

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE CABAÑA PASIEGA PARA ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Polígono 5. Parcela 170. La Pedrosa. Cabaña 899. La Garma. San Roque Riomiera. (Cantabria)

Promotor:

D. IVÁN GONZÁLEZ DIEGO

Arquitecto:

D. ALVAR ENCISO FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA

Arquitecto colegiado 2.765 del COACyLE

Firma 1: 20/01/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MfHVf7VFwjiWagnPq6vkmjEbAqV998459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)

N.º Registro: 2025OP007E000218

Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



I. MEMORIA

1. Memoria Descrittiva

1. Agentes
2. Información previa
3. Descripción del Proyecto
4. Prestaciones del edificio

2. Memoria Constructiva

- ### 1. Sustentación del edificio

3. Cumplimiento del CTE

DB-SI	Exigencias básicas de seguridad de incendio
-------	---

4. Cumplimiento de otros reclamos y disposiciones

Cumplimiento de	de los reglamentos y disposiciones
Habitabilidad	Decreto 141/1991 de 22 de agosto. Condiciones mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad de Cantabria
Cabañas	Real Decreto 39/2014 de regulación de alojamientos turísticos de cabañas pasiegas en Cantabria

5. Anejos a la Memoria

1. Anexo Fotográfico
2. Cumplimiento del artículo 114.c de la ley del suelo de Cantabria, y los criterios de intervención de la “GUIA DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL TERRITORIO PASIEGO
3. Ficha Cabaña nº 899. La Garma del Catálogo suelo rústico del municipio de San Roque de Riomiera (Cantabria)
4. Criterio de aprobación de expedientes en suelo rústicos (CROTU)
5. Guía de procedimiento y criterios para la regulación de las autorizaciones en suelo rústico. (CROTU)

II. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Resumen del Presupuesto por capítulos

III. PLANOS



Polígono 5. Parcela 170. La Pedrosa. Cabaña 899. La Garma. San Roque Riomiera. (Cantabria)

Promotor:

D. IVÁN GONZÁLEZ DIEGO

Arquitecto:

D. ALVAR ENCISO FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA

Arquitecto colegiado 2.765 del COACyLE

I. MEMORIA

Pág. 3

Firma 1: 20/01/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MfHVf7VFwjiWagnPq6vkmjEbAqV998459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)

N.º Registro: 2025OP007E000218

Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



CTE

1. Memoria Descrittiva .

- 1. Agentes**
- 2. Información previa**
 - 2.1. Antecedentes y condicionantes de partida
 - 2.2. Emplazamiento y entorno físico
 - 2.3. Normativa urbanística
 - 2.3.1. Marco normativo
 - 2.3.2. Planeamiento urbanístico de aplicación
 - 2.3.3. Condiciones particulares de aplicación y Ficha urbanística
- 3. Descripción del Proyecto**
 - 3.1. Descripción general del edificio
 - 3.2. Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas
 - 3.2.1. Cumplimiento del CTE
 - 3.2.2. Cumplimiento de otras normativas específicas
 - 3.3. Descripción de la geometría del edificio. Cuadro de superficies
 - 3.4. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el Proyecto.
 - 3.4.1. Sistema estructural
 - 3.4.2. Sistema envolvente
 - 3.4.3. Sistema de compartimentación
 - 3.4.4. Sistema de acabados
 - 3.4.5. Sistema de acondicionamiento ambiental
 - 3.4.6. Sistema de servicios
- 4. Prestaciones del edificio**
 - 4.1. Prestaciones del edificio por Requisitos Básicos
 - 4.2. Limitaciones de uso del edificio



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MHVf7VFWjWaqnPq6vkmjEbAqV998459>
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_00002271_2025_DOC_00M_000000000000000045233

CTE

1. Memoria Descriptiva

1. Agentes, objeto y encargo

1.1. Agentes

Promotor	Nombre:	D. IVÁN GONZÁLEZ DIEGO
	Dirección:	Polígono 5. Parcela 170. La Pedrosa. Cabaña 899. San Roque de Riomiera. Cantabria
	NIF:	20.199.696-S
Arquitecto	Nombre:	D. ALVAR ENCISO FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA
	Colegiado:	Nº 2.765 Colegio Oficial Arquitectos de Castilla-León, Delegación de Valladolid.
	Dirección:	CALLE DOCTRINOS 2, 2º IZDA, 47001 VALLADOLID
	NIF:	9.344.353-M

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D ALVAR ENCISO FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.2. Objeto

El objeto de este documento por tanto consiste en el **Proyecto básico de reforma de una cabaña pasiega para Alojamiento turístico** según lo estipulado en la Dirección General de Turismo (CROTU) para ser autorizado este uso de la cabaña de referencia. Para ello se describirá pormenorizadamente mediante la documentación gráfica y memorias siguientes para una total definición de la misma y justificación de toda la normativa de aplicación.

Este documento específicamente por su condición de cabaña pasiega cumplirá lo requerido en:

-Decreto 39/2014, de 31 de julio, por el que se regulan los alojamientos turísticos en Cabañas Pasiegas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en el capítulo Segundo *"Inicio y desarrollo de la actividad"* Artículo 3. *Consulta previa.*

b) *Proyecto básico de ejecución y/o de reforma, ambos a escala mínima 1:100, suscrito por técnico competente, acompañado de cédula urbanística de la finca, donde conste su catalogación como "Cabaña Pasiega". Cuando no sea necesaria la realización de obra y sólo se refiera a un cambio de uso del inmueble, se exigirá proyecto de actividad, que sin perjuicio de la normativa necesaria para justificar dicho cambio, incluirá la documentación técnica necesaria para justificar el cumplimiento de la normativa turística para este tipo de establecimiento y los planos a aportar serán los mismos que los exigidos a nivel de anteproyecto o proyecto básico.*

- Guía de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio arquitectónico del territorio pasiego según lo indicado en el artículo 114.c de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

1.3. Encargo

El promotor D. Iván González Diego, con dirección en Polígono 5. Parcela 170. La Pedrosa. Cabaña 899. San Roque de Riomiera (Cantabria), con NIF número 20.199.696-S encarga a D. ALVAR ENCISO FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA arquitecto colegiado Nº 2.765 por el Colegio Oficial Arquitectos de Castilla-León, Delegación de Valladolid, con dirección a efectos de notificaciones en calle Doctrinos 2, 2º izda, VALLADOLID y con documento nacional de identidad número 9.344.353-M, el **Proyecto básico de reforma de una cabaña pasiega para Alojamiento turístico** sita en parcela 170, polígono 5, Cabaña número 899, La Garma. La Pedrosa CP: 39728 de San Roque de Riomiera (CANTABRIA)

2. Información previa

2.1. Antecedentes y condicionantes de partida

Por encargo del Promotor, en nombre propio y en calidad de propietario, se redacta el presente **Proyecto básico de reforma de una cabaña pasiega para Alojamiento turístico** sita en parcela 170, polígono 5, Cabaña número 899 La Garma, La Pedrosa 39728 de San Roque de Riomiera (CANTABRIA)

Según lo incorporado en la ficha catastral número 39072A005001700000RF figura una edificación que data de año de construcción de 1921, cabaña de planta rectangular distribuida en dos plantas de 89m2 dando lugar a una superficie construida de 178m2, en catastro la cabaña figura con un uso agrario en planta baja (89m2), figura en planta primera un uso de vivienda de 40m2 y otra parte de uso agrario de 89m2. Así mismo cuenta con una segunda edificación de 12m 2 con uso almacén. Que da lugar a los 190m2 de superficie construida en total.

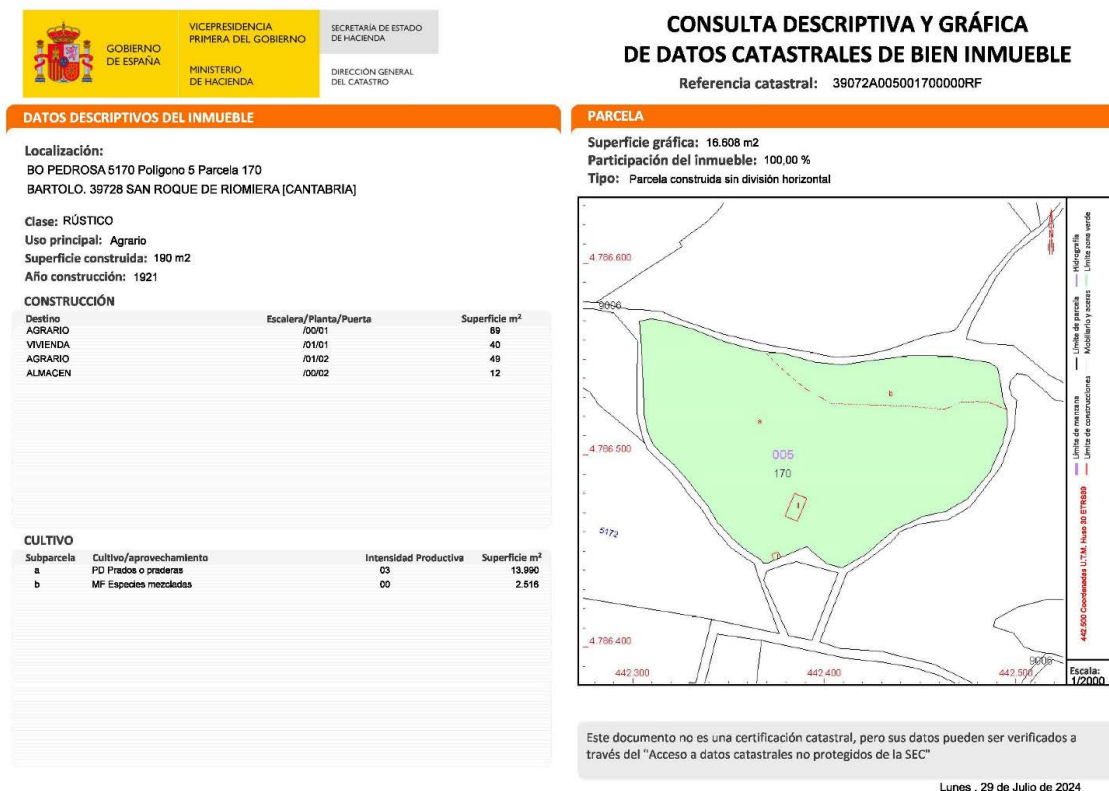
La parcela sobre la que existe la cabaña según catastro tiene una superficie de 16.608m2, la parte que no ocupa la cabaña se considera de "prados y praderas" en superficie de 13.990m2 y de "especies mezcladas" el resto 2.516m2.



El proyecto pretende modificar el uso agrario parcial para Alojamiento turístico y más concretamente como **Cabaña Pasiega**, mediante la reconstrucción de elementos estructurales deteriorados siguiendo fielmente la estructura original así como todos los materiales de acabado exterior que existían. En el interior la distribución se ha adaptado tal y como puede observarse en los planos en el futuro alojamiento turístico, así mismo se actualizaron las instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad, calefacción y protección contra incendios en el cumplimiento de la normativa de aplicación para este uso para dotar a la cabañas de las necesarias condiciones de salubridad, seguridad estructural, seguridad de utilización y accesibilidad, protección contra incendios y ahorro de energía

Así mismo el Excmo. Ayuntamiento de San Roque de Riomiera, **certifica** la cabaña como edificio catalogado según documentación anexa, indicando que cuenta el Ayuntamiento con catálogo expreso de las cabañas pasiegas del municipio. Catálogo de edificaciones en suelo rústico CCSR. Cabaña nº 899

Con esta misma documentación se solicitará la Autorización de uso residencial-hostal en edificación en suelo rústico, el Certificado descrito del Excmo. Ayuntamiento de San Roque de Riomiera indica y certifica que la cabaña objeto de este Proyecto era anteriormente una cabaña pasiega para ello deberá cumplirse lo indicado al respecto en el Decreto 39/2014, de 31 de julio, por el que se regulan los alojamientos turísticos en Cabañas P siegas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.



Este proyecto incluirá el Proyecto de Actividad para el desarrollo de un alojamiento turístico de CABAÑA PASIEGA. Así como la solicitud para una licencia de Actividad para tal fin.

2.2. Emplazamiento y entorno físico

Emplazamiento	Dirección:	BO PEDROSA. Parcela 170. Polígono 5. Cabaña 899. La Garma
	Localidad:	39728 SAN ROQUE DE RIOMIERA (CANTABRIA)

Entorno físico La parcela sobre la que se edificó la cabaña de referencia se encuentra situada al sureste de la Comunidad de Cantabria, en el término municipal de San Roque de Riomiera y dentro de una de sus entidades de población denominada La Pedrosa. San Roque de Riomiera es un municipio de la comunidad autónoma de Cantabria (España). Limita al Norte con los municipios de Santa María de Cayón, Miera y Saro, al Este con Ruesga y Soba, al Sur con la provincia de Burgos (Castilla y León) y al Oeste con Selaya, Villacarriedo y Vega de Pas. Se encuentra en la cabecera del río Miera y no pertenece por tanto al valle del río Pas. Aun así debido a su arquitectura, paisaje y costumbres suele denominarse pasiegos a sus habitantes y de hecho San Roque de Riomiera es considerada como una de las "tres villas pasiegas" junto a Vega de Pas y San Pedro del Romeral.



Lo primero que hay que tener en cuenta, es que aproximadamente dos tercios de este paraje cuenta con una pendiente considerable de un 30% aproximadamente. Las extremas pendientes de las laderas hacen que los valles resulten profundos y sombríos, y que los arroyos discurran con brusca rapidez. El color predominante es el verde intenso que provocan los cuidadosísimos praderíos que con la altura van adquiriendo un tono más amarronado. Lo que más destaca en una primera mirada, es la increíble difusión del hábitat y la dispersión parcelaria en torno al minifundio, representado éste por multitud de parcelas cercadas por medio de muros de piedra de entre un metro y un metro y medio de altura, realizados en arenisca y calizas, envolviendo en muchos de los casos a una cabaña, también de piedra y con una curiosa techumbre a base de tremendas losas de pizarra. Los visitantes suelen coincidir en la similitud de este paisaje con el de los Pirineos, pero sin duda lo más curioso es que en la mayoría de los casos nos encontramos a menos de 400 metros sobre el nivel del mar, es el efecto del aislamiento montañoso y de las intensas lluvias que se registran en la zona los que generan un ambiente climático de carácter pirenaico.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes (s/catastro):

Referencia catastral:	39072A005001720000RO
Superficie del terreno catastral:	16.608m2 m²
Superficie construida catastral:	178 m²+12m² = 190 m²

Según catastro figura una edificación en dos plantas de unos 89m2 cada una de uso agrario que dan lugar a una superficie construida de 178m2 sobre una parcela de 16.608m2 y cuneta con una edificación de pequeñas dimensiones (12m2) separada de la cabaña.
 El planeamiento urbanístico de aplicación son las NORMAS SUBSIDIARIAS con fecha de aprobación en enero de 1990. La parcela se encuentra en SNU1 Suelo No urbanizable por lo tanto se considera un suelo rústico. Se encuentra aproximadamente a unos 5Km del núcleo urbano principal.

La parcela cuenta con los siguientes **servicios urbanos existentes**:

Acceso: el acceso previsto a la parcela se realiza desde la carretera CA-264 mediante camino de 80m.

Abastecimiento de agua: el agua potable procede de red municipal, y cuenta con canalización para la acometida prevista cuenta con llave de corte en la cabaña.

Saneamiento: Se proyecta red de saneamiento a fosa séptica.

Suministro de energía eléctrica: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por el camino / carretera a que da frente a la cabaña.

La cabaña pasiega

La cabaña pasiega es el más destacado de los elementos patrimoniales de la comarca. La comarca cuenta con unos 10.000 edificios que simbolizan un modo de vida, ocupación y aprovechamiento del espacio pastoril con casi quinientos años de historia. Aunque los tipos más arcaicos corresponden a los siglos XVI y XVII, los edificios más antiguos que se han conservado hasta nuestros tiempos datan del siglo XVIII, siendo el entresiglo con el XIX el período definitivo de consolidación del modelo edificatorio.

Con anterioridad a la cabaña, los pastores que atendían al ganado en los seles y pastos de altura, levantaban endebles construcciones de madera que no debían diferir de manera notable respecto a las del resto de la región.

A partir de las construcciones del siglo XVIII ya es posible establecer una cierta clasificación tipológica dentro de un marco de marcada homogeneidad. El tipo más

habitual es un edificio de planta rectangular con 11 metros de desarrollo de fondo y una anchura de unos 6,70 metros, de mampostería o sillarejo, "a canto y lodo", puertas rasgadas (sobre marco de madera, con jambas sin esconce), pequeños vanos y fachada de puertas contrapeadas en el muro corto, perpendicular al caballete.

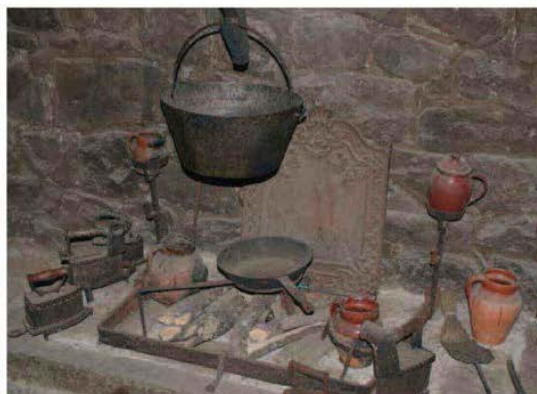
La estructura del edificio se asienta sobre un cimiento elemental de piedra. Los muros se arman después de definir los aciles de la cuadra y fijar la solera de la entrada, en mampostería y barro, con un paramento exterior y otro interno engarzado a traba y tizón (una piedra pasadera que atraviesa todo el muro).





Las puertas de acceso se levantan a partir de la disposición de la aguja o piedra de labra que se dispone en vertical en el arranque de la jamba; sobre ella el tranquero, que es en realidad una pasadera apoyada en la aguja, y una nueva piedra en vertical en que se apoya la sobrepuerta que hace las funciones de dintel. La labra en la piedra sólo se repite en los chaparrincones esquinales, orientando las piezas alternamente a uno y otro lado del muro.

Durante el XIX aparecen también los portales, adosados a la fachada y abiertos al frente para uso como leñera, y los cubios, al amparo del desarrollo en esa época de las actividades de transformación y primera comercialización de derivados lácteos. El cubio es una construcción muy elemental, de un metro de altura por dos de superficie; en realidad se trata de una pequeña cueva artificial, hecha de piedras sin argamasa, aprovechando alguna topografía alomada de la finca en donde se detecte una "oruna" o corriente de aire frío, y cubierta por terrones. En el interior suele presentar hornacinas, al modo de ventanas ciegas para posar los cántaros a natar durante el verano, los quesos, o la mantequilla ya elaborada envuelta en terrendas, e incluso las carnes frescas para su conservación.



Aunque no es ni mucho menos el tipo más habitual, se ha identificado con frecuencia a la cabaña vividora como el modelo prototípico de la pasiguería. Se distingue básicamente por tres cuestiones: mayor tamaño en planta, división funcional interna en el piso del payo con criterios de habitabilidad, y sustitución del patín abierto por la solana de madera. Además, suele aparecer acompañado de anexos, adosados -como borciles o colcaizos-, o exentos, -como bodegos.





18 Cabañales de los Valles Pasiegos

En el Valle del Miera los sucesivos cabañales, valle abajo, de La Brena, Bernallán, El Ahorcado y El Toral muestran una evolución constructiva que se justifica por la intensidad de los usos residenciales y ganaderos en los distintos niveles altitudinales del valle. Los edificios más antiguos corresponden a los siglos XVII y XVIII, y se ubican en los cabañales de Bernallán o La Brena. Presentan como rasgo distintivo respecto de los cabañales del alto Pisueña el menor tamaño general, con anchuras que en algunos casos están por debajo de los 6,30 metros, seguramente como fórmula de adaptación a unos rigores térmicos mucho más acusados. Los más recientes aparecen en El Toral, en su mayor parte del siglo XIX,

respondiendo a los cánones edificatorios de la "vividora", con profusión de solanas, volantes y cortavientos. El estado de conservación de los valores originales es inversamente proporcional a la accesibilidad de los edificios, de manera que en el entorno de El Toral los ejemplos de rehabilitaciones poco afortunadas son mucho más frecuentes.

Merilla, Carcabal y Noja son los cabañales de la margen izquierda y más septentrional del valle y contienen un variado abanico de tipologías y estados de conservación, tal vez por la situación de frontera entre valles que conllevó en su día la adopción de distintas soluciones constructivas, al asumir todas las influencias del entorno inmediato.

2.3.1. Marco Normativo

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Normas Subsidiarias de San Roque Riomiera aprobadas el 25 enero de 1990.

En la actualidad el municipio de San Roque de Riomiera está regido urbanísticamente por las Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico aprobadas definitivamente el 25 de enero de 1990.

La parcela se encuentra en una zona considerada como Suelo No Urbanizable NU-1 como área de interés agro-ganadero con tolerancia a la edificación. (Artículo 83). En dicha parcela se encuentra la cabaña numerada como número 909 según el catálogo de edificaciones en suelo rústico. Según queda establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio, procede por tanto su redacción, aunque ante la demora para la aprobación del mismo sean vigentes las NNSS citadas.

El terreno tiene la condición de **solar y de parcela apta para la edificación** conforme a lo indicado anteriormente, por ser una parcela de suelo urbano legalmente conformada y contar con:

- a) Acceso por vía pública que esté integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles.
- b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes:
- 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal
- 2º. Saneamiento de aguas residuales/pluviales a fosa séptica capaz de evacuar los caudales.
- 3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

La edificación es existente (año construcción 1921 s/catastro) por lo tanto anterior a las Normas Generales de Edificación (Artículo 45) así como a las condiciones generales de la edificación descritas del artículo 46 a 54 de las Normas, aun así tiene la condición de solar como se ha indicado anteriormente puesto que cuenta con acceso rodado (camino), suministro eléctrico, abastecimiento de agua y saneamiento (fosa séptica) previsto en proyecto.

Todos los parámetros urbanísticos relativos a alineaciones, retranqueos, alturas libres, superficies construidas y ocupadas, edificabilidad son existentes en la cabaña pasiega, **no se altera el volumen existente**, se mantienen los

CSV: A0610MfHVf7VFwjiWagnPg6vYkmiEbAqV998459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)

N.º Registro: 2025OP007E000218

Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



materiales tradicionales (se justificará en el apartado de Guía de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio arquitectónico del territorio pasieado posteriormente):

-Estructura. Vigas de madera en cumbrera y forjado techo baja (se eleva 30cm), viguetas de madera apoyadas en estas vigas así como en los muros de piedra perimetrales. Sobre estas tablazón de madera para formar el forjado techo baja y la formación de faldones en cubierta.

- Muros perimetrales. Se mantiene los muros de piedra, conservando este material tanto al exterior como al interior.

-Cubierta. Se mantienen las lajas de piedra características en las cabañas reponiéndolas y recolocándolas en cada caso.

Artículo 46: Altura libre de pisos 2.50m

Se ha elevado lo más posible la altura libre interior existente 2,00m hasta 2,50m dentro del volumen existente tratando de excavar en la planta baja sin “descalzar” la cimentación y elevar el forjado techo hasta conseguir la altura descrita.

Artículo 48. Volumen

Computará volumen al 50% la ampliación del porche por tener 3 lados abiertos

No se generan porches nuevos. No hay incremento de edificabilidad.

Artículo 64. Saneamiento

a) Mediante fosa séptica prefabricada, cuya casa suministradora justifique su homologación según la NTE/ISO.

Se proyecta una fosa séptica en los términos indicados en este artículo.

Artículo 65. Energía eléctrica.

1.- La dotación mínima de energía para uso doméstico será de 0.8 Kw/h. hab

2.- Las líneas de distribución

Se proyecta una dotación eléctrica para el uso previsto en cumplimiento del REBT.

V.4 Anexo urbanístico en suelo No Urbanizable

Artículo 75. Protección.

Con carácter general, las acciones en el suelo no urbanizable con protección específica quedarán limitadas por las condiciones que establece el artículo 86 de la Ley sobre régimen de Suelo y Ordenación Urbana

Artículo 76. Definición de núcleo de población

A estos efectos y a tenor de lo dispuesto en los artículos 36.6 y 83 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, sobre posibilidad de edificar en el suelo No urbanizable, para el municipio de San Roque de Riomiera se considera que se forma un núcleo de población cuando en un radio de 200m, a partir del emplazamiento donde se solicita la construcción de un nuevo edificio de vivienda, existan con anterioridad 8 edificaciones de vivienda construidas o con licencia o9 en un radio de 100m, 4 edificaciones. No se concederá licencia a toda edificación que produzca según esa definición la formación de un nuevo núcleo de población.

No genera núcleo de población la reforma de esta cabaña y se indica en planos la distancia al núcleo urbano más próximo que es la Pedrosa a unos 1000m aproximadamente.

Artículo 77. Edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, se considerarán consolidadas de acuerdo con los usos a que estén destinadas y las características físicas de la construcción, permitiéndose únicamente obras de mantenimiento y mejora que no alteren el uso, carácter o volumen de los mismos.

Artículo 78. Usos permitidos.

De acuerdo con el artículo 48.2 de la Ley del Suelo podrán realizarse las siguientes edificaciones en suelo No urbanizable con carácter general.

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destina de la finca en que se asienten y se ajusten en su caso, a los planes y Normas del ,ministerio de Agricultura.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarla en el medio rural. Siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.4 de la Ley del Suelo.
- Edificios destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que exista la posibilidad de formación de núcleo de población, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del reglamento de Gestión Urbanística.

En este caso se solicita la autorización correspondiente a la CROTU para el cambio de uso según el proyecto.

Artículo 83. Ordenanzas NU-1

1.- Comprende las áreas de suelo no urbanizable señaladas en los planos como NU-1.

2.- Usos: Se permiten los usos señalados en el artículo 78 con las limitaciones impuestas por el artículo 79.

3.- Parcela mínima: La parcela mínima para la construcción de vivienda unifamiliar será de 2.000m², en una corola de 100m alrededor de los núcleos urbanos y 10.000m² en el resto.

4.-Altura máxima Sera de 6,00m correspondiente a dos plantas baja y primera.

5.- Retiros: 10,00m a los límites de parcelas con colindantes, 10m a los límites de parcelas con viales públicos.

6.- Edificabilidad: 0,2 m3/m2

Se cumplen los parámetros indicados de parcela mínima (16.608m2), altura máxima (5,84m existente, 2 plantas), retranqueos con colindantes (existente junto camino acceso), edificabilidad: superficie construida total 156,25m2 (cabaña) + 23,10m2 (porches) = 179,35m2 <0,2m3/m2



2.3.4. Catálogo en edificaciones en suelo rústico (Ficha)

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE SAN ROQUE DE RIOMIERA

DATOS GENERALES

BARRIO/PUEBLO	BARTOLO	Nº PLANO	
REF. CATASTRAL	00500170	N. CABAÑA	LA GARMA
POLIGONO	005	PARCELA	00170
CODIGO CABANA	72018	CODIGO CABANA	72018011
COORDENADAS UTM ETRS89:	X 442384 Y 4786472	ALTITUD	568 metros

SITUACION EN ORTOFOTO

DATOS DESCRIPTIVOS

PARCELA			
SUPERFICIE	1,682 Ha.	PENDIENTE:	>15 %
ORIENTACION	ESTE	CIERRE:	PARED ACUÑATRABA
CLASIFICACIÓN:	NLI-1 Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario		
SERVICIOS BASICOS:			
AGUA SI	ELECTRICIDAD SI	SANEAMIENTO SI	TELÉFONO SI
ACC. RODADO CAMINO	DISTANCIA	metros	
AFECCIONES RN2000	AFECC. CARRETERAS	CLAVE	AFECC. RIOS
AFECCIONES MUP			

EDIFICACION			
CARACTERÍSTICAS GENERALES			
TIPO CONSTRUCCION	VIVIDORA	POSICION FINCA	ENTORNO
USO ORIGINAL	GANADERO	USO ACTUAL	GANADERO
CONSERVACION GENERAL	REGULAR	VALOR PATRIMONIAL	MEDIO
DETALLES CONSTRUCTIVOS CUERPO PRINCIPAL			
Nº PLT	FACHADA MATERIAL	ACABADO	CARPINTERIA_EXTERIOR
2	PIEDRA, FABRICA LABRILLO	PIEDRA REJUNTADA, RENOVADA	TIPO MADERA
		CUBIERTA	MATERIAL
		TIPO DOS AGUAS	LASTRA, TEJA
		ORIENTACION_FPP	SUR
		SUP. CATASTRAL ESTIMADA	177,98 m²
		ESTADO_GENERAL	REFORMA

FRONTAL/ATERAL

TRASEROLATERAL

FINCA

Nº FICHA 899



ANEXO DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO.

1. La solicitud de las personas interesadas, con carácter general, deberá contener la siguiente documentación:
- a) Descripción de las obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades solicitadas, justificando la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental y la integración de la actuación en el entorno.
 - b) 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, las vías públicas de acceso, las características del medio circundante y de las edificaciones existentes en el entorno así como la ubicación respecto al núcleo de población más próximo.
 - c) 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.
 - d) Sección transversal a escala 1/500, con indicación de los movimientos de tierra que sean necesarios.
 - e) Documento público que acredite la superficie de la parcela.
 - f) Fotografías de la parcela, de su entorno y, en su caso, de la edificación sobre la que se interviene.
2. Cuando la solicitud tenga por objeto las construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, además deberá contener:
- a) Documentación que acredite la existencia de una explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga, teniendo dicha consideración los documentos de alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social, la documentación acreditativa de la liquidación de los impuestos correspondientes a las actividades desarrolladas, así como todos aquellos provenientes de los órganos con competencia sectorial en la materia.
 - b) Estudio de viabilidad económica de la explotación. Cuando la solicitud tenga por objeto la implantación de una nueva explotación se deberá presentar toda la documentación necesaria al objeto de poder analizar la viabilidad de la misma.
 - c) Justificación, en caso de vivienda vinculada, de la necesidad de vivir real y permanentemente vinculada a la correspondiente explotación. En dicha justificación, deberá explicitarse las necesidades de la explotación, la distancia de la vivienda al núcleo de población más próximo, así como cualquier otra circunstancia que motive y justifique la necesidad de la vivienda.
3. Cuando la solicitud tenga por objeto la intervención sobre elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, será preceptiva la acreditación de la inclusión de los mismos en dicho Catálogo.

3. Descripción del Proyecto

3.1. Descripción general del Proyecto

Descripción general del edificio	Se trata de una Cabaña pasiega distribuida en dos plantas compuesta por un volumen sencillo cúbico y a dos aguas que define el conjunto arquitectónico.
Programa de necesidades	El programa de necesidades a petición de la propiedad y a desarrollar en el presente Proyecto se adapta al de CABAÑA PASIEGA para alojamiento turístico conforme a lo indicado en el Decreto 39/2014, de 31 de julio, por el que se regulan los alojamientos turísticos en Cabañas Pasiegas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. <u>Planta baja:</u> Tres dormitorios, dos baños, distribuidor y escalera. <u>Planta primera:</u> Salón comedor cocina. Porches exteriores tanto en planta baja como en planta primera
Uso característico	Residencial-hotelerero.
Relación con el entorno	La cabaña se sitúa cerca de La Pedrosa, una de los núcleos de población de San Roque de Riomiera. Existe en el municipio catalogo específico de las Cabañas y/o edificaciones en el suelo rústico municipal (Ver ficha anterior anexa) para permitir en base a lo indicado en el Decreto 39/2014 citado. La edificación se encuentra en finca de grandes dimensiones, con planta rectangular, de dos plantas, cubierta a dos aguas de lajas de piedra, aparejo de mampostería ordinaria de piedra de la zona, entramados y estructura interior en madera, armonía global con el entorno rural, inserción discreta y armoniosa

3.2. Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas

3.2.1. Cumplimiento del CTE

Descripción de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE: Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la **funcionalidad, seguridad y habitabilidad**. Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.



Requisitos básicos
 relativos a la
 funcionalidad

1. **Utilización**, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. El diseño y dimensiones de todos los elementos y espacios privativos que componen la edificación se ajustan en la medida de lo posible dado las condiciones existentes del edificio a las especificaciones de las condiciones generales de uso residencial de las Normas Subsidiarias de la localidad y a las condiciones mínimas de habitabilidad conforme a la Orden de 29 de febrero de 1944 (Ver Documento de habitabilidad).
 Decreto 141/1991 de 22 de agosto.
 Condiciones mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad de Cantabria

2. **Accesibilidad**, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica. De conformidad con la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónica y el Decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. el edificio objeto del presente Proyecto no está dentro del ámbito de aplicación de la Ley. (Ver Documento de Accesibilidad).

3. **Acceso a los servicios de telecomunicación**, audiovisuales y de información de acuerdo con los establecido en su normativa específica. De conformidad con el artículo 2 del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, el edificio objeto del presente Proyecto no está dentro del ámbito de aplicación, pues se trata de una edificación de uso residencial no acogida en régimen de propiedad horizontal.

Requisitos básicos
 relativos a la seguridad

1. **Seguridad estructural**, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar y diseñar el sistema estructural para la edificación son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva y modulación.

2. **Seguridad en caso de incendio**, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate. Condiciones urbanísticas: el edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al exigido. El acceso desde el exterior de la fachada está garantizado, y los huecos cumplen las condiciones de separación. No se produce incompatibilidad de usos, y no se prevén usos atípicos que supongan una ocupación mayor que la del uso normal. No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

3. **Seguridad de utilización**, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas. La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se han proyectado de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.



Requisitos básicos relativos a la habitabilidad

La cabaña reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

1. Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. La cabaña dispone de los medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños. La cabaña dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ella de forma acorde con el sistema público de recogida. La cabaña dispone de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes. La cabaña dispone de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua. La vivienda proyectada dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

2. Protección frente al ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades. Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos y fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan. Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas y cubiertas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

3. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. La cabaña dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad de situación, del uso previsto y del régimen de verano e invierno. Las características de aislamiento e inercia térmica, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente. Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos. En la cabaña no es exigible la justificación de la eficiencia energética de la instalación de iluminación.

3.2.2. Cumplimiento de otras normativas específicas

Además de las exigencias básicas del CTE, son de aplicación la siguiente normativa:

Estatales

CTE

Se cumple con los parámetros exigidos por el Código Técnico de la Edificación, y que se justifican en la Memoria de cumplimiento del CTE en aplicación de la exigencias básicas de sus seis documentos básicos.

REBT

Se cumple con las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC (R.D. 842/2002).

Autonómicas

Cabañas

-Decreto 39/2014, de 31 de julio, por el que se regulan los alojamientos turísticos en Cabañas Pasiegas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

-Decreto 141/1991 de 22 de agosto.

Condiciones mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad de Cantabria

-Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria

3.3. Descripción de la geometría del edificio. Cuadro de superficies

Descripción de la cabaña y volumen

La edificación tal y como se describe en el conjunto de planos es una Cabaña Pasiega, con una planta rectangular, de dos alturas, volumen cúbico sencillo, cubierta a dos aguas, con materiales tradicionales de acabado exterior: cubierta de lajas de pizarra, cerramientos de mampostería ordinaria de piedra de la zona, estructura de madera



etc...

Cabaña Pasieqa

Planta baja: Tres dormitorios, dos baños, distribuidor y escalera.

Planta primera: Sal6n- comedor- cocina

Acceso y evacuación

La edificación posee un acceso principal mediante un camino peatonal desde la CA264

Cuadros de superficies

La cabaña en la actualidad se encuentra como se describe en la ficha del catálogo edificaciones en suelo rústico con una distribución diáfana en planta baja (cuadra) y primera (dormidera).

CUADRO DE SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL				
		Dependencia	Sup. útil	Sup. construida
PLANTA BAJA		CUADRA	49,22 m²	80,93 m²
		ALMACÉN	4,28 m²	
		SUBTOTAL		53,50 m²
Superficies exteriores		PORCHE BAJA	9,55 m²	9,55 m²
		Dependencia	Sup. útil	Sup. construida
PLANTA		DORMIDERA	49,22 m²	75,34 m²
	SUBTOTAL		49,22 m²	75,34 m²
Superficies exteriores		PORCHE ