrera física.

Segundo.- Posteriormente, en otros expedientes en los que entre el núcleo de población y la parcela donde se pretendía la construcción, no existía una autovía, sino simplemente una carretera nacional o autonómica, se mantuvo el mismo criterio, así como cuando la barrera física era un río.

Tercero.- Analizados distintos núcleos urbanos o rurales, si bien nos encontramos ante una materia muy casuística, se ha comprobado que, en muchísimas ocasiones, la existencia de una carretera nacional o autonómica, no ha impedido el crecimiento natural del núcleo a ambos lados de la misma, ya que no se trata de una barrera física, al poder atravesarse sin dificultad.

Del mismo modo, la existencia de un río, siempre y cuando en el ámbito donde se pretenda la construcción exista un puente que conecte con el núcleo, tampoco impide el crecimiento natural.

De este modo, se propone la adopción del siguiente criterio en las autorizaciones de construcciones en suelo rústico al amparo de lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, y en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio:

Para denegar una solicitud de construcción de vivienda por entender que existe una barrera física que impide el crecimiento natural del núcleo, debe tratarse de una autovía, ferrocarril u otra vía que, en atención a las circunstancias concurrentes, haya imposibilitado el crecimiento del núcleo en un determinado sentido, o de un río o ferrocarril en el que no exista un paso de tráfico peatonal y rodado, siempre que atravesando el mismo se cumpla con la distancia de 200 metros, que pueda comunicar el núcleo con la parcela donde se pretende la construcción.

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 el cumplimiento de las normas de aplicación directa, así como, con carácter preliminar, sobre la posible existencia de valores ambientales que se vean comprometidos gravemente por la actuación, sobre la inexistencia de riesgos naturales acreditados y, en su caso, sobre el cumplimiento del planeamiento vigente y sobre la distancia de la edificación prevista al suelo urbano. También habrá de pronunciarse sobre el número de viviendas existentes en el núcleo junto al que se pretende edificar una



nueva vivienda al amparo del artículo 51 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, y sobre las que ya se han autorizado.

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.

c) Informes jurídico y técnico en los que se determine la necesidad de solicitud de los informes pertinentes sobre las distintas afecciones que pudieran concurrir en la finca donde se pretende ubicar la construcción, instalación o uso. El informe técnico analizará el expediente para comprobar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos del artículo 52 y, en su caso, del artículo 51 de la Ley 5/2022, de 15 de julio.

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.

d) 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 le 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.

e) 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 se condicionara a ciertos requisitos, 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.

Señala el artículo 228 en sus apartados 4 y 5:

4. Las resoluciones de autorización adoptadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere este artículo, son previas e independientes a la licencia urbanística y se referirán exclusivamente a los usos

48



admisibles, a las características generales de la construcción, instalación u obra y a su integración en el medio y podrán ser concretadas y ajustadas en el proyecto para el que se solicite la correspondiente licencia, trámite en el que deberá analizarse el cumplimiento del planeamiento municipal y resto de la normativa. Estas autorizaciones tendrán la vigencia de un año, durante el cual deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal, pudiendo ser objeto de prórroga por un plazo máximo de seis meses por causas justificadas.

5. Cuando se solicite la autorización para la implantación de usos o instalaciones en suelo rústico con vigencia temporal limitada, pero que sean susceptibles de reiterarse para temporadas o periodos posteriores, el interesado podrá hacerlo constar así en su solicitud, y la resolución de la Comisión Regional podrá autorizarlo advirtiéndole que la autorización dará cobertura al uso temporal solicitado en periodos sucesivos en tanto se mantenga sin modificación el marco normativo aplicado y las características del uso sobre el que se ha concedido la autorización.

En estos casos, una vez concedida la autorización de la Comisión Regional para la implantación temporal del uso o instalación, bastará que el interesado presente una declaración responsable en la que se haga constar que las condiciones del uso o la instalación que se pretende implantar son las mismas que las que se autorizaron para un periodo anterior.

