

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

MEMORIA VINCULANTE

En total existen 170 parcelas según el catastro, con un superficie media de 1880 m<sup>2</sup> y la densidad del Plan Especial es de 6.6 parcelas por hectárea. Los tamaños individuales presentan una enorme dispersión, desde veintiseis parcelas de menos de 100 m<sup>2</sup> hasta los 10.419 m<sup>2</sup> del palacio de la Reina.

Todo ello queda reflejado en los planos PO - 3. Calificación del Suelo: Zonas Homogéneas - Ordenanzas a escalas 1:2.000 y 1:1.000.

d) **ALINEACIONES Y PARCELARIO. PARCELAS NO EDIFICABLES O INUNDABLES**

Los objetivos de conservación y protección del Plan Especial y de las edificaciones incluidas en el Catálogo Urbanístico, conllevan la permanencia de las alineaciones y rasantes existentes, en todo el ámbito del Conjunto Histórico Artístico.

Se suprime la rectificación de la alineación en la parcela 01 de la manzana nº 99928 en la calle Camilo Alonso Vega nº 45, propuesta en el documento de Aprobación Inicial 2015 por entender que no está suficientemente justificada y atendiendo la alegación recibida al respecto, y según lo señalado en la Ley de Patrimonio sobre permanencia de las alineaciones y parcelario. Se corrige la Norma Zonal de esta parcela, por la que realmente le corresponde.

22

Como ya se ha señalado en el apartado V a) la Protección Genérica del Parcelario en el Suelo Urbano Consolidado es una medida imprescindible para la permanencia del catócler y del valor patrimonial de los Barrios de Liérganes. Por las mismas razones, y si cabe, con mayor fundamento, se protege el parcelario existente en la totalidad del Conjunto Histórico Artístico no permitiéndose nuevas parcelaciones.

Excepcionalmente se podrán llevar a cabo rectificaciones de parcelas con las finalidades siguientes:

- Para recuperar el parcelario histórico, siempre que de ello no se derive un perjuicio para la conservación del patrimonio existente.
- Para resolver situaciones señaladas por el Plan Especial de parcelas que en sí mismas no son edificables y tienen que unirse a otras colindantes para poder materializar los derechos edificatorios que les atribuye el Plan Especial.

d.1 **PARCELAS NO EDIFICABLES POR SU FORMA, SUPERFICIE O CARECER DE ACCESO**

Los siguientes solares no son edificables en sí mismos, por tratarse de parcelas sin acceso, o de tamaño insuficiente, teniendo que vincularse íntegramente con una parcela colindante, en cuyo caso tendrá el aprovechamiento característico de la parcela resultante:

Sin que se pretenda en absoluto hacer más compleja la tramitación del Plan Especial, las propuestas incluyen una serie de sugerencias para una posible rectificación futura de la delimitación, todos ellos cambios de entidad menor.

- Inclusión en la Ciudad Baleario de edificaciones complementarias de interés arquitectónico, surgidas a finales del siglo XIX que aun subsisten en el lateral Sur de la calle Dean Martínez de las Mazas.
- Inclusión del extremo del meandro del Río Miera frente a la Ciudad Baleario ampliando la zona de Espacio Libre señalada por el Plan General.
- Inclusión del espacio libre y pequeños puentes sobre el Arroyo del Batán, en el Barrio de la Costera.
- Exclusión de la parcela 14-A, entre los vértices denominados 7 y 8 en la Delimitación del Conjunto Histórico Artístico, en la que existe actualmente una edificación conflictiva, para ceñirse al límite actual de la parcela 14, señalada en la Delimitación.
- Inclusión de la hilera y parcelas colindantes al Sur del Camino de la Iglesia de San Sebastián, que figuraba en la delimitación anterior y estaba recogida en las NN-SS de 1987.

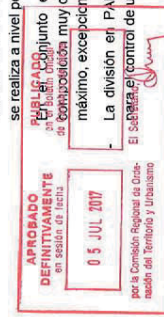
De distinta naturaleza, por su alcance y escala, son las sugerencias para una deseable ampliación futura de la Declaración a los demás Barrios Históricos del actual municipio de Liérganes

c) **ÁMBITOS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN**

El Plan Especial distingue en Suelo Urbano Consolidado del Conjunto Histórico Artístico, los siguientes ámbitos diferenciados para la asignación de las determinaciones de planeamiento.

Con la calificación de suelo a nivel pormenorizado, se determinan los siguientes aspectos de ordenación:

- La división del suelo en LIBRE de EDIFICACION de Uso y Dominio Público, y Suelo EDIFICABLE.
- MANZANAS edificables: cuya asignación de uso a la totalidad o parte de ella se realiza a nivel pormenorizado, mediante la Norma Zonal.
- En el Conjunto existen un total de veintiseis manzanas, de tamaño y configuración muy diferente, once de ellas de tres o menos parcelas y hasta un máximo, excepcional, de veintinueve parcelas.
- La división en PARCELAS: como subdivisión de las manzanas edificables, El Sistema de control de usos y de la regulación y ejecución de la edificación.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACION DEL CONJUNTO HISTORICO - ARTISTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL APROBACION DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO 2017

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

MEMORIA VINCULANTE

Zona Q 100, inundable para un periodo de retorno de 100 años.

En el caso del ámbito del Conjunto Histórico Artístico, la zona Q 100 queda siempre situada dentro de la zona de policía de 100 m. siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 9 del RD 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y por tanto cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa previa por parte del organismo de cuenca.

Le son de aplicación las condiciones del art. 55 apartado 4, del PHDHC para la zona de policía inundable. No obstante el Plan Especial va más allá y no permite llevar a cabo en ella nuevas edificaciones de ningún tipo.

Afecta totalmente a las tres parcelas siguientes:

- Parcela 98896-06, solar según el catastro, tiene la condición de acuerdo al Plan Especial de no edificable.

- Parcela 99910-07 de 465 m2 de suelo y 364 m2 de construcción. Ermita del Santo Cristo del Humilladero de Protección Integral ficha nº 88 del Catálogo, data del siglo XVIII. El Plan Especial le asigna la superficie construida existente. Se permiten las intervenciones propias del régimen de protección.

23

- Parcela 98896-06 de 375 m2 de suelo y 255 m2 de construcción, de uso residencial, de Protección Estructural, ficha nº 118 del Catálogo. El Plan Especial le asigna la superficie construida existente. Se permiten las intervenciones propias del régimen de protección.

Afecta parcialmente a las tres parcelas siguientes con las características y efectos que se indican para cada una de ellas:

- Parcela 98888-03 de 2120 m2 de suelo y 493 m2 de construcción. Edificabilidad adicional de 49,3 m2. Protección Integral ficha nº 130 del Catálogo. La parcela tiene tres zonas, Q 100, Q 500 y no inundable. La edificabilidad adicional solo se podrá materializar en la zona no inundable, de acuerdo a lo señalado en el art. 55 apartado 4 antes citado, en su último párrafo.

- Parcela 98890-02 de 4100 m2 de suelo y 540 m2 de construcción. Protección Integral ficha nº 113 del Catálogo. Ordenación detallada según ficha OD-15, y determinaciones complementarias según alegación nº 7. De todo ello se concluye que existe la posibilidad de recuperar una parcela histórica que en caso de ser debidamente acreditada, permitiría situar una nueva edificación de uso de vivienda, en la posición señalada en la ficha OD-15, es decir fuera de la parte de la parcela

- Manzana.....00930.....Parcela.....05
- Manzana.....98896.....Parcela.....05
- Manzana.....98918.....Parcela.....07
- Manzana.....97890.....Parcela.....01

Ver Plano PO-3 de Calificación del Suelo.

d.2. PARCELAS CON LIMITACIONES ESPECIALES AL ESTAR SITUADAS EN ZONAS INUNDABLES

En estas zonas se aplican las condiciones señaladas en la legislación sectorial y principalmente en el art. 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Cantábrico Occidental, y la definición de sus límites se muestra en detalle en el plano de Ordenación PO - 5 Afecciones por Inundabilidad, de acuerdo a la información facilitada por la Confederación Hidrológica del Cantábrico Occidental.

Estas condiciones y limitaciones junto con las que añade el presente Plan Especial, se expresan en el TÍTULO II - Normas de Protección, Apartado 9, Determinaciones Adicionales de Mejora Ambiental del documento DN - NU - Normas Urbanísticas.

Las siguientes parcelas aún figurando en el catastro como tales, tienen limitaciones de acuerdo a la zona de riesgo en que están situadas por tratarse de parcelas inundables.

Zona de flujo preferente.

El Plan Especial no permite llevar a cabo nuevas edificaciones o ampliaciones de las existentes en ella. Se cumplen así las determinaciones del art. 55 del PHDHC apartados 1, 2, y 3 para la zona de flujo preferente, simplificando su aplicación mediante una propuesta sin excepcionales.

- Parcela 99910-08 de 216 m2 de suelo y 192 m2 de construcción. Antigua Casa Consistorial o del Concejo, de Protección Integral ficha nº 88 del Catálogo, data del siglo XVIII. Actualmente de uso residencial. El Plan Especial le asigna la superficie construida existente. Se permiten las intervenciones propias del régimen de protección y como se propone en la ficha del Catálogo, en una futura intervención deberá eliminarse el añadido de la terraza cubierta con placas de fibrocemento en la fachada al sur. Es un elemento discordante con su interés arquitectónico y también bajo el punto de vista de su situación en la zona de flujo preferente constituyendo un obstáculo en caso de avenidas, que no formaba parte de la edificación original.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIERGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO 2017



MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

MEMORIA VINCULANTE

- Vivienda Unifamiliar sobre Alineación o Lindero
- Vivienda Unifamiliar Aislada
- Vivienda Colectiva
- Equipamiento

La asignación de las Normas Zonales se realiza por parcelas, pudiendo por tanto señalarse dos o más Normas Zonales sobre una misma manzana.

Los usos pormenorizados se definen en general atendiendo a las diferentes tipologías edificatorias. El grado dentro de cada Norma Zonal, matiza la intensidad de uso, en términos cuantitativos y está en relación inversa con el tamaño de la parcela.

La Vivienda Unifamiliar es la tipología dominante en el Conjunto Histórico Artístico, y dentro de ella las características en cuanto a la posición y agrupación de las edificaciones son la base para definir las Normas Zonales.

Como rasgo más común y sobresaliente, destaca la posición de la edificación sobre la alineación o linderos interiores, con frecuencia en relación con la posición de la edificación en parcelas colindantes, y con los cerramientos de muros de piedra de gran altura.

En los núcleos de los Barrios, y como variante de la anterior, son habituales las agrupaciones de tres o más edificaciones formando hileras, con parcelas de menor tamaño e intensidad de edificación mayor, pero que en ocasiones incluyen parcelas relativamente grandes, bien sea en situación de final de hilera, incluso separándose de ella pero formando conjunto, u ocupando la zona interior de la manzana, como resultado de la evolución del parcelario histórico.

La Vivienda Unifamiliar Aislada es una tipología poco frecuente, en ocasiones antigua, como el Palacio de la Rañada, que no obstante simula una posición de su frente sobre el espacio público, y en general de finales del siglo XIX, al modo de las Casas de Indianos, en parcelas de tamaño mediano o grande.

La regulación de Vivienda Unifamiliar en las Normas Zonales, es acorde con las la situación existente -preexistente o histórica cuyo análisis ha permitido obtener las pautas para su definición.

La Vivienda Colectiva es una tipología residual en el Ámbito del Conjunto Histórico Artístico. El Plan Especial recoge las edificaciones de esta tipología existentes, sin calificar de este modo a nuevas parcelas

24

afectada por la zona Q. 100, y dentro de la zona Q. 500, con las limitaciones propias de esta.

- Parcela 00920-01 de 14916 m<sup>2</sup> de suelo y 1848 m<sup>2</sup> de construcción. Edificabilidad adicional 184.8 m<sup>2</sup>. Casa de los Cañones. Protección integral, ficha nº 61 data del siglo XVIII en la parcela donde estaba situada la Fabrica de Cañones. La edificabilidad adicional no podrá situarse en la superficie de la parcela Q. 100 años.

**Zona Q. 500, inundable para un periodo de retorno de 500 años.**

Ocupa la mayor parte del meandro del río en el tramo que discurre entre los arroyos de Cabañones y Los Cuadros, alcanzando la calle Mercadillo en varios tramos, y superando la zona de policía hasta alcanzar una anchura máxima en el ámbito del Conjunto Histórico de unos 250 m.

El Plan Especial adopta para esta zona las limitaciones en cuanto a la edificación y usos que se establecen en el art. 55 apartado 4 del PHD/HCO citado, y en particular para la construcción en los nuevos solares incluidos en la zona Q. 500, todos ellos con ficha de Ordenación Detallada, que figura como anexo a las Normas Urbanísticas, y para materialización de la edificabilidad adicional, en las parcelas en las que se da esta asignación (parcelas edificadas mayores de 600 m<sup>2</sup>). En concreto y según el último párrafo del art. 55 apartado 4,

*"En el suelo urbanizado, salvo imposibilidad material debidamente justificada, los nuevos usos residenciales deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años. ..."*

De la información disponible sobre afecciones por inundabilidad, se considera que esta cota se puede conseguir en todos los casos para el nivel de la planta baja de la nueva edificación, y se prohíbe la construcción de sótanos, prohibición que por otra parte se aplica a la totalidad del Conjunto Histórico Artístico, ya que es un elemento que no existe en las tipologías de la arquitectura tradicional de este ámbito.

**e) APROVECHAMIENTO (USOS E INTENSIDADES) DE LAS PARCELAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 en sesión de fecha  
**05 JUL 2017**  
 por la Comisión Regional de Urbanismo  
 El Secretario

**USOS**  
 de Suelo Urbano Consolidado de Cantabria de fecha

La asignación de usos en Suelo Urbano Consolidado se realiza a nivel pormenorizado y detallado. En el primer nivel, el ámbito espacial es la Norma Zonal y se definen las siguientes:

- Vivienda Unifamiliar en Hilera

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIERGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO 2017





MEMORIA VINCULANTE

naturaleza y régimen de protección queda fuera del Catálogo Urbanístico propiamente dicho.

El Plan Especial contiene los Barrios de La Rañada, Mercadillo, La Costera y Ciudad Bahnearia, en los que se produce una concentración muy notable de elementos de interés y como consecuencia la mayor parte de sus edificaciones están incluidas en el Catálogo Urbanístico.

El Conjunto además del Palacio de Cuesta Mercadillo o de la Rañada, incluye un total de 169 parcelas de las cuales 147 están edificadas y de ellas exceptuando cinco casos de edificaciones discordantes, todas las demás tienen algún nivel de protección.

Los edificios de Protección Integral son setenta y cinco; los de Protección Estructural son cincuenta y uno y los de Protección Ambiental son diez y seis.

La distribución de los elementos de mayor interés tiene una estrecha relación con la evolución histórica de estos núcleos. La estructura urbana prácticamente definida en el siglo XVIII, incluyó ya los edificios más significativos y singulares, de Arquitectura Culta, en su mayor parte residenciales, pero también civiles o religiosos, todos ellos por su valor, cuando no han sido posteriormente desfigurados, con un nivel de Protección Integral.

Con el mismo grado de interés nos encontramos en el caso de Liérganes con edificios de Arquitectura Popular, que por su extraordinarias características y en muchos casos buen estado de conservación, reciben igualmente el nivel de Protección Integral.

La suma de ambos grupos alcanza extraordinaria proporción de la mitad de las edificaciones existentes en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, con un nivel de Protección Integral.

Los edificios de Protección Estructural incluyen la misma variedad de tipologías, si bien en este nivel con un estado de transformación mayor con respecto al tipo original, y con una mayor proporción de elementos de Arquitectura Popular. Este grupo, incluye el treinta y cinco por ciento de las edificaciones existentes.

La protección tipológica de la escala y el ambiente urbano que son los criterios para la Protección Ambiental, alcanza un once por ciento y viene a completar prácticamente la totalidad del conjunto de las edificaciones existente, con la única excepción de las cinco edificaciones que están señaladas como discordantes.

El listado de bienes inmuebles que contiene el catálogo, con sus cuatro niveles de protección, supramunicipal (B.I.C.), integral, estructural y ambiental, se completa con la edificación discordante. Representa un bajísimo porcentaje, el 3,68% sobre los

26

- Interés de detalles del edificio
- Calidad constructiva
- Estado del edificio e intervenciones posibles

Los cuales han sido desarrollados para su mejor entendimiento y su incorporación en el reverso de las Fichas según modelo adjunto, al final de esta sección. Esta sistemática y desarrollo supone la plasmación del nuevo marco conceptual aportado por el Plan Especial. En esta nueva visión del patrimonio inmobiliario cada elemento tiene un valor en sí mismo y como parte del conjunto al que pertenece. A destacar igualmente como en esta propuesta el grado de protección es una consecuencia de la misión fundamental de la Catalogación que es la valoración del interés de cada elemento.

En el cuadro de texto adjunto "INSTRUCCIONES REVERSO FICHAS CATÁLOGO" se resumen los apartados y las indicaciones a seguir para completar una Ficha Tipo del Catálogo con objeto de asegurar la homogeneidad en las valoraciones de cada inmueble.

c) RELACIÓN CON LA CATALOGACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

El Plan Especial actualiza y desarrolla la Catalogación de las Normas Subsidiarias, que señalaba gráficamente y contenía un inventario de Edificios y Elementos de Protección Integral, en el Ámbito del Conjunto Histórico, bien individualmente cuando se trata de edificios singulares, o como conjuntos en el caso de edificaciones en hilera.

d) RELACIÓN DEL CATALOGO CON EL PLANEAMIENTO GENERAL.

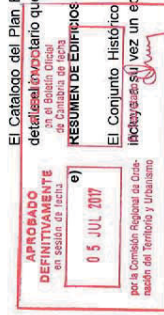
El Plan Especial de acuerdo al artículo 63 de la Ley 11/1988 de Patrimonio Cultural de Cantabria, contiene el catálogo exhaustivo de todos los elementos que conforman el Conjunto Histórico.

Todo ello sin perjuicio de los catálogos a los que se refiere el artículo 44 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial de Cantabria, al establecer las determinaciones mínimas del planeamiento general.

El Catálogo del Plan Especial, en el ámbito del Conjunto Histórico, desarrolla en detalle el inventario que debe contener el planeamiento general.

RESUMEN DE EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO URBANÍSTICO

El Conjunto Histórico Artístico de Liérganes declarado Bien de Interés Cultural, incluye en su vez un edificio declarado B.I.C., el Palacio de la Rañada, que por su



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACION DEL CONJUNTO HISTORICO - ARTISTICO DE LIERGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL APROBACION DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO 2017

MEMORIA VINCULANTE

163 que componen el catálogo, sin incluir bienes etnográficos y elementos urbanos de interés.

f) EDIFICACIONES DISCORDANTES

El Plan Especial señala las edificaciones discordantes o conflictivas, bien sea en su totalidad o parcialmente en algunos de sus elementos, en las que se propone resolver o al menos paliar esta situación, por los procedimientos que en cada caso sean oportunos, siempre mediante la iniciativa privada. La atribución de un aprovechamiento adicional a las parcelas de más de 600 m<sup>2</sup> supone un incentivo para estas actuaciones de mejora, ya que la materialización de la edificabilidad adicional está condicionada a superar previa o simultáneamente las razones que motivan su calificación como discordantes.

Los edificios discordantes/ fuera de ordenación, están representados en los Planos de Ordenación PO-4 Catálogo de Bienes Inmuebles. Estos y los elementos discordantes/ fuera de ordenación, están señalados en las fichas correspondientes del Catálogo y en los planos del documento DN - C Catálogo "Niveles de Protección de las Edificaciones" y en los planos de su desagregación por Subconjuntos.

El barrio de Mercadillo, nada más cruzar el arroyo del Batán, presenta como primer edificio, una nave industrial construida hace unos sesenta años con cubierta plana, destinada en origen a garage-taller de autobuses y hoy a obrador de pastelería. No es el mejor heraldo del conjunto histórico y en un futuro deberá ser sustituida por edificación más acorde con el lugar. Un uso posible es de Equipamiento, apto por su situación y por la carencia que tiene el municipio. Podría tener también una utilización como aparcamiento público, unos veintiséis vehículos, para visitar el conjunto, todo ello supeditado a disponibilidad futura de los recursos económicos correspondientes.

Continuando el recorrido, en la plaza de Vitote, llama la atención una caseta que se utilizó en los años sesenta para depositar las cántaras de leche, que posteriormente recogía un camión para distribuirlos en las centrales lecheras. Es un elemento que no tiene interés alguno y es una clara excrecencia en su entorno.

Enlazando con la carretera a San Roque, la calle de Juan Curtius sufre un estrangulamiento por unos locales de una planta. En el documento de Aprobación inicial del Plan Especial se propuso retrasar su fachada hasta la alineación que tiene la calle. No obstante, entendiendo a la alegación presentada sobre esta parcela se ha tomado la decisión de mantener la alineación existente, eliminando esta rectificación de la alineación actual, la única que se proponía por el Plan Especial, por considerar que la importancia de un tráfico más desahogado en este punto ya no es una prioridad y por lo tanto se conservará la conservación de las alineaciones.



Una casa muy transformada en tiempo reciente, c/ Mercadillo nº 15, con huecos muy alterados y recreados fingidos, cuenta con un apéndice o elemento de una planta que distorsiona el alzado y que puede trasladar su edificabilidad dentro de la parcela.

Próxima a ésta, bajando hacia el Batán, se encuentra un alzado indescriptible, obra de un cantero local, catalogada como ambiental pero merecedora de discordante. Sorprende su aprobación, que la tendrá, por parte de las autoridades responsables.

Camino de la Rañada, entre la carretera y el río Miera, se encuentra un edificio-complejo lechero sin uso, a cuya parcela el Plan Especial le asigna uso residencial y que precisa de una adecuada coordinación con el edificio unifamiliar existente, que según la información catastral, no dispone de una parcela propiamente dicha, para resolver conjuntamente esta carencia. Para establecer el aprovechamiento correspondiente a estas dos parcelas, se aplican los criterios generales basados en la "edificabilidad característica" vinculando una parcela al edificio unifamiliar a partir de su superficie edificada, y aplicando el índice correspondiente en función de su tamaño, a la parcela restante. Ver Informe a las Alegaciones (DN-AI 2014), Alegación nº 23, en la que se detalla este procedimiento.

En el Barrio de La Rañada, el edificio en la parcela 03 de la manzana 97887 completamente inadecuado en relación con los invariantes de las construcciones del Conjunto Histórico 27

g) LISTADO DE EDIFICIOS CATALOGADOS

En el Anexo 3 a la presente Memoria Vinculante, Listado de parcelas incluidas en el Catálogo ordenadas por el nº de Ficha, se detalla la identificación catastral y los parámetros de referencia de cada parcela a partir de los datos catastrales



MEMORIA VINCULANTE

Pocos años más tarde fueron reconocidos con el mayor nivel de protección a escala nacional, El Palacio de Eiseado (1983) Monumento Histórico Artístico, y en 1994, el Palacio de Cuesta Mercadillo, la Cruz de Rubalcaba, la iglesia parroquial de San

Pedro con similar rango, entonces ya denominado Bien de Interés Cultural. B.I.C. La declaración del Conjunto Histórico como B.I.C. se publicó el 17 de noviembre de 1998.

En los mismos años, se redactaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente en 1987, con el primer intento global de conseguir una protección del patrimonio natural y edificado. Contienen un detenido estudio por barrios, marcando perímetros y un listado con elementos y edificios singulares de protección especial.

Con el añadido de un Bien de Interés Local, la iglesia de San Sebastián, estos son todos los escudos protectores con que ha contado el municipio, y gracias a los cuales, en los últimos años de salvaje desarrollo urbanístico, no ha quedado desamparado.

28

Las normas y las leyes están para cumplirlas, pero lamentablemente en varios casos han sido burladas. La parroquia de San Pedro, B.I.C., contaba con un baptisterio, más tardío que el templo que pudo construirse a finales del s. XVII, con una notable bóveda de cañón formada por silleras labradas hoy semienterradas y cubiertas de musgo en el prado inmediato situado al norte. Formando conjunto con el templo, se marcaba con la máxima protección en el catálogo de las Normas Subsidiarias, entonces en tramitación. Una disparatada decisión de las autoridades municipales, con el consentimiento de las eclesásticas, acabó con él en 1980. En años más recientes una casa del s. XVIII "La Alalaya", con la máxima protección en el listado de las Normas Subsidiarias Vigentes y dentro del Conjunto Histórico ya declarado, fue totalmente demolida y con parte de sus piedras se levantó un falso histórico, de mayor volumen que causa sonrisa al paseante. El afán destructivo se extendió al jardín, talando centenarios setos de boj y un raro ejemplar de árbol conocido como "el laberinto". La Casa de Langre, bisnonada doblemente, fechada en 1650 y segundo ejemplo de casa clasicista construida en Liérganes, catalogada y dentro del Conjunto Histórico, fue objeto de una reforma radical, vacada y desfigurada.

Estos casos señalados, pueden incluirse dentro de una arquitectura culta y con unos tamaños generosos, que pueden resultar los más escandalosos, pero las intervenciones ¿incontroladas? también han alcanzado a la arquitectura popular y de manera muy preocupante al barrio de la Rañada, situado al sur del Conjunto

**BREVE RESEÑA SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LIÉRGANES Y SU CATALOGO.**

Puede sorprender el muy elevado porcentaje de edificios de Protección Integral que se incluyen en el Catálogo. De las 142 parcelas edificadas, 75 cuentan con ese grado de protección, que representa un 52,81%. Liérganes no es a primera vista un lugar de antiquísimo pasado con referencias milenarias, del que solo queda la iglesia de San Sebastián. Existe memoria de tres o cuatro torres de finales de la Baja Edad Media, una perfectamente localizada en el barrio de la Vega con cimientos visibles hasta hace unos pocos años y que lamentablemente han desaparecido, o la casa fuerte de los Cantolla, conocida en papeles familiares como "la Torre", demolida en 1936 para suprimir el estrangulamiento de la actual calle de Juan Curtius, que daba paso a la plaza de Viltote.

Es una estructura edificatoria engañosa, con un entramado de calles y callejos prácticamente mallado desde el s. XVII y con adiciones cada cien años en la mayor parte de las construcciones. Una correcta fachada poco más que centenaria, alberga en su interior y manifiesta en sus medianerías troneras olivales del s. XVI y tal vez anteriores. En una lectura detenida de las fichas de bienes inmuebles, se encontrarán numerosos ejemplos.

Sobrias fachadas de trazado clasicista, del siglo XVII, se verán postergadas por solanas con balaustradas de madera, demandadas ciento cincuenta años más tarde para secar la ropa y colgar el maíz.

Es decir, Liérganes es la historia de una adición permanente y tal vez en ello reside su encanto. También, hay que decirlo, la historia de una destrucción, si bien en mucha menor medida que otros pueblos de Cantabria. El primer reconocimiento oficial del valor histórico-artístico de la totalidad del municipio es muy reciente, a pesar de los continuas citas literarias y la predilección de fotógrafos y pintores por plasmar sus paisajes.

El núcleo central, con sus barrios de Mercadillo, la Costera, La Rañada y la Ciudad Bañearia, fue incoado Conjunto Histórico-Artístico el 15 de mayo de 1978 por la desaparecida Dirección General de Bellas Artes, olvidando los de La Vega, Ruéscusa, Acilgar y Los Prados, de indudable mérito y antigüedad, todos situados en la margen izquierda de ese eje vertebrador del valle que es el río Miera. Permanen con similares valores y su estructura de barrios aislados también fue olvidado.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL APROBACION DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO

2017

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

MEMORIA VINCULANTE

Deben mencionarse otros ejemplos, que sin protección individualizada anterior, después de un proceso de restauración y un adecuado mantenimiento son merecedores de su inclusión en el mayor grado, con las ventajas que en una sociedad desarrollada deben disfrutar.

La protección estructural otorgada a inmuebles sin un mérito arquitectónico destacado, pueden ser susceptibles de ascenso a la integral, después de una sabia intervención, que resalte sus valores dentro del Conjunto Histórico.

No se trata de dar una idea pesimista ni menospreciable del Conjunto Histórico que hoy contemplamos. Indudablemente desde su incoación, podría haber tenido otro seguimiento y hoy constituir un ejemplo de recuperación del patrimonio.

Su riqueza cultural sigue siendo inmensa y todos tenemos el deber de conservarla y mejorarla. En contra de voces poco autorizadas, al final acaba generando riqueza y progreso. Sea este Plan Especial un documento entendido por las autoridades responsables de su cumplimiento y la sociedad civil, principal destinatario y beneficiario. Un seguimiento por técnicos especializados en patrimonio, mantendrá vivo su contenido, disponiendo las autoridades municipales y regionales de un instrumento que preserve en unos cuantos años un excepcional tesoro patrimonial.

29

Histórico y atravesado por el antiguo Camino de Castilla o Camino Real. Una serie "de agrupaciones de casas constituyen el núcleo más antiguo, con documentos que hablan de "reedificaciones" en el s. XVI. Volviendo a las adiciones, se van transformando cada siglo, con un importante auge en el s. XVII y primeros del XVIII al acoger a la mayor parte de los trabajadores flamencos de la fábrica de canones.

Cuando se redactan las Normas Subsidiarias, 1980-1987, el conjunto era de una pureza total, incluidos pavimentos de guijarro, con ejemplos notables de arquitectura popular, de la que existe una amplia información fotográfica. Agrupaciones de viviendas con protección integral y todo dentro del Conjunto Histórico declarado, treinta años después es un barrio irreconocible, en donde el control por parte de las autoridades competentes ha sido inexistente, perdiéndose una oportunidad única de recuperar uno de los mejores conjuntos de arquitectura popular de Cantabria.

Tampoco ha tenido suerte Liérganes en el tratamiento de su espacio público. Hace menos de una década, se llevó a término una renovación total de la pavimentación de todo el barrio de Mercadillo, por parte de manos inexpertas, dando como resultado un muestrario de pavimentos, con piezas prefabricadas inadecuadas y colocaciones defectuosas no aptas para el tráfico rodado. Los conjuntos históricos requieren especialistas para las intervenciones, y de nuevo se perdió una oportunidad para realizar estos espacios históricos.

Nunca han quedado claros los entornos de protección del Conjunto Histórico, ni los de los Bienes de Interés Local y de Interés Cultural, dentro o próximos a él, lo que ha supuesto la construcción de edificación colectiva en alturas excesivas en parcelas colindantes con el límite del Conjunto, ocasionado impactos muy negativos y pérdidas de panorámicas que se venían disfrutando desde hace siglos, mencionando como ejemplo más deleznable, los bloques levantados colindando con Mercadillo y La Costera, que ocultan la Iglesia de San Sebastián, con supuestas aprobaciones de la distintas administraciones.

La catalogación de Bienes Inmuebles ha variado con respecto de su antecedente en las Normas Subsidiarias. Se ha aumentado de forma notable el grado de protección integral sobre los que figuraban en las normas como "Edificios y Elementos de Protección Integral". En contados casos la protección ha disminuido debido a algunas intervenciones radicales que se han producido en el inmueble, pueden ser mencionados algunos casos de protección integral que a primera vista no parecen merecerlo. Un ojo experto percibe de manera inmediata las posibilidades que ofrecen con una restauración adecuada que libere de apostos innecesarios un edificio. Estos añadidos y transformaciones menores vienen descritos en las fichas.

APROBADO  
DEFINITIVAMENTE  
en sesión de fecha  
05 JUL 2017  
por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
El Secretario,

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REHABILITACION DEL CONJUNTO HISTORICO - ARTISTICO DE LIERGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL  
APROBACION DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO  
2017



MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

MEMORIA VINCULANTE

<p>PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LIERGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL</p>	<p>MEMORIA VINCULANTE                  TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO DE LA CROTU DE                  28/03/2017</p> <p>ANEXOS:                  1 – CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y APROVECHAMIENTOS                  2 – INSTRUCCIONES FICHAS CATÁLOGO                  3 – LISTADO FICHAS CATÁLOGO</p>
--	--



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIERGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL  
 APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO  
 2017

CVE-2017-7353

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

MEMORIA VINCULANTE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL	
	MEMORIA VINCULANTE TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO DE LA CROTU DE 28/03/2017
	ANEXO 1 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y APROVECHAMIENTOS



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL  
APROBACION DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO  
2017

CVE-2017-7353



MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

MEMORIA VINCULANTE

permítidos para cada uno de los tipos, tamaños y grado de protección de las parcelas y sus construcciones

Edificabilidad Adicional. Se calcula de acuerdo con las siguientes reglas:

- Las parcelas de superficie inferior a 600 m<sup>2</sup> no podrán incrementar su edificabilidad
- Las parcelas con edificación afectada de Protección Integral ó B.I.C. disfrutarán, cuando su superficie sea igual o superior a 600m<sup>2</sup>, de un 10% de edificabilidad adicional calculada sobre la existente, cualquiera que sea la superficie de la parcela, no siendo de aplicación los porcentajes que a continuación se señalan para las parcelas restantes.
- Las parcelas cuya superficie esté comprendida entre los 600 1.200 m<sup>2</sup> podrán incrementar su edificabilidad en un 10%.
- Las parcelas cuya superficie esté comprendida entre 1.200 y 2.400 m<sup>2</sup> podrán incrementar su edificabilidad en un 15%.
- Las parcelas cuya superficie esté comprendida entre 2.400 y 5.000 m<sup>2</sup> podrán incrementar su edificabilidad en un 20%.
- Las parcelas cuya superficie sea superior a 5.000 m<sup>2</sup> podrán incrementar su edificabilidad en un 25%.

Edificabilidad Característica:

Las parcelas no edificadas - solares- y las insuficientemente edificadas disfrutarán de un índice m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad mínima denominada Edificabilidad Característica, acorde con su tamaño, según el cuadro siguiente:

Menos de 300 m <sup>2</sup>	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
De 300 hasta 600 m <sup>2</sup>	0.35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
De 600 hasta 1200 m <sup>2</sup>	0.20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
De 1200 hasta 2400 m <sup>2</sup>	0.18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2400 m <sup>2</sup> y más	0.12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Cuando de la aplicación de estos índices sobre la superficie de una parcela resulta una edificabilidad inferior a la máxima del intervalo inferior, prevalecerá esta última.

En los solares no es de aplicación el concepto de edificabilidad adicional. En las parcelas en las que no se alcanza la edificabilidad característica, pero exista una unidad de vivienda o equivalente, disfrutará una edificabilidad adicional que se calculará aplicando el índice que le corresponda, en función de su tamaño y grado de protección, sobre la superficie construida existente.

ANEXO 1. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y APROVECHAMIENTOS

a) INTRODUCCIÓN

En presente Anexo se resume el aprovechamiento del suelo, por parcelas, tipologías, edificaciones y otras circunstancias, concretamente la superficie construida adicional que el Plan Especial permite en cada una de las parcelas catastrales existentes mayores de 600 m<sup>2</sup> dentro del ámbito delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, así como los parámetros utilizados en el cómputo de cada una de las parcelas, en base a los datos catastrales de superficie construida, y sobre los que prevalecerá, en su caso, la edificabilidad existente o preexistente.

En las parcelas mayores de 600 m<sup>2</sup> la edificabilidad adicional (superficie construible en m<sup>2</sup>) se ha determinado en función de las superficies de la parcela y de la construcción existente en ella por una parte y por otra en función de coeficientes de edificabilidad adicional fijado por el presente Plan.

En las parcelas señaladas en el Plan, por sus especiales características e interés general para el bienestar y buen funcionamiento del Conjunto, el Ayuntamiento podrá permitir o exigir superficies mayores o menores, mediante justificación suficiente y suscripción de convenios con la correspondiente propiedad pública o privada, de acuerdo a las reglas señaladas para los Estudios Previos en las Normas Urbanísticas, Normas Generales.

La superficie construida adicional en m<sup>2</sup> permitida se ha determinado en función de la superficie construida catastral, sobre la que prevalecerá la realmente existente - o preexistente de interés histórico fehacientemente justificada- por una parte, y por otra en función de la ordenación de la futura edificación que limita el coeficiente de edificabilidad adicional a porcentajes (10,15, 20 y 25%) en función del tamaño de las parcelas por rangos (mayores de 600, 1.200, 2.400, 5.000,....m<sup>2</sup>).

b) EDIFICABILIDAD SEGÚN TIPOS DE PARCELA/EDIFICACIONES

En el presente Anexo I se incluye un cuadro de superficie construida según catastro de una de las parcelas catastrales en las que se divide el suelo urbano consolidado y edificable. Para el edificio o no edificado y de la correspondiente edificabilidad adicional permitida de acuerdo con lo establecido en el presente apartado de la memoria vinculante en función de: la tipología y uso de la edificación; el nivel de protección de la edificación existente; las superficies del suelo (parcela) de la construcción (edificación) actuales y existentes; las superficies construidas (históricas) en su caso y finalmente los índices o incrementos porcentuales

APROBADA en sesión de 05 JUL 2017 por la Comisión Regeneradora de la Memoria y Urbanismo

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIERGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL APROBACION DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO 2017

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

MEMORIA VINCULANTE

2. Lo fijado para las parcelas insuficientemente edificadas o solares, en la correspondiente columna Edificabilidad Característica (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), en la que se introducen las correcciones necesarias para que la edificabilidad de un solar nunca pueda ser inferior a la correspondiente a la parcela de mayor tamaño del grado anterior.

3. Lo fijado para las parcelas edificadas en las columnas correspondientes a la "Edificabilidad Adicional", "Coeficiente para el cálculo" fijado en la normativa y memoria vinculante del Plan, como "Edificabilidad Adicional" de cada parcela resultante de la aplicación de los coeficientes específicos en función del tamaño de la parcela y del grado de protección, integral por una parte, y estructural, ambiental o sin protección por otra.

(5) Ordenación Detallada. Fichas OD  
Para completar la Ordenación Detallada en las parcelas no consolidadas por la edificación, es decir, solares o parcelas insuficientemente edificadas, se ha elaborado unas Fichas de Ordenación Detallada OD, que con su numeración correspondiente se señalan en la casilla correspondiente del cuadro.

(6) Contestación Alegaciones  
Se señala las parcelas sobre las que se han presentado Alegaciones con su numeración correspondiente, dado que la consulta a la contestación dada a la misma puede ser necesaria para entender la edificabilidad asignada.

d) RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO GLOBALES DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO

SUPERFICIE DE PARCELAS	178.402,00
SUP. CONJUNTO	258.300,00
SUP. CONSTRUIDA	56.393,00
SUP. CONSTRUIDA ADICIONAL	3.763,50
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,232893921
(SUP. CONSTRUIDA+SUP. ADICIONAL) / SUP. CONJUNTO	

c) ASPECTOS Y VARIABLES UTILIZADOS EN EL CUADRO  
El Conjunto Histórico está sometido al régimen jurídico de las Leyes de Patrimonio como bien de Interés Cultural B.I.C. y del Suelo, como Suelo Urbano Consolidado.

(1) Zona  
El Conjunto Histórico se compone de Barrios o Subconjuntos Históricos. Todo ello de Suelo Urbano Consolidado, pero en los que a su vez se diferencia el Suelo Edificable Histórico del Suelo Libre de edificación de uso y dominio público y colectivo: continuo pero diferenciado e identificado por subconjuntos.

(2) Manzana  
El suelo edificable se divide, de acuerdo con el Régimen Catastral, en manzanas y parcelas.

(3) Parcela  
Identificación de las superficies de suelo y construida, parcela a parcela, según datos catastrales, dentro de cada manzana. Permite desarrollar las determinaciones del Plan a nivel detallado, así como la protección genérica del parcelero histórico, existente o preexistente. Sin perjuicio de las modificaciones y procedimientos previstos para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación de parcelas y edificios de carácter singular.

(4) Edificabilidad.  
Reconocida o atribuida por el presente Plan Especial con las siguientes variantes:  
- Edificabilidad Histórica, existente o preexistente.  
- Edificabilidad Característica, o mínima, en el caso de parcelas sin edificar (solares) o parcelas insuficientemente edificadas.  
- Edificabilidad Adicional, en el caso de parcelas ya edificadas mayores de 600 m<sup>2</sup>.  
Medida de acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación, general y especial o específica del presente Plan, para el conjunto de la superficie construida de la edificación, para la atribución de nuevos aprovechamientos y edificabilidades, en función del tamaño de la superficie de las parcelas y de las edificaciones existentes, preexistentes o históricas, fehacientemente justificada.

La edificabilidad existente mínima o adicional, de las parcelas se computará de acuerdo con lo siguiente:  
1. Lo fijado para todas y cada una de las parcelas identificadas en el Conjunto Histórico, en la correspondiente columna como edificabilidad existente (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), en base a los datos catastrales, sobre los que, en su caso, prevalecerá en las parcelas edificadas la realidad existente.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACION DEL CONJUNTO HISTORICO - ARTISTICO DE LIERGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL  
APROBACION DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO 2017