

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

La Comisión Regional de Ordenación del territorio y Urbanismo, en sesión de 27 de marzo de 2013, acordó aprobar una guía de procedimiento y criterios para la regulación de las autorizaciones en suelo rústico.

### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

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

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

Es por ello que fruto de una de las últimas modificaciones legislativas llevadas a cabo en nuestra Comunidad en materia de urbanismo, concretamente la aprobación de la Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se haya hecho necesaria la revisión y adaptación de los últimos criterios aprobados por la Comisión Regional de Urbanismo, en sesión de 7 de mayo de 2002 para la regulación de construcciones y viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias en suelo rústico.

Ha de partirse de que la Ley, tras la reforma de junio de 2012, y dentro del marco que ofrece la legislación estatal de suelo, contempla para el suelo rústico un nuevo elenco de usos más amplio, ante la constatación por el legislador de la existencia de una demanda social que se proyecta al margen del suelo urbano y urbanizable, y que es necesario atender y encauzar, evitando así la implantación de usos al margen de la Ley y sin las necesarias cautelas que salvaguarden los valores ínsitos en ese suelo, coadyuvando al propio tiempo al desarrollo sostenible, posibilitando la dinamización del mundo rural, tan necesaria en un contexto de crisis.

Con los criterios que ahora se plantean se pretende aclarar las dudas interpretativas que la nueva regulación pudiera ofrecer a los aplicadores jurídicos, ofreciendo las pautas de aplicación de las nuevas normas que despejen el camino de la seguridad jurídica, facilitando así la aplicación de la nueva normativa.

Estos criterios no pueden desconocer las pautas hermenéuticas que alumbran la reforma legal: se intenta facilitar y potenciar en todo el suelo rústico la recuperación de las edificaciones existentes antes de acudir a la construcción de otras nuevas, puesto que la restauración de lo ya existente coadyuva tanto a un desarrollo sostenible del medio rural como a su protección, al limitar el consumo de suelo rústico para usos constructivos. Por eso, se permiten las obras de restauración, renovación y reforma de dichas edificaciones, y se admite la posibilidad de su cambio de uso, siempre que el mismo sea compatible con el planeamiento territorial y urbanístico e, incluso, se permite la ampliación de la superficie construida hasta un 20 por ciento siempre que se trate de edificaciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, y se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo. Además, la reforma ha suprimido la prohibición de incluir en el Catálogo edificaciones de menos de 50 metros cuadrados o que estuvieran en situación de fuera de ordenación, ante la constatación de que, dada la obsolescencia de la regulación de muchos planeamientos, se llegaba al efecto indeseado por el planificador de dejar fuera de ordenación la mayor parte de edificaciones en suelo rústico, al no ajustarse a ciertas determinaciones dictadas, normalmente, con otra finalidad y en un contexto distinto.

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

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

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.- Suelo rústico de especial protección (SREP)**

**1.1.1 En el SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SREP) incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo (art. 112.1 de la Ley 2/2001).**

La Ley parte de que los suelos incluidos en ámbitos regulados por instrumentos de planificación territorial, como pudieran ser el Plan Regional de Ordenación Territorial o el Plan de Ordenación del Litoral, los instrumentos y planes a los que se alude en el art. 59.1 de la Ley 2/2001, o también los instrumentos de planificación impuestos por la legislación sectorial, como pudieran ser los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o los Planes de Ordenación de los Recursos Forestales (PORF), están sujetos a un específico régimen que mejor se adecua a los valores, recursos y realidades sociales, económicas y biológicas propias de esos suelos, por lo que será éste el régimen de usos al que haya de atenderse con carácter prioritario, sin perjuicio de las limitaciones o restricciones que pudieran imponerse por el planeamiento urbanístico si éste estableciera un régimen más restrictivo. En consecuencia, no ha de atenderse, primordialmente, al elenco de usos e instalaciones autorizables recogidos en el art. 112, sino al específico régimen recogido en esos instrumentos, que puede ser más restrictivo o, en ocasiones, más permisivo. Será ese el parámetro de enjuiciamiento de los usos admisibles. Posteriormente habrá de acudir a la normativa recogida en el planeamiento urbanístico para determinar cuál es el régimen aplicable a una determinada parcela.

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 distinguirse a su vez:

1. Municipio adaptado al POL: se aplican las determinaciones del POL recogidas fundamentalmente en los artículos 45 a 50. Así por ejemplo, se permitirán los *“cambios de uso de edificaciones tradicionales existentes para vivienda y fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural”*. A estos efectos, el Plan General de Ordenación Urbana en el momento de adaptación a la presente Ley catalogará, en función de las características de su municipio, aquellas edificaciones tradicionales, dentro de las que posean características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocamente propias de una edificación rural del entorno y una superficie construida no inferior a 50 metros cuadrados”.

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

En los municipios afectados por un PORN, habrá de estarse al régimen en él establecido. 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 34/1997, de 5 de mayo, según la zonificación que le corresponda: uso especial, intensivo, moderado o reserva. 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 específicamente si la parcela donde se pretende llevar a cabo la actuación está calificada en la zonificación del Plan de Ordenación como de uso general, compatible o limitado.

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

### 1.1.2 RESTO DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN:

Según el art. 112.2 de la Ley 2/2001, **podrán ser autorizados con carácter excepcional y en ausencia de previsión más limitativa del planeamiento territorial, legislación sectorial o del planeamiento urbanístico aplicable, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:**

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

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

1.- En relación con las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, se exige el informe de la Consejería competente por razón de la materia sobre la viabilidad de la explotación, a los efectos de posibilitar la existencia de una vivienda de quien haya de vivir real y permanentemente vinculado a la explotación. A estos efectos, con carácter general y atendiendo a la realidad actual, se proponen los siguientes parámetros orientativos: si el ganado es 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 ganado ovino y caprino, se precisan 250 hembras de más de un año censadas de media en los 12 meses anteriores a la solicitud. La vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga deberá ubicarse en la misma parcela en la que se encuentren las principales instalaciones de la explotación o en otra parcela próxima en un entorno razonablemente próximo. Cuando se solicite una vivienda vinculada a la explotación, es preciso que la explotación sea preexistente. No cabe, por tanto, solicitar simultáneamente las instalaciones para la explotación ganadera y la vivienda vinculada.

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

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

En cuanto a la superficie de la parcela que se exige, 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.

2.- En relación con las instalaciones que, no siendo explotación ganadera, están dedicadas a la cría o cuidado de animales, , no resultan ya aplicables las exigencias de la viabilidad económica de la explotación, pues en la nueva norma se delimita un supuesto de instalaciones que no constituyen una explotación ganadera, y por tanto resultan ajenas a la necesidad de la viabilidad de la explotación, sino que lo relevante es que se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden. Para ello se deberá aportar una memoria explicativa de la actividad de cría y cuidado de los animales. El segundo aspecto a tener en cuenta es si *“la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades demandan”* la construcción de una vivienda de quien haya de vivir real y permanentemente vinculado a la cría y cuidado de los animales. Ciertamente que el precepto legal recoge un concepto jurídico indeterminado de difícil aprehensión, que residencia la decisión en el análisis del caso concreto, lo que aboca a un acusado casuismo en la resolución de este tipo de expedientes. No

obstante la dificultad que ello entraña, sí que se pueden apuntar una serie de criterios a tener en cuenta: el número de animales, el tipo de éstos y los cuidados que éstos demanden o su valor económico, entre otros. La memoria justificativa de la actividad deberá contener una justificación del valor (elevado) de los animales, un adecuado cuidado que exige la proximidad del cuidador, la necesidad de vigilancia continua, especial dedicación, etc. En este apartado pueden subsumirse por ejemplo las instalaciones destinadas a cría y cuidado de caballos de raza para la monta o el ocio, siempre que no se limite al del propietario, sino que se configure como una actividad económica dirigida a terceros; o la cría de otro tipo de animales de especial valor, o que precisen especiales cuidados, y así se justifique.

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. En el caso de que ya existiera una vivienda vinculada a la explotación ganadera, sólo se permitirá una nueva vivienda si el titular de la explotación cesa en su actividad por jubilación, y la construcción la promueve el nuevo titular de la explotación.

**b. Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.**

En este supuesto son subsumibles las instalaciones del tipo de granjas escuelas; instalaciones destinadas a la producción y venta de productos artesanales, como sobaos, quesadas, obradores, etc. Han de ubicarse en la misma parcela o en un entorno razonablemente próximo, de forma que se advierta una vinculación funcional.

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

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

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

Se precisa una previa declaración de la Administración competente, como distintos equipamientos y dotaciones, torres eólicas, etc. También se incluyen los supuestos en los que una norma específicamente declarara ese interés, como ocurre 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 el Decreto 19/2009, de 12 de marzo, por el que se regula la instalación de Parques Eólicos en la Comunidad Autónoma de Cantabria, en cuyo art. 9.2 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.

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

Este supuesto comprende todas las instalaciones y edificaciones propias del medio rural, directamente relacionadas con 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. Comprende por tanto instalaciones destinadas a perreras, boxes para caballos, apriscos, cobertizos para vacuno, y en general, todo tipo de instalaciones para animales, aun cuando no constituye una explotación económica, y sin que se precise la existencia de una vivienda de quien haya de vivir real y permanentemente vinculado a la actividad. Son susceptibles de incluirse en esta previsión legal los campings o las granjas escuelas que no constituyen una explotación agrícola o ganadera. También se incluyen todas las instalaciones y edificaciones de almacenamiento agrícola, ganadero o forestal, con independencia de su viabilidad económica, que es ajena a consideraciones urbanísticas, como por ejemplo casetos de aperos, almacenes de mayores dimensiones para maquinaria agrícola, invernaderos, aljibes, mecanismos de riego o bombeo. Asimismo, se entienden autorizables, juntamente con las instalaciones, los elementos accesorios que sean necesarios para su normal funcionamiento, tales como generadores, bombeos, estercoleros, etc. 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. 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.

En relación con los denominados casetos de aperos, se establece la previsión de 12 m<sup>2</sup> según las NUR, si se trata de un municipio al que se le aplican. Si existe planeamiento urbanístico, habrá de estarse a lo que en él se fije específicamente. Sin embargo, cuando se trata de un almacén de una explotación agrícola o pecuaria, no cabe aplicar esa limitación. 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.

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

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

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

1) Actividades extractivas:

- Movimientos de tierra para la extracción de arenas y áridos.
- Excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas o minerales.
- 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 o productivo o los campings. En estos casos, se atenderá a que la instalación o edificación a ampliar esté rodeada por suelo rústico de especial protección, o si colinda con otro tipo de suelo, como por ejemplo suelo urbano, que sea imposible la ampliación hacia ese suelo. La ampliación comprenderá tanto el uso principal como los accesorios (aparcamientos u otro tipo de instalaciones). Se excluyen de este supuesto las ampliaciones de edificaciones residenciales o para ubicar cualesquiera usos, culturales, artesanales, de ocio o turismo rural, que exigen estar catalogadas, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado siguiente.

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

Se permiten todo tipo de obras, incluida la reconstrucción, sin aumento de volumen, siempre que sea identificable el primitivo volumen edificado, estén o no catalogadas las edificaciones. En cuanto al cambio de uso, no se admitirá si el planeamiento territorial, urbanístico o la legislación sectorial prohíben expresamente el nuevo uso. Si por el contrario el uso residencial, cultural, la actividad artesanal, de ocio o turismo rural no se prohíbe expresamente, se entienden compatibles y por tanto autorizables.

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

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

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

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

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

**1.1.3.** En suelo rústico de especial protección también cabe la posibilidad de **construir viviendas unifamiliares aisladas, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos de la DT9ª de la Ley**, esto es, en ayuntamientos sin planeamiento general, o con NNSS tipo a) artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, siempre que la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de cien metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal, si bien no se podrán autorizar estas construcciones en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, o que dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección. Así se explicita en el Preámbulo de la Ley 3/2012, que pone de manifiesto los motivos que inspiran la reforma, y ofrece así un criterio hermenéutico al respecto que no es lícito desconocer en la interpretación de la norma:

*“Para alcanzar los objetivos que se persiguen con la reforma, junto a las ya existentes figuras de los Planes Especiales de Suelo Rústico, y de los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico, se establece la posibilidad de obtener las autorizaciones y licencias necesarias para poder llevar a cabo las actuaciones contempladas en la Ley y a estos efectos, se configura un régimen transitorio, hasta la aprobación de los correspondientes Planes Especiales, que permite de forma inmediata la construcción de vivienda unifamiliar aislada, así como de instalaciones*

*vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, cumpliendo una serie de límites recogidos directamente en la Ley”.*

En definitiva, régimen establecido en la DT9ª de la Ley 2/2001, en la redacción dada por la Ley 3/2012, prevalece y desplaza a las previsiones que contuviera el planeamiento urbanístico preexistente, de tal forma, que ya no es exigible la parcela mínima que recogieran las NNSSS del ayuntamiento para la construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico, ni la limitación de los usos que estableciera la normativa del suelo no urbanizable, puesto que la Ley posibilita, directamente, los usos de vivienda, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural.

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

En cuanto a la forma de aplicar esos criterios legales, cabe señalar lo siguiente:

En primer lugar, el suelo a partir del cual han de computarse las distancias de 50 ó 100 metros que establece la norma ha de estar clasificado como urbano. Si no lo estuviera, bien porque el ayuntamiento carece de cualquier instrumento de planeamiento, bien porque aun teniéndolo, no se recogen todos los suelos urbanos que merecen ese expreso reconocimiento, ha de acreditarse en el expediente que los suelos a partir de los que se computa la distancia son suelos que merecen la condición de urbanos. Así resulta del carácter reglado del suelo urbano y de la denominada *“fuerza normativa de lo fáctico”*, que obliga a reconocer el suelo urbanísticamente transformado. Si el ayuntamiento carece de un instrumento adecuado que posibilite la identificación, habrá de acudir a la prueba de la condición de urbano a través del informe del técnico municipal que así lo certifique, amén de otras comprobaciones que puedan llevarse a cabo por el órgano autonómico en la sustanciación del expediente.

En el caso de que el ayuntamiento carezca de un instrumento que clasifique el suelo urbano, el punto a partir del cual ha de computarse la distancia exigirá un examen casuístico: si la morfología del núcleo permite deducir que las edificaciones existentes ocupan toda la superficie de parcela, habrá de medirse desde el límite de la fachada de la última edificación; si por el contrario se advierte que las edificaciones en el núcleo, con carácter general, cuentan con un cierto grado de dispersión, de forma que cada edificación tiene asociada una parcela en la que se aprecia cierto grado de transformación, por existir, por ejemplo, mobiliario propio de un jardín, la distancia habrá de computarse desde el límite de la parcela, o, en su caso, desde donde se comiencen a apreciar esos indicios de urbanización.

En cuanto a la superficie de parcela, la DT9<sup>a</sup> establece que la parcela mínima para la edificación será: De mil quinientos metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional; o de dos mil metros cuadrados en el resto de los casos.

A los efectos de alcanzar la superficie de parcela mínima, ha de traerse a colación la posibilidad que se recoge en el art. 111 de la Ley: En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en esta Ley, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias: a) Que se trate de concentrar propiedades; y b) que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en esta Ley, y siempre que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano. A estos efectos, deberá solicitarse la correspondiente licencia dentro del plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, y ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas, haciéndose constar estas condiciones en la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, que se unirá en la escritura pública que se otorgue para su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma que corresponda conforme a la legislación hipotecaria.

Del tenor literal del citado artículo no se desprende la imposibilidad de que pueda segregarse una finca aun edificada, de forma que la parcela matriz quede edificada, y la parcela segregada no. En todo caso, y a fin de evitar la vulneración de la DT9<sup>a</sup> de la Ley 2/2001, la parcela matriz edificada no podrá ser inferior a 1.500 m<sup>2</sup> o 2.000 m<sup>2</sup>, según se encuentre dentro de los primeros 50 metros del núcleo urbano, o fuera de ellos, hasta los 200 metros, y a salvo la posibilidad de que, por la vía de un plan especial del suelo rústico, se establezca una parcela inferior, en cuyo caso, a esa superficie mínima habrá de atenderse. Por tanto, resulta procedente autorizar la segregación de parcelas en las que exista algún tipo de construcción admitida por el planeamiento urbanístico. Por otro lado, no cabe autorizar dos viviendas en una misma parcela, por lo que no cabe construir una vivienda en una parcela donde ya existe una vivienda. En esos casos, será preciso segregar una parte no edificada de esa parcela para poder construir otra vivienda en esa parte segregada no edificada. Cuando se trate de una parcela que cuenta con una superficie tal que, segregada una parte, la parcela matriz y la segregada cuentan con la superficie mínima para la construcción de una vivienda (por ejemplo, de una parcela de 4.000 m<sup>2</sup> se segrega otra de 2.000 m<sup>2</sup>) no por ello se ha de pedir una licencia para la construcción en ambas parcelas en el plazo de un año, sino sólo en la parte segregada.

El hecho de que el acceso a la finca que se pretende segregar se efectúe a través de una servidumbre de paso constituida en escritura pública no empece esa posibilidad de segregación que se pretende, ya que la existencia o no de acceso a la finca únicamente podrá tener trascendencia cuando se soliciten las

correspondientes autorizaciones y licencias, en las que habrá de fiscalizarse el cumplimiento de lo establecido en el art. 114.1.j) y, en su caso, la Disposición Transitoria Novena.3.h). Pero en rigor, la existencia o no de un acceso o camino a la finca segregada no se configura como requisito exigible en la fiscalización de la operación de segregación. Esta interpretación se confirma con la lectura del artículo 114.1.j), según el cual: “*Artículo 114. Construcciones en suelo rústico.*”

*1. Sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que establezca la legislación aplicable o el planeamiento sectorial territorial o urbanístico, a las nuevas construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico les serán de aplicación las siguientes condiciones: (...) j) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.”*

Por tanto, la Ley ya establece una primera premisa cual es que las nuevas edificaciones deben apoyarse en la red de caminos existente, aunque previa justificación, puede introducir viarios o caminos imprescindibles, lo que nos lleva a la conclusión de que no es preciso que la parcela segregada deba forzosamente que tener frente a una vía pública para que pueda ser objeto de edificación, requisito este exigible únicamente en el caso del suelo urbano.

Resulta también de interés referirse a la posibilidad de efectuar parcelaciones o segregaciones en suelo rústico, dividiendo la finca matriz en dos o más lotes, a fin de edificar más de dos edificaciones no agrarias conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena, con el peligro de que formalmente se trate de una urbanización. Podrán admitirse segregaciones de una parcela originaria en lotes de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie, al no tratarse de una parcelación urbanística, con las limitaciones de que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano.

En cuanto al acceso, se admite la colindancia con camino público o privado, esto es, con servidumbre de paso. Y en cuanto a la posibilidad de entender como tal el que la parcela dé frente a un espacio de uso colectivo, como ocurre con los ejidos, dependerá del grado de transformación o de la posibilidad de acceder a la parcela sin dificultad, porque ese espacio admita el paso continuo de personas y vehículos y ya esté desprovisto del uso originario, como el agrícola o ganadero. En otro caso, no se admitirá esa colindancia. Será el informe municipal el que haya de pronunciarse al respecto sobre este extremo.

Resultan plenamente aplicables las prescripciones recogidas en el art. 114 de la Ley, y concretamente la prohibición recogida en el apartado 1.g): “*Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano*”. Con tal previsión, se excluyen las edificaciones con tipología residencial colectiva o complejos inmobiliarios, entendiendo por tales aquellos supuestos en los que se articula un régimen de propiedad horizontal en la parcela, con elementos privativos, la vivienda, y comunes, como las infraestructuras u otros espacios distintos de las viviendas; y también los supuestos en los que las infraestructuras viarias o la conexión a los servicios urbanísticos se lleva a cabo a través de un proyecto de obras de urbanización unitario para varias edificaciones simultáneamente.

Por otro lado, la DT 9ª no recoge parámetros de edificabilidad, sino sólo de ocupación, que no podrá superar el 10% de la superficie de la parcela, si ésta tiene más de 2.000 m<sup>2</sup>. El cumplimiento de este parámetro máximo no debe permitir que el volumen de la edificación no sea compatible y coherente con el entorno en el que se ubica, de forma que habrán de prohibirse aquellos proyectos que no se ajusten a los volúmenes del entorno, independientemente de que se cumpla con el parámetro de ocupación de la parcela.

## 2.2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (SRPO)

**2.2.1 En el SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo (art. 113.1 de la Ley 2/2001).**

La Ley parte de que los suelos incluidos en ámbitos regulados por instrumentos de planificación territorial, como pudieran ser los instrumentos y planes a los que se alude en el art. 59.1 de la Ley 2/2001, o los instrumentos de planificación impuestos por la legislación sectorial, como pudieran ser los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o los Planes de Ordenación de los Recursos Forestales (PORF), están sujetos a un específico régimen que mejor se adecua a los valores, recursos y realidades sociales, económicas y biológicas propias de esos suelos, por lo que será éste el régimen de usos al que haya de atenderse con carácter prioritario, sin perjuicio de las limitaciones o restricciones que pudieran imponerse por el planeamiento urbanístico si éste estableciera un régimen más restrictivo. En consecuencia, no ha de atenderse, primordialmente, al elenco de usos e instalaciones autorizables recogidos en el art. 113 sino al específico régimen recogido en esos instrumentos, que puede ser más restrictivo o, en ocasiones, más permisivo. Será ese el parámetro de enjuiciamiento de los usos admisibles. Posteriormente habrá de acudir a la normativa recogida en el planeamiento urbanístico para determinar cuál es el régimen aplicable a una determinada parcela.

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:

a. Municipio adaptado al POL: se aplican las determinaciones del POL recogidas fundamentalmente en los artículos 45 a 50. Así por ejemplo, se permitirán los *“cambios de uso de edificaciones tradicionales existentes para vivienda y fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural”*. A estos efectos, el *Plan General de Ordenación Urbana en el momento de adaptación a la presente Ley catalogará, en función de las características de su municipio, aquellas edificaciones tradicionales, dentro de las que posean características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocamente propias de una edificación rural del entorno y una superficie construida no inferior a 50 metros cuadrados”*.

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

En los municipios afectados por un PORN, habrá de estarse al régimen en él establecido. 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 34/1997, de 5 de mayo, según la zonificación que le corresponda: uso especial, intensivo, moderado o reserva. 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.

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

**En ausencia de previsión más limitativa del planeamiento territorial, legislación sectorial o del planeamiento urbanístico aplicable, podrán ser autorizables las siguientes construcciones 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 de productos tradicionales: obradores, panaderías, sin que sea preciso que se trate de la transformación de productos de la propia finca o en un entorno razonablemente próximo.



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

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

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

Comprende la instalación de tirolinas, parques de aventuras, *paint-ball* o campos de golf no previstos en el planeamiento, piscinas, pistas deportivas para fútbol, tenis, etc.

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

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

Pues bien, señala la DT9ª:

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

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

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

que dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

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

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

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

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

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

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

e. La parcela mínima para la edificación será:

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

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

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

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

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

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

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

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

4. En las parcelas ya edificadas, computarán a los efectos del límite de ocupación regulado en el apartado anterior las edificaciones existentes, las cuales podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dicho apartado, adaptando, en

*su caso, las características de dichas edificaciones preexistentes a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en esta Ley.*

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

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

Advera esta conclusión el hecho de que la propia DT9ª de la Ley establece el concreto ámbito en el que habrán de aplicarse tales determinaciones y los parámetros urbanísticos aplicables, como es, entre otros, la superficie de parcela mínima que habrá de oscilar entre los 1.500 m<sup>2</sup> y los 2.000 m<sup>2</sup> según se encuentre a una distancia o a otra del suelo urbano.

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

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

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

Son de aplicación las consideraciones hechas para la posibilidades edificatorias en suelo rústico de especial protección de municipios sin plan o con NNSS tipo a). No obstante, cabe añadir el supuesto de que la parcela donde se pretenda construir cuente con dos calificaciones distintas: suelo rústico de

protección ordinaria y otro tipo de suelo de especial protección. Ha de partirse de que, en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Novena, se exige que, en municipios con Plan General, la clasificación del suelo donde se pretende ubicar la edificación sea suelo rústico de protección ordinaria. Por tanto, en el precepto se atiende exclusivamente a la categorización del suelo donde se ha de ubicar la edificación, y no a otros condicionantes, como puede ser la superficie de parcela. Atendiendo a una interpretación literal del precepto, cabe concluir que es indiferente, a estos efectos, que la parcela, que puede ser muy extensa, tenga varias clasificaciones, porque lo relevante es que la edificación se ubique en suelo rústico de protección ordinaria, esto es, un suelo rústico en el que no concurren los valores que le hagan digno de protección, y por tanto quepa la implantación de ese uso edificatorio, y ello con independencia de que en otras partes de la parcela pudieran concurrir esos valores o riesgos. En este sentido, en la tramitación del procedimiento los informes que han de sustanciarse se han de pronunciar sobre la *“posible existencia de valores ambientales, sobre la inexistencia de riesgos naturales acreditados y, en su caso, sobre la distancia de la edificación prevista al suelo urbano”*, esto es, se atiende a la concreta ubicación de la edificación que se pretende autorizar para determinar si existen valores o riesgos naturales, que, sin embargo, pudieran existir en otros lugares de la parcela. Adversa esta interpretación el hecho de que, sistemáticamente, es el apartado 3.a) en el que se recogen los parámetros de parcela, que ha de ser de 1.500 m<sup>2</sup> o, en su caso, 2.000 m<sup>2</sup>, con independencia de la categorización de ese suelo, que se recoge en el apartado 2.b) de la citada disposición transitoria.

### **3. ORGANISMO QUE AUTORIZA**

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

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

a) **El Ayuntamiento**, en los municipios con Plan General adaptado a la Ley 2/2001, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que será vinculante cuando proponga la denegación.

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. FASES DE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE**

##### **A) procedimiento general:**

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

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

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

2. Si se trata de nuevas construcciones o instalaciones sin control ambiental previo, un estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d) donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como el respeto a la tipología y las condiciones volumétricas de la zona. Además, deberá aportar justificación de la no concurrencia de riesgos naturales o antrópicos, y de la inexistencia de valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación.

3. En los supuestos de obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma sobre edificaciones preexistentes previstas en el artículo 112.2.h) que estén incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, deberá aportarse la ficha del Catálogo, y, en su caso, justificación de la adecuación de la edificación resultante a las características tipológicas y constructivas de una edificación propia del entorno rural que la hagan merecedora de su inclusión en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

4. Las autorizaciones que, preceptivamente, hayan de obtenerse según la legislación sectorial: entre ellas cabe señalar la de montes, la de CHC o la de carreteras. Cuando se pretenda llevar a cabo obras en servidumbre o zona de policía de aguas, el Ayuntamiento podrá remitir directamente la documentación a la CHC al objeto de tramitar la correspondiente autorización. No obstante, sólo serán exigibles en este trámite las que se estimen necesarias para pronunciarse sobre la pertinencia del uso que se pretende autorizar, como son las que pudieran condicionar la concreta ubicación de la instalación. Quedan al margen las autorizaciones que se han de pronunciar sobre aspectos que son propios del proyecto constructivo, que se exigirán en el trámite de concesión de licencia.

5. Los demás documentos exigidos por normas especiales.

b) Sometimiento de la solicitud a información pública, por plazo de quince días, mediante anuncio en el *Boletín Oficial de Cantabria*. Para las infraestructuras lineales, no será necesario siempre que se acredite que con las previas autorizaciones sectoriales, el proyecto se sometió a dicho trámite.

c) Informe del Ayuntamiento, que deberá pronunciarse sobre el cumplimiento del planeamiento vigente y de las normas de aplicación directa, así como, con carácter preliminar, sobre la posible existencia de valores ambientales, sobre la inexistencia de riesgos naturales acreditados y, en su caso, sobre la distancia de la edificación prevista al suelo urbano. También habrá de pronunciarse sobre el número de viviendas existentes en el núcleo junto al que se pretende edificar una nueva vivienda al amparo de la DT9ª de la Ley 2/2001, y sobre las que ya se han autorizado. Asimismo, deberá especificar si, tratándose de una edificación preexistente, ésta se encuentra fuera de ordenación, a los efectos de la aplicación de lo establecido en el art. 88 de la Ley.

**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) Solicitud de los informes pertinentes sobre las distintas afecciones que pudieran concurrir en la finca donde se pretende ubicar la construcción, instalación o uso.

- 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.

- Comprobación de la inexistencia de afecciones sectoriales: montes, espacios naturales, LIC, carreteras, costas, cultura, inundabilidad.

d) Informe técnico. Deberá pronunciarse sobre las específicas previsiones

del planeamiento, al objeto de determinar si existe un régimen más restrictivo.

d) Informe jurídico.

### **FASE 3. Resolución**

La autorización podrá ser concedida, denegada motivadamente o condicionada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En cualquier caso, los terrenos de suelo rústico en los que se autoricen las construcciones e instalaciones a que se refieren los artículos 112 a 114 de la Ley de Cantabria 2/2001, quedarán vinculados al uso autorizado debiendo dejar constancia las limitaciones impuestas por la autorización a salvo siempre del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

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

### **FASE 4. Notificación**

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

**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.

## 5. 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 aun no hayan sido recogidos en el catastro), se deberá presentar documentación que acredite la superficie y forma de la parcela o, en su defecto, levantamiento topográfico firmado por técnico competente.

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

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

- Croquis acotados de plantas y los cuatro alzados, incluyendo distribución interior, en el caso de nuevas construcciones o instalaciones y rehabilitaciones.
- Descripción de los materiales que se pretenden utilizar y la justificación de su adecuación al medio.
- Presupuesto, desglosado por capítulos, de las obras solicitadas.

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

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

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

Se deberán acotar distancias al núcleo más próximo respecto al límite del suelo urbano reconocido o en su defecto respecto de las edificaciones que lo



conforman, a cursos de agua, líneas de ferrocarril, carreteras y cuantos elementos se consideren importantes para valorar la solicitud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Descripción del entorno y de los posibles impactos.

- Medidas de mitigación de los impactos y de adaptación al entorno de las construcciones y usos que se solicitan. En este caso se motivará la adaptación de la solución adoptada en relación con la situación, masa, alturas, volumen, materiales exteriores, texturas, colores, muros, cierres o instalación de otros elementos que limiten el campo visual y las bellezas naturales existentes en el entorno.

- Estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la

construcción solicitada, así como respetar la tipología y las condiciones volumétricas de la zona.

- Dependiendo de la trascendencia de la actuación se podrá requerir la presentación de un fotomontaje.

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

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

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

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

## **6. 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 Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria).** Se solicitará informe al Ministerio de Fomento 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 25/1988 de Carreteras y el Reglamento General que la desarrolla (RD 1812/1994), y sin perjuicio de las particularidades que dichas normas regulan.

**Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (entidad pública empresarial dependiente del Ministerio de Fomento).** 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 39/2003 del Sector Ferroviario, y el Reglamento que la desarrolla (RD 2387/2004), y sin perjuicio de las particularidades que dichas normas regulan.

**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.

**Ministerio de Medio Ambiente (Demarcación de Costas de Cantabria).** Las solicitudes que tengan por objeto usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones, y se ubiquen en zonas o bienes del dominio público marítimo terrestre, se tramitarán directamente ante el citado Ministerio o Demarcación, por ser esta Administración la competente para otorgar o denegar el título habilitante que los amparase. Si la actuación solicitada se ubicara en zona de *servidumbre de protección* (según el deslinde aprobado por el Ministerio de Medio Ambiente, o sin estarlo, se localizara a menos de 100 metros medida – tierra adentro – desde el límite interior de la ribera del mar), sea cual sea la clasificación del suelo vigente, la solicitud se tramitará ante el Ayuntamiento correspondiente donde se ubique, quien solicitará autorización a la Comunidad Autónoma, según determina el art. 26 de la Ley 22/1988 de Costas. En este sentido, el órgano competente de la Comunidad Autónoma solicitará, con carácter previo a su resolución, informe a la Demarcación de Costas de Cantabria, *en cuanto a la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público*. No obstante,

tanto el promotor como el Ayuntamiento, pueden solicitar este último informe, comunicándolo al órgano competente de la Comunidad Autónoma, en aras de agilizar la evacuación de dicho informe, sin perjuicio de que posteriormente éste mismo sea solicitado por la Comunidad Autónoma para cumplir estrictamente con el procedimiento establecido. Todo ello, de conformidad con las disposiciones legales enunciadas y sin perjuicio de las particularidades que éstas regulan.

**Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil (Servidumbres aeronáuticas).** Las solicitudes que tengan por objeto construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas de acuerdo con el artículo 28 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas así como lo dispuesto por el Real Decreto Ley 12/1978, de 27 de abril, deberán obtener con carácter previo a la autorización resolución favorable del Ministerio de Fomento. 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, Arnuero, Bárcena de Cicero, Bareyo, Camargo, Colindres, El Astillero, Entrambasaguas, Escalante, Hazas de Cesto, Laredo, Liendo, Liérganes, Limpias, Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo, Meruelo.Miengo, Penagos, Piélagos, Ramales de la Victoria, Rasines, Ribamontán al Mar, Ribamontán al Monte, .Riotuerto, Ruesga, Santa Cruz de Bezana, Santander, Solórzano, Suances, Villaescusa, Voto.

**Dirección General de Carreteras, Vías y Obras, de la Comunidad Autónoma de Cantabria.** Se solicitará informe a la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras, 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 Montes y Conservación de la Naturaleza.** 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 Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.** 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 Medio Ambiente.** 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.

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

**Dirección General de Cultura,** 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.