A tenor de lo señalado en el apartado 4, la solicitud que finalmente se presente en el Ayuntamiento para la obtención de la licencia municipal, no tiene por qué coincidir exactamente con la que fue objeto de autorización, ya que ésta se refiere “exclusivamente a los usos admisibles, a las características generales de la construcción, instalación u obra y a su integración en el medio y podrán ser concretadas y ajustadas en el proyecto para el que se solicite la correspondiente licencia”. Por tanto, podrá modificarse el emplazamiento o la distancia a colindantes siempre y cuando dicha circunstancia no fuera determinante de la autorización concedida (por ejemplo, cuando se condicionara el emplazamiento a situar la vivienda fuera de zonas inundables), y siempre que se cumplan con los parámetros urbanísticos de aplicación.

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, pudiendo ser objeto de prórroga por un plazo máximo de seis meses, 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.

En el supuesto de que la competencia para la autorización corresponda al Ayuntamiento, el acuerdo de la CROTU se notificará al interesado únicamente en el supuesto de que el informe fuera desfavorable.



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.

- **Proyecto básico a presentar ante la CROTU o ante el Ayuntamiento, que debe contener, al menos, la siguiente documentación:**

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 56 a 59 de la LOTUCA).**

- 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.
- 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. 52.1 f) de la LOTUCA**, 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:

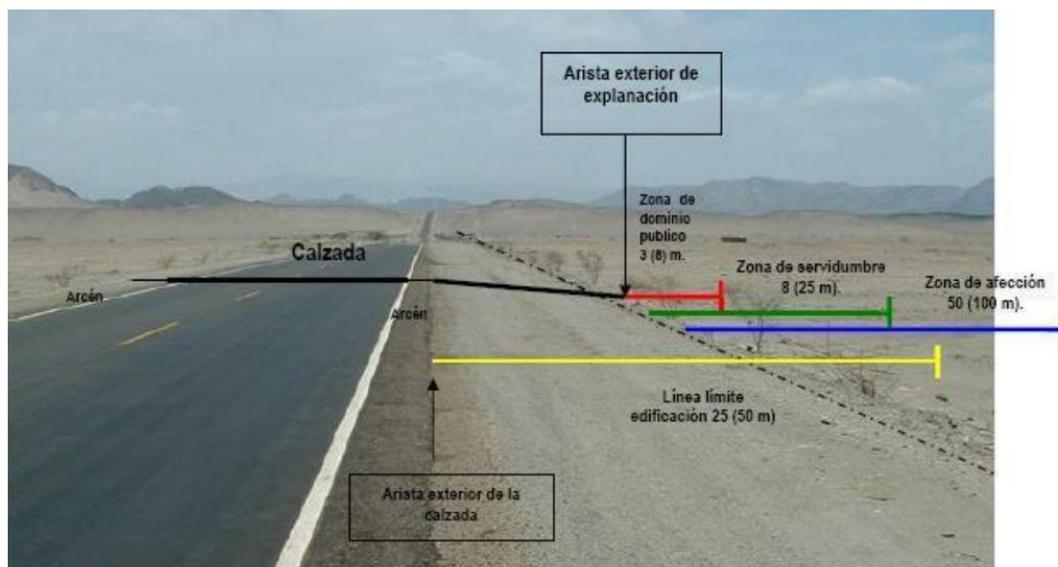
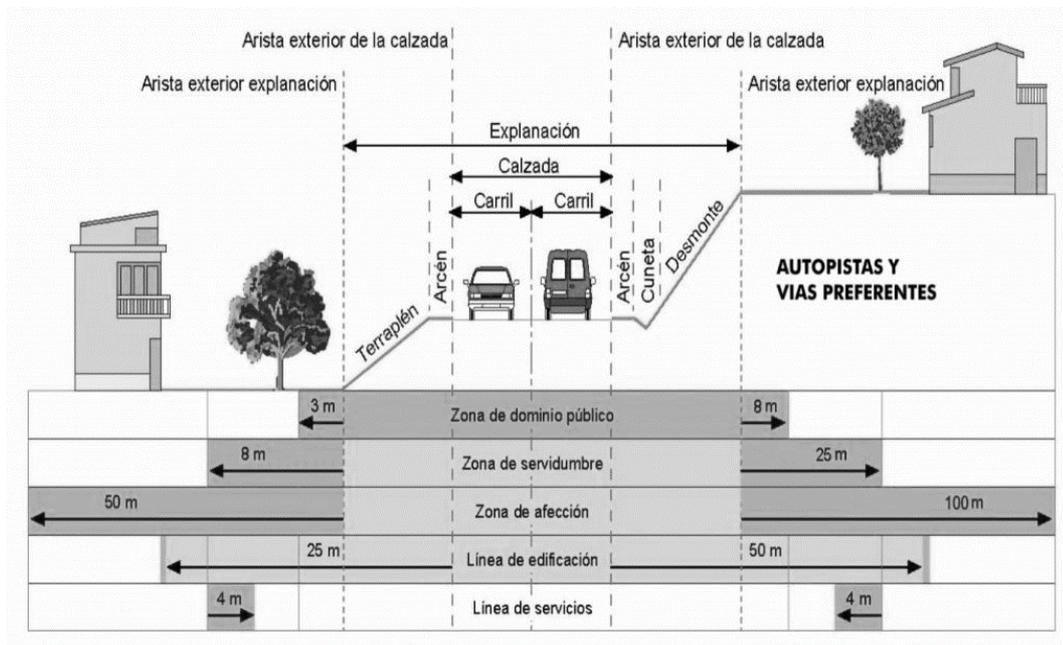


Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (Servidumbres aeronáuticas). Las solicitudes que tengan por objeto construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas de acuerdo con el artículo 31.6 RD 369/2023, de 16 de mayo deberán obtener con carácter previo a la licencia resolución favorable del Ministerio Transportes y Movilidad Sostenible. 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, Arnuro, Bárcena de Cicero, Bareyo, Camargo, Colindres, El Astillero, Entrambasaguas, Escalante, Guriezo, Hazas de Cesto, Laredo, Liendo, Liérganes, Limpias, Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo, Meruelo, Miengo, Noja, 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 y Movilidad Sostenible (Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria). Se solicitará informe a la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria 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.





Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (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.

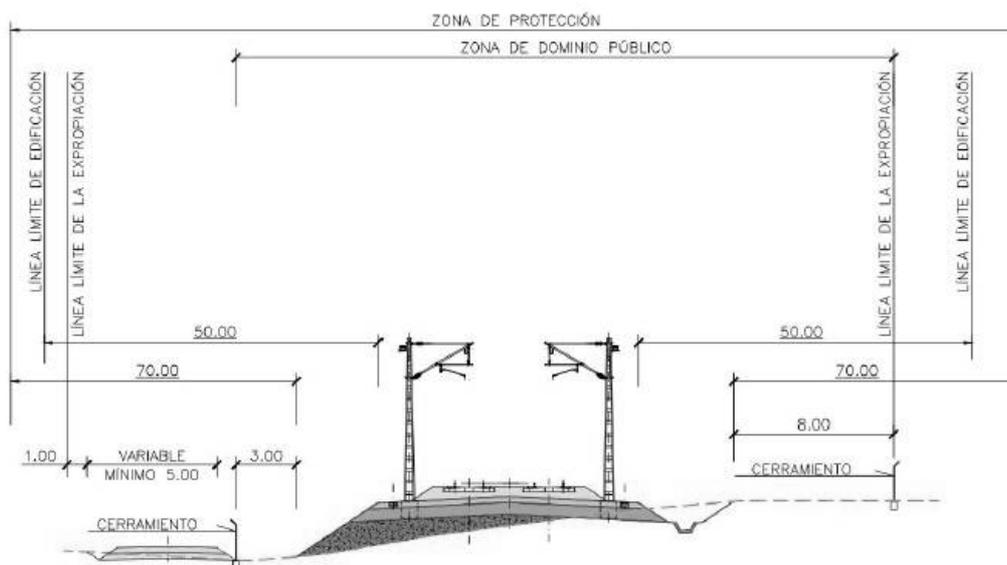
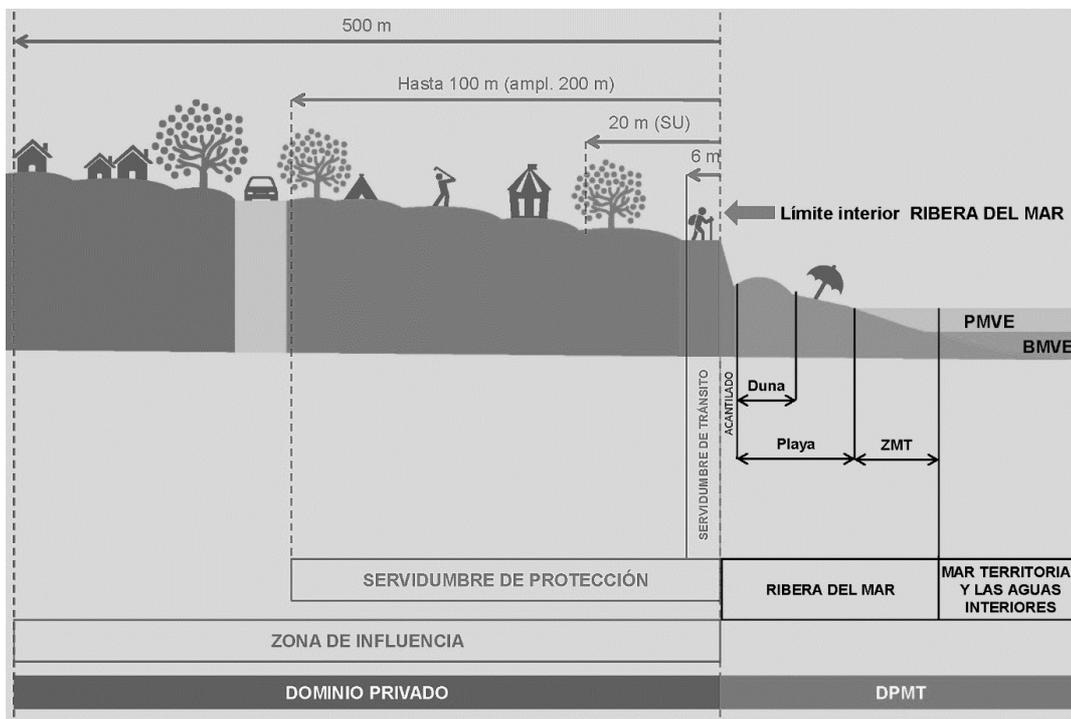


FIGURA 50. ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO Y DE PROTECCIÓN FERROVIARIA

Ministerio para la Transición Ecológica y el 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 presentará ante la CROTU, que 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

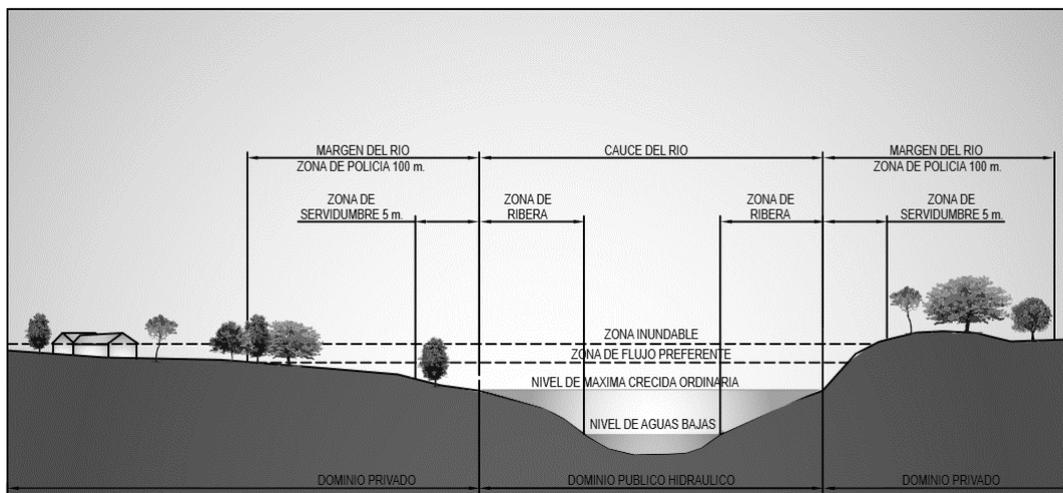


informe, sin perjuicio de que posteriormente éste mismo sea solicitado por la Comunidad Autónoma para cumplir estrictamente con el procedimiento establecido. Todo ello, de conformidad con las disposiciones legales enunciadas y sin perjuicio de las particularidades que éstas regulan.



Ministerio para la Transición Ecológica y el 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 Montes y Biodiversidad. 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”

Dirección General de Medio Ambiente. 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.

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 25 m de las edificaciones existentes y viceversa. Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.

Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico, 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.

