

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

AYUNTAMIENTO DE REOCÍN

CVE-2019-619 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle relativo a la ordenación de la finca de San Raimundo en Barcenaciones.*

El Pleno del Ayuntamiento de Reocín, con fecha 7 de enero de 2019 y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y art. 22.2.c) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle presentando por Isabel Ortega Jackson en fecha 9 de octubre de 2017 (número RE 3.689), relativo a la ordenación de la finca de San Raimundo en Barcenaciones, coincidente con la parcela de referencia catastral 6998001VN0969N0001EU, de 25.573 m², de acuerdo con el documento redactado por el arquitecto D. José Reus Martínez y el abogado José María Real del Campo.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Reocín, 8 de enero de 2019.

El alcalde-presidente,

Pablo Diestro Eguren.

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES. REOCÍN.

REFORMADO OCTUBRE 2017

PROMOTOR: ISABEL ORTEGA JACKSON

**ARQUITECTO Y ABOGADO: JOSÉ REUS MARTÍNEZ, ARQUITECTO Y
JOSÉ MARÍA REAL DEL CAMPO, ABOGADO**

CVE-2019-619

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES. REOCÍN
REFORMADO OCTUBRE 2017

MEMORIA

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES. REOCÍN.

MEMORIA

PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle de la Finca de San Raimundo en Barcenaciones, municipio de Reocín, se redacta a instancia de Doña Isabel Ortega Jackson con D.N.I. 51.444.616-X y domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Arapiles Nº 10, 28015 de Madrid.

ARQUITECTO Y ABOGADO

El redactor del Estudio de Detalle es el arquitecto José Reus Martínez, colegiado nº 663 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria y el Abogado Don José María Real del Campo número 1863 del Ilustre Colegio de Abogados de Cantabria.

ANTECEDENTES

La Finca San Raimundo es una propiedad singular en el municipio de Reocín en la localidad de Barcenaciones. Sus edificaciones datan de 1886 y se construyeron para el indiano Raimundo Díaz de la Guerra y Fernández con negocios en Andalucía y Cuba. Se

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

emplazan sobre una finca de 25.573 en la que se creó para el disfrute del promotor un jardín botánico con diversos ejemplares de interés: un cedro del Himalaya de 22 metros de alto, una secuoya de más de 35 metros de altura, una tuya gigante de 25 m de alto y una criptomeria, catalogados como árboles singulares por el Gobierno de Cantabria. Todos ellos en muy estado de conservación conforme al catálogo de la Dirección General de Montes. Son los números 59, 62, 63 y 60 respectivamente del catálogo y la secuoya es probablemente la más alta de las existentes en Cantabria. Conforma con el Jardín Histórico de Puente San Miguel la mayor concentración de árboles singulares del municipio.

La Quinta fue construida por el maestro de obras Agustín Sierra y el proyecto se cree que se debe al arquitecto Atilano Rodríguez (Miguel Angel Aramburu Zabala y Celestina Losada Varea, Patrimonio Olvidado, Patrimonio recuperado), de estilo pintoresquista. Todo el lado sur de la casa presenta galerías de madera, en parte acristaladas y en parte abiertas, que le otorgan su verdadera personalidad (Miguel Angel Aramburu y Consuelo Soldevilla Oria, La Huella de los Indianos, Revista CASYC "Cantabria", número 121, Octubre-Diciembre de 2005) . Esta considerada una de las 100 obras maestras de la arquitectura civil de Cantabria por el Centro de Estudios Montañeses (Ficha 98 de "100 obras maestras de Arquitectura Civil en Cantabria, Santander 2008, Centro de Estudios Montañeses).

En 1893, a su terminación se describía de la siguiente manera;

“ Una casa radicante en este mismo pueblo de Barcenaciones, recién construida que se compone de varios departamentos en su planta baja, piso principal y

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

segundo con una torre a la parte posterior a la que con adyacentes una cochera, cuadra, pajar, casa para granero y pozo, juego de bolos, circundando todo por un jardín huerta con árboles frutales y prado cercado todo de tapias altas en el sitio de Piélago, componiendo todo una sola finca titulada "Quinta San Raimundo". Dicha casa no está numerada por ser de moderna construcción y ocupa una superficie de trescientos veinte metros, la cochera ciento setenta y seis metros, la cuadra sesenta y cuatro metros e igual cabida la casa granero y el resto de terreno destinado a juego de bolos, jardín huerta y prado mide una hectárea, cuarenta y cuatro áreas y diez centiáreas. Da frente al Sur y linda por este punto y a la izquierda y espalda con carreteras y al poniente o derecha con campo común y solar de herederos de doña Rosalía García de Quijano tasada en treinta y siete mil ochocientas cincuenta pesetas."

(Miguel Angel Aramburu Zabala, tomado del Registro de la Propiedad).

En el planeamiento urbanístico está considerada con la leyenda "Finca que interesa su conservación". La superficie total de los inmuebles existentes medida recientemente es de 1.562 metros cuadrados y todos ellos se corresponden con la planta original, de la casa principal, la cuadra pajar, destinada a los caballos de la familia promotora, la cochera y casa granero.

La presencia de esta casona no es un fenómeno aislado en Barcenaciones, donde encontramos quintas de indianos similares rodeadas de jardines singulares, como la Finca San Juan, la

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCÍN

Quinta de la Capilla de San Antonio o la Casa del Marqués de Palomares. Todo ello le hizo merecer el título de Pueblo de Cantabria en 2012.

El presente Estudio de Detalle pretende responder al objetivo de conservación de este elemento patrimonial que proclama el planeamiento vigente y a las previsiones legales del artículo 34 de la Ley 2/2001 de Cantabria en un entorno característico.

La familia promotora presentó ante el Ayuntamiento de Reocín un Estudio de Detalle que se reforma por el presente documento.

AMBITO

El Estudio de Detalle abarca el ámbito de la parcela con referencia catastral 6998001VN0969N0001EU.

Según datos catastrales la parcela tiene una superficie de 25.573 m².

La superficie construida de los inmuebles existentes en la finca suma un valor de 1.562 m² según información catastral.

OBJETO

Se hace necesario completar las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la parcela incluida en el suelo urbano de Barcenaciones. Actualmente la parcela objeto de la actuación no posee una calificación detallada en las Normas Subsidiarias

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCÍN

La propuesta afecta a los dos edificios anexos existentes en la parcela, situados en el lindero Norte.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las edificaciones anexas no definidos en la ordenación de las Normas Subsidiarias.

La ordenación de los volúmenes se realiza de acuerdo con las previsiones del planeamiento vigente. La rehabilitación de los dos edificios anexos se establece por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes. Esta rehabilitación responde a conservar los volúmenes y características tipológicas existentes.

La parcela se encuentra dentro del suelo urbano según las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Reocín.

En la parcela existen dos edificaciones anexas y un EDIFICIO DE INTERÉS Y/O A CONSERVAR (Quinta de San Raimundo). Asimismo, en los planos de ordenación, se establece la parcela como FINCA QUE INTERESA SU CONSERVACIÓN.

Se trata de una finca con valor histórico con una serie de edificios que conforman un conjunto de interés arquitectónico.

De estilo pintoresquista, la "Quinta de San Raimundo", en Barcenaciones, ocupa una notable extensión de terreno, rodeada por un jardín con abundante vegetación. Todo el lado sur de la casa presenta galerías de madera, en parte acristaladas, y en parte abiertas, que le otorgan su verdadera personalidad

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

Las tapias y elementos de cerramiento de la finca están protegidas por ley.

En la parcela existen un conjunto de árboles catalogados que hacen necesaria su conservación. Existe un jardín botánico con diversos ejemplares de interés: un cedro del Himalaya de 22 metros de alto, una secuoya de más de 35 metros de altura, una tuya gigante de 25 metros de alto y una criptomeria.

La finalidad del presente Estudio de Detalle es definir las pautas a seguir para que se pueda solicitar la licencia municipal para la rehabilitación de los edificios anexos.

Se ha solicitado licencia para la rehabilitación del edificio ANEXO 1 mediante un proyecto de rehabilitación y existe un anteproyecto del edificio ANEXO 2. Se prevé redactar su correspondiente proyecto para su rehabilitación y así solicitar la licencia ante el Ayuntamiento.

JUSTIFICACION URBANISTICA

El artículo 18 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Reocín define los Estudios de Detalle como los documentos justificativos de:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes cuando no figuran en las Normas-
- Reajuste de las alineaciones y rasantes que figuran en las Normas.

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

- Ordenación o reajuste de la ordenación de los volúmenes señalados en estas Normas de acuerdo con las siguientes especificaciones:
 - a) Se consideran determinaciones fundamentales el índice de edificabilidad y la densidad en viviendas por hectárea señaladas en estas Normas, así como el tamaño y emplazamiento de las cesiones.
 - b) El Estudio de Detalle no supondrá incremento de la densidad de habitantes y de la edificabilidad en relación con las previsiones que con carácter se contienen para cada zona de las Normas.
 - c) Quedará resuelto a costa del propio solar el estacionamiento de vehículos a razón de una plaza por vivienda y por cada 50 m² de uso de oficinas o comercial o cada cuatro localidades de espectáculos.

El artículo 61.1 de la ley de Cantabria 2/2001 del Suelo establece para los Estudios de Detalle:

1. *Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.*
2. *El contenido de los Estudios de detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:*
 - a) *Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar*

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

3.- Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4.- Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los concretos.

En el municipio de Reocín el planeamiento no está adaptado a la LOTRUSCA, debiendo entenderse y así es admitido

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

jurisprudencialmente que de conformidad con las Disposiciones Transitorias Primera y segunda de dicha Ley procede formulación de Estudio de Detalle en presencia y desarrollo de planeamiento general no adaptado, es decir, con Normas Subsidiarias.

En la parcela existen dos edificaciones anexas y un EDIFICIO DE INTERÉS Y/O A CONSERVAR (Quinta de San Raimundo). Asimismo, en los planos de ordenación, se establece la parcela como FINCA QUE INTERESA SU CONSERVACIÓN.

Por lo expuesto el presente Estudio de Detalle se redacta acorde con las determinaciones urbanísticas establecidas en el artículo 61 de la ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; y con las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Reocín ajustándose a sus finalidades y determinaciones.

El Estudio de Detalle que se formula y se somete a la aprobación del Ayuntamiento cumple las exigencias que motivan la necesidad de su redacción y constituye el elemento de desarrollo de planeamiento adecuado y útil para la correcta concreción volumétrica de las edificaciones en la parcela de la Finca de San Raimundo en Barcenaciones.

TRAFICO DE VIAS ADYACENTES.- ESTIMACIONES

Los estudios de tráfico por observación directa realizados para la redacción de este Estudio de Detalle han desembocado en conclusiones

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

que refuerzan la primacía del objetivo de conservación sobre otros posibles intereses. Los flujos son escasísimos, sobre unos 10 vehículos día, con unas incidencias por cruce de menos de dos al día de media durante quince días de observación. La siniestralidad en el tramo ha sido nula. Los conflictos con peatones o ciclistas son nulos y la velocidad de uso es propia de tráfico de llega o salida de destino. El tráfico pesado es imperceptible.

Las tapias y construcciones no forman puntos ciegos o impiden la visibilidad del tramo que es sensiblemente recto.

Existen itinerarios alternativos

ENCUADRE LEGAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle es el último escalón de planeamiento, absolutamente supeditado, carente de capacidad innovadora del planeamiento, salvo para la ordenación interior de fincas mediante la articulación de vialidades internas y ordenación de volúmenes y aun así, jerárquicamente sometido a la regulación contenida en el planeamiento general y parcial. Por demás sus funciones de fijación y ajuste de alineaciones y rasantes con respecto al espacio público no pueden sino moverse en los márgenes de ese planeamiento y su escasa discrecionalidad técnica debe responder a los objetivos públicos propios de la potestad pública de planeamiento.

Esa supeditación impone la labor de interpretar el planeamiento general. Las Normas Subsidiarias de Reocín establecen una serie de perfiles de viarios que imponen retranqueos a los ya existentes que se clasifican en categorías marcadas en los diferentes planos. Es criterio

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

constante que el Estudio de Detalle puede formularse con fundamento en Normas Subsidiarias en los municipios no adaptados a la LOTRUSCA.

Como hemos visto en la propia descripción de 1893, la finca colinda por diferentes vientos con viario público. Por otro lado, el propio planeamiento establece que nos encontramos ante una finca que interesa conservar. El aparente conflicto entre la prescripción en materia de conservación y las disposiciones generales en materia de perfiles viarios, que se proyecta sobre las tapias que rodean la finca, que vemos datan de 1893, y varias construcciones accesorias, la cochera, la casa granero y la cuadra, debe ser resuelto a favor de la primera en base a la siguiente exégesis;

1.- El principio de especialidad; Así como las normas en materia de perfiles viarios son normas de carácter general aplicables a la generalidad del municipio mientras que la prescripción en materia de protección es una disposición específica y dirigida concretamente a la finca que se trata en este Estudio de Detalle.

2.- La respuesta que se va a dar en el Estudio de Detalle a la previsión protectora del planeamiento general (Normas Subsidiarias) es absolutamente conservacionista y rehabilitadora, en los términos de la Convención de Granada de 3 de octubre de 1985, publicada en el BOE de 30 de junio de 1989 y que constituye Derecho Interno español por tanto conforme al Artículo 96 de la C E, cuyo artículo 10.4 obliga a las autoridades nacionales a que

1.-Comprendan la protección del patrimonio arquitectónico como un objetivo esencial de la planificación urbana y rural y aseguren que este requisito se tiene en cuenta en todos los estadios tanto a la hora de elaborar los proyectos de desarrollo como en los trámites para autorizar las obras.

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

2. Promuevan programas para la restauración y el mantenimiento del patrimonio arquitectónico.

3. Hagan de la conservación, promoción y acrecentamiento del patrimonio arquitectónico una característica importante de las políticas en materia de cultura, medio ambiente y planificación del territorio.

4. Faciliten en lo posible, dentro del proceso de planificación urbana y rural, la conservación y utilización de algunos edificios cuya importancia intrínseca no justificaría su protección a tenor del artículo 3, párrafo 1, del presente Convenio, pero que revisten interés desde el punto de vista de su inserción en el entorno urbano o rural y de calidad de la vida.

Y en su artículo 11;

El empleo de los bienes protegidos con arreglo a las necesidades de la vida contemporánea.

La adaptación, cuando convenga, de los edificios antiguos para nuevos usos.

3.- La situación de fuera de ordenación es una situación que se prescribe para que una construcción incompatible con el planeamiento deje de existir. Por ello se impide el incremento de valor de la edificación, a fin de que no se erija en un obstáculo más para su expropiación, compensación o agotamiento simplemente por el paso del tiempo. Por esa razón, los elementos a conservar, los protegidos por razones patrimoniales, es doctrina constante que nunca son elementos fuera de ordenación, salvo aquellos añadidos o postizos excluidos del régimen de protección por desnaturalizar el elemento cultural, artístico o etnográfico que se pretende preservar.

La característica esencial de este régimen de fuera de ordenación es, tal y como señala Ariño Sánchez, la de "dar una respuesta a las situaciones transitorias generadas con motivo de la aprobación de un nuevo Plan", sin que ello "suponga la demolición a costa

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

del afectado de los edificios", sino que "las limitaciones únicamente persiguen no incrementar el coste de expropiación o de indemnización por edificios o usos que deben desaparecer en virtud de un sistema de gestión urbanística".

Como señaló el Tribunal Supremo en su Sentencia de 7 de Febrero de 1986, "la razón de ser de la regulación de los edificios fuera de ordenación, es la de que éstos no prolonguen su existencia más allá de lo que cabe esperar en atención al estado de sus elementos; por ello la jurisprudencia viene admitiendo la realización de pequeñas obras que tienden a la adaptación del inmueble a las necesidades de su propietario, respetándose con ello el derecho de propiedad, pero compaginando todo ello con que estos edificios urbanísticamente desordenados no prolonguen su existencia en tal estado mediante la realización de obras que no sean simplemente las autorizadas con una finalidad de higiene, ornato y conservación".

Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 212/2014 de 29 May. 2014, Rec. 14/2014

Por esta razón, los elementos protegidos no están nunca fuera de Ordenación:

Como se dijo en la calendada sentencia de 11 Oct. 2001, el Tribunal de instancia responde adecuadamente a ese argumento con uno incontestable: la finalidad de la calificación de un edificio como fuera de ordenación y la limitación de las obras que en los mismos se autoriza tiene la finalidad la de impedir que edificios que como consecuencia de la entrada en vigor de una nueva ordenación urbanística incumplan sus prescripciones no perpetúen su existencia impidiendo el pleno desarrollo del planeamiento vigente. En efecto, para los edificios fuera de ordenación se establece, en resumidas cuentas, la prohibición de obras de consolidación ([artículo 60 del T.R.L.S. de 1976 \(LA LEY 611/1976\)](#)), dado que, al tratarse de edificios que están en disconformidad con el Plan, el ordenamiento urbanístico desea su desaparición. En cambio, para los edificios protegidos y a conservar, los designios del ordenamiento jurídico son

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

radicalmente contrarios, pues se procura precisamente su mantenimiento. Así que un edificio de esa naturaleza nunca puede decirse que está «fuera de ordenación», porque la ordenación lo que impone precisamente es su conservación.

Cualquiera que sea, pues, lo que el Plan General de Santander disponga acerca de los supuestos y efectos de los edificios fuera de ordenación --sobre lo que este Tribunal Supremo ha de pasar por lo razonado en la sentencia impugnada--, es lo cierto que el edificio sito en la Avda. de Reina Victoria de Santander, que es un edificio a conservar, no está sometido por esa misma razón al régimen de fuera de ordenación.

Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia de 18 Feb. 2002, Rec. 4490/1997

4.- La obligación de conservación no se limita al concreto punto de interés sobresaliente dentro del elemento conformante del patrimonio protegido que justifica la catalogación, sino que alcanza a todo el elemento en que se inserta y al conjunto de elementos y al entorno que permiten comprender y contemplar en su contexto esos aspectos de interés que le han hecho merecedor de la protección (Artículo 50 de la Ley 11/1998 de Cantabria).

El presente Estudio de Detalle parte de unas premisas que no son sino el resultado de la anterior exégesis del planeamiento;

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

1.- El jardín de la Quinta y su casa principal del Indiano, no se pueden disociar del conjunto ni entre sí, conforman un conjunto cuya protección no se puede aislar o atender por separado, pues la comprensión etnográfica y la contemplación de cada uno de sus elementos relevantes exige la de todo el conjunto.

El precepto protege la armonía apreciable, o que emana, de un grupo de edificios de carácter histórico, arqueológico, artístico o meramente típico o tradicional; o también de edificios aislados que reúnan tales características. Y protege también las perspectivas, los campos visuales y, en concreto, la armonía de los paisajes, de las interferencias, privaciones o daños que puedan producir otros edificios por su situación, masa o altura. En resumen: desde el momento en que una norma reconoce el carácter de artístico, histórico, tradicional, típico, etc. de un edificio, y por ello lo incluye en catálogo, nace la protección que contienen los artículos 73 de la Ley y 98 del Reglamento de Planeamiento, y son de aplicación directa y preferente a la normativa que hubiese venido teniendo vigencia en el entorno del edificio.

Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia de 16 Jun. 1993, Rec. 11465/1990

2.- El Estudio de Detalle, ordenado por el planeamiento general, no puede sino dirigirse a la conservación y rehabilitación de todo ese conjunto como un solo elemento patrimonial, la conservación del conjunto de la Finca San Raimundo, ciñendo las previsiones propias de un Estudio de Detalle previstas en el artículo 62 de la Ley 2/2001 a ese objetivo prevalente en el planeamiento general. Por esta razón, ordenará alineaciones y volúmenes, sin afectar a rasantes que serán las naturales existentes. Las alineaciones y volúmenes que se establecen son los de las edificaciones actuales, representados estos últimos en los

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

correspondientes planos por ser la única alteración de la finca por elementos edificatorios si bien ya preexistentes que se precisan para ordenar la relación entre espacio público y privado. El viario interior se corresponde con el existente a restaurar.

3.- Las tapias que rodean la finca desde 1893 al menos y las edificaciones accesorias de la casa principal, la cochera, cuadra pajar y la casa para granero, deben conservarse en su actual ubicación por no existir en el momento actual motivo de interés general de suficiente relevancia que aconseje su desplazamiento para satisfacer ningún retranqueo viario. Constituyen un elemento de protección del jardín botánico y de los árboles singulares existentes en él y, en sí mismas, tienen valor etnográfico y como parte del conjunto son esenciales para su comprensión y la de la vida del indiano retornado.

4.- La rehabilitación de las edificaciones deberá buscar su reutilización como medio de conservación, respetando su aspecto original y permitiendo la diferenciación de los elementos originales y los elementos arquitectónicos modernos que se incorporen conforme establece el artículo 53 de la Ley 11/1998 de Cantabria.

5.- Se preservará el jardín como tal en su aspecto actual permitiéndose la recuperación de los elementos originales, bolera y caminos con materiales adecuados y coherentes con su carácter monumental.

TRAMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

La tramitación del Estudio de Detalle incluirá, además de los trámites habituales la correspondiente consulta a la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura y a la Dirección General de

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCIN

Montes de la Consejería de Desarrollo Rural por afectar a intereses de su competencia.

VIGENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tendrá vigencia indefinida en tanto no se tramite un nuevo instrumento supeditado de planeamiento que lo sustituya conforme al planeamiento general o quede derogado por un instrumento de superior jerarquía.

Reocín a 8 de agosto de 2017

Fdo JOSE REUS MARTINEZ

Fdo JOSE M^º REAL DEL CAMPO

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES. REOCÍN
[REFORMADO OCTUBRE 2017](#)

FOTOGRAFÍAS

ANEXO DE FOTOGRAFÍAS HISTÓRICAS



CVE-2019-619

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES. REOCÍN



CVE-2019-619

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES. REOCÍN



VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCÍN
REFORMADO OCTUBRE 2017

FOTOS EDIFICIO ANEXO 1



VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES. REOCÍN
REFORMADO OCTUBRE 2017

FOTOS EDIFICIO ANEXO 2



VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES. REOCÍN
REFORMADO OCTUBRE 2017



CVE-2019-619

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCÍN
REFORMADO OCTUBRE 2017



CVE-2019-619

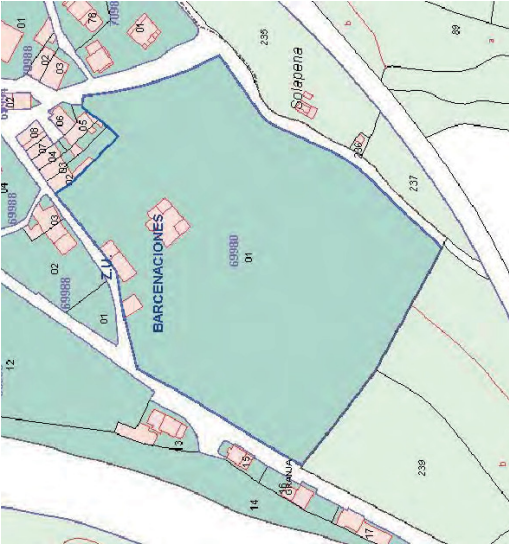
VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO, BARCENACIONES, REOCÍN
REFORMADO OCTUBRE 2017

PLANOS

- 00.- SITUACIÓN
- 01.- PARCELA
- 02.- PLANO DE ALINEACIONES
- 03.- VIARIO INTERIOR
- 04.- EDIFICIO ANEXO 1. PLANTAS Y ALZADOS
- 05.- EDIFICIO ANEXO 2. PLANTAS Y ALZADOS

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23



PLANO CATASTRAL

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA DE SAN RAIMUNDO. BARCENACIONES. AYUNTAMIENTO DE REOCÍN. CANTABRIA.

PLANO	SITUACIÓN	ESCALA	FECHA
00		1/2000	OCT-2017
LA PROPIEDAD		EL ARQUITECTO	
ISABEL ORTEGA JACKSON		JOSE REUS MARTINEZ	

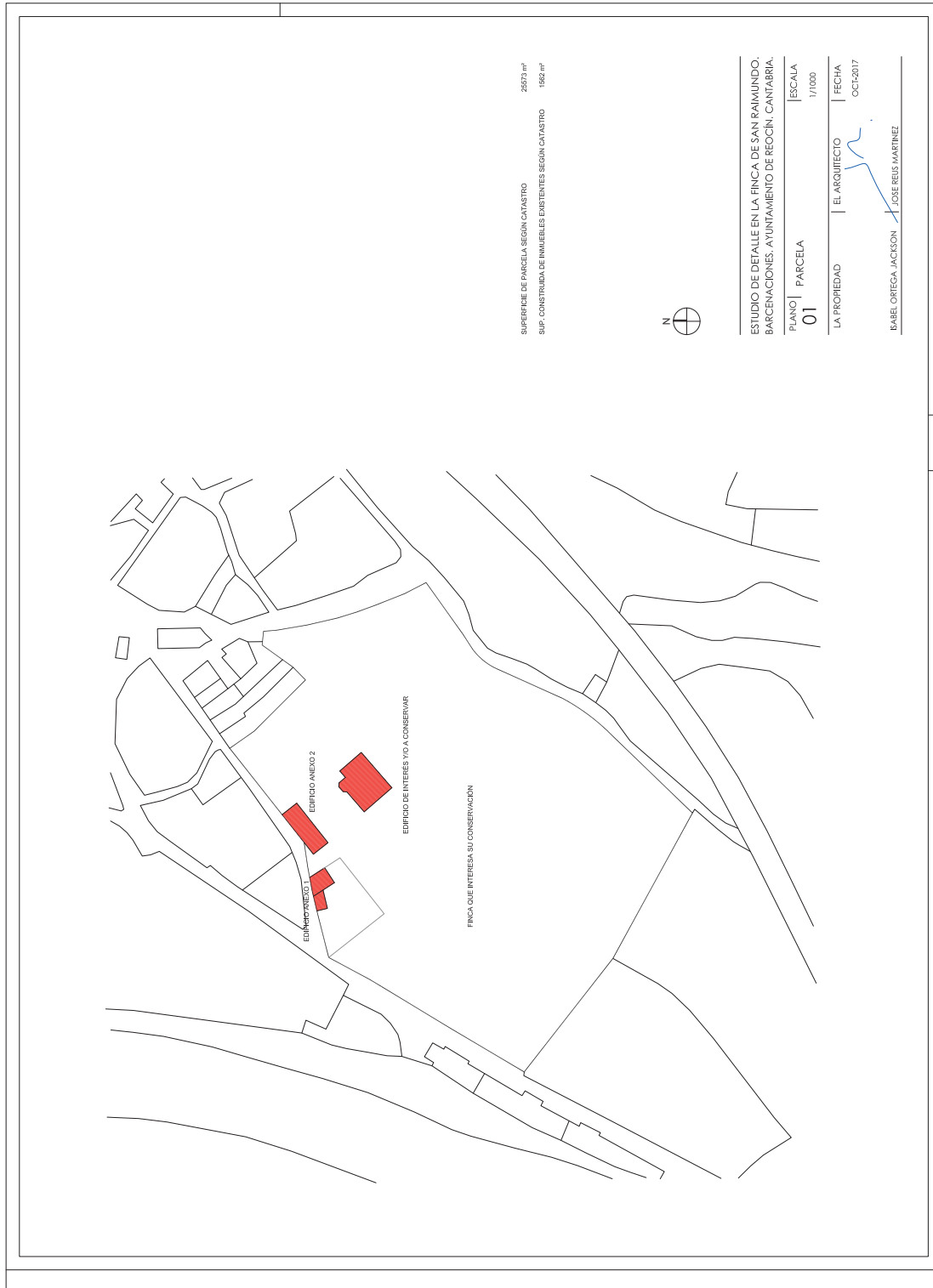


USOS DEL SUELO

LEYENDA DE USOS DEL SUELO SEGUN NORMATIVA

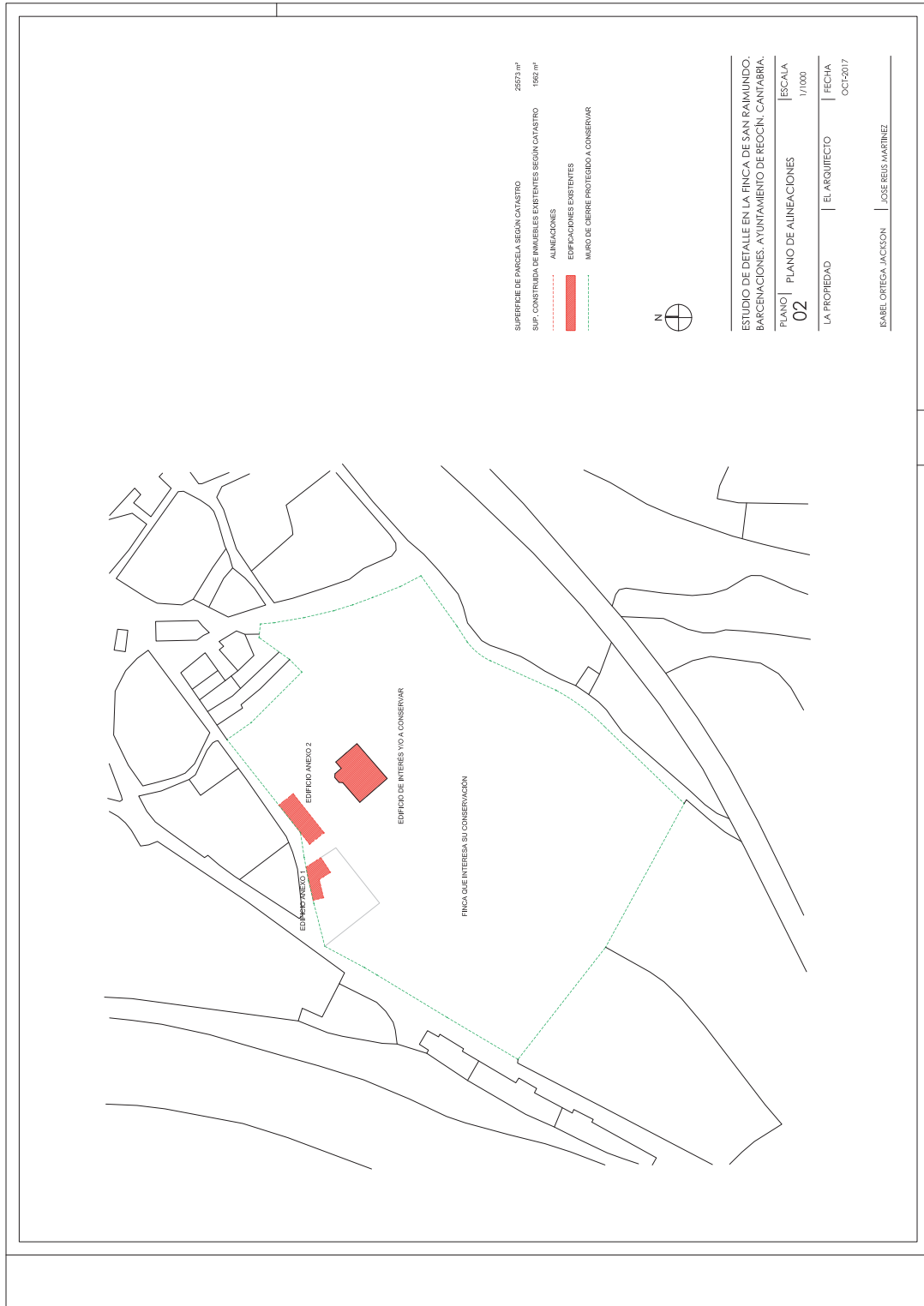


VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23



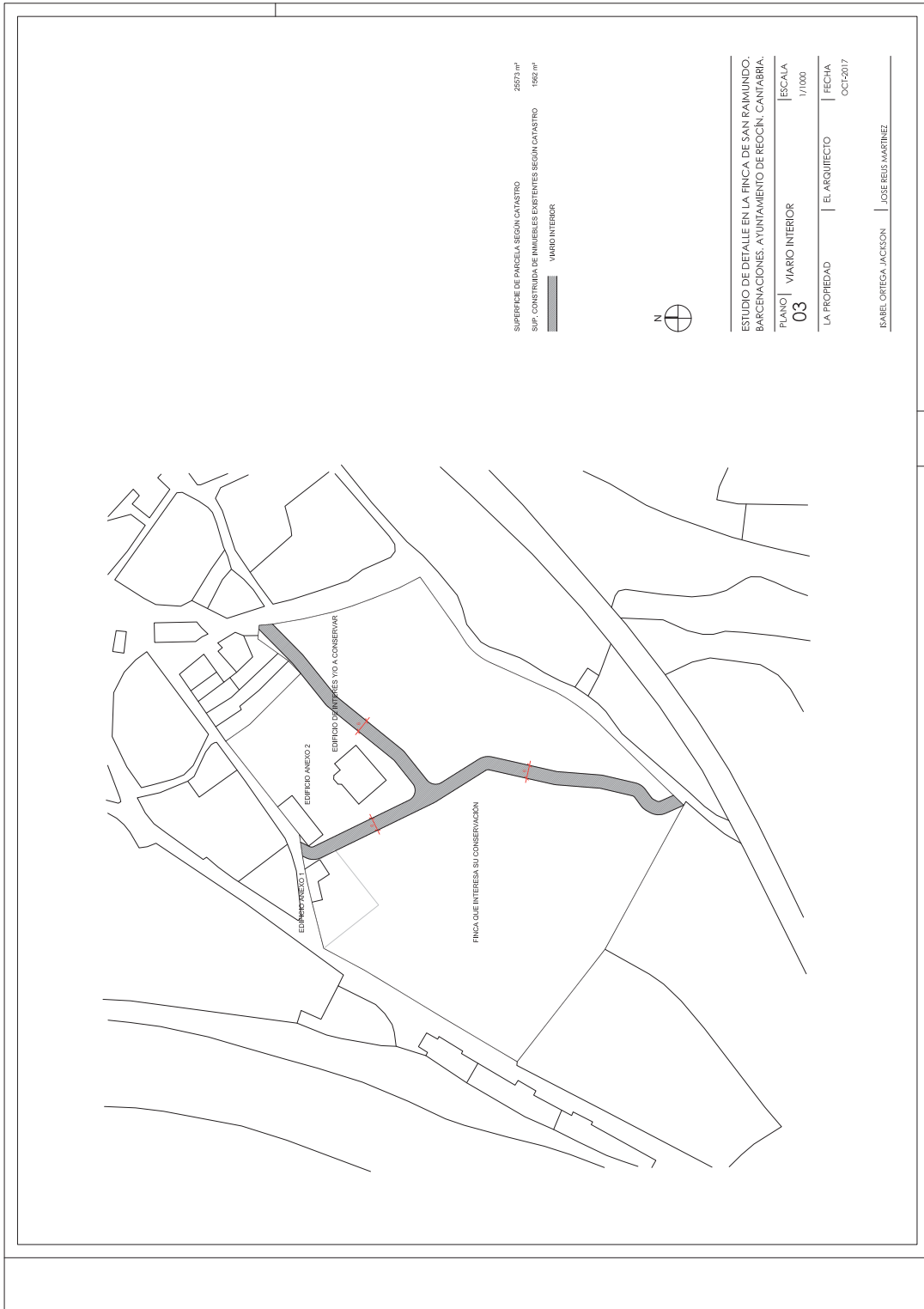
CVE-2019-619

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23



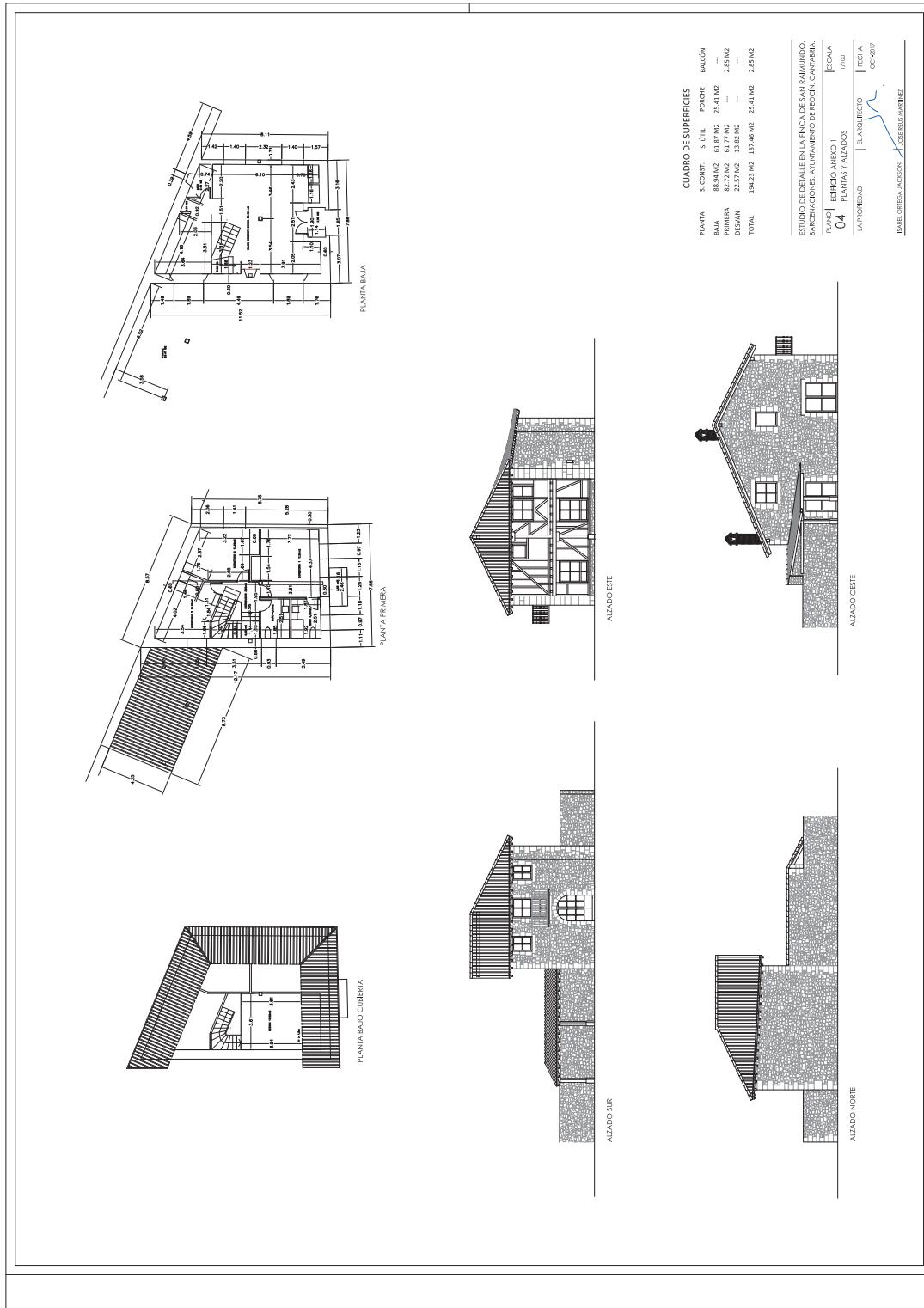
CVE-2019-619

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23

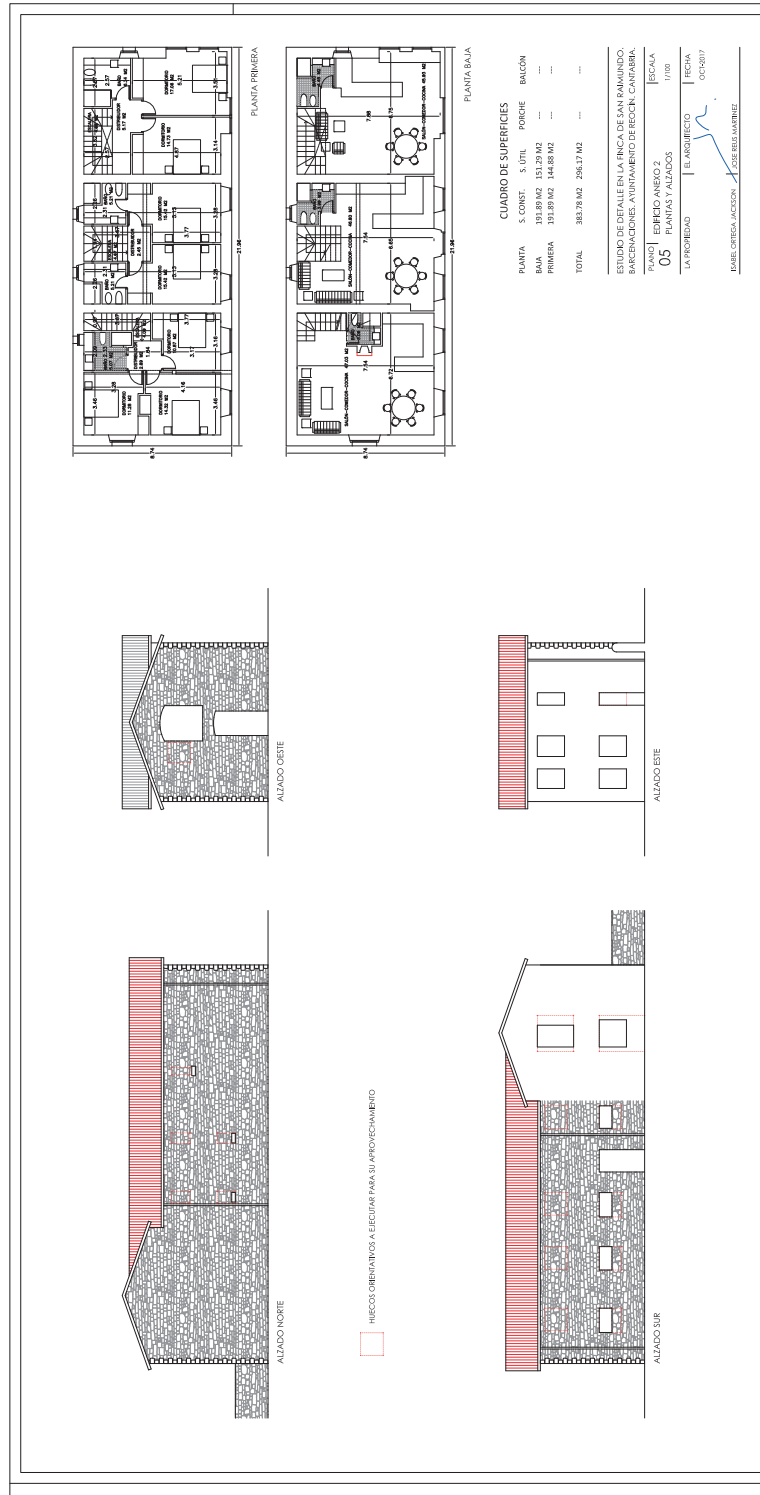


CVE-2019-619

VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23



VIERNES, 1 DE FEBRERO DE 2019 - BOC NÚM. 23



2019/619

CVE-2019-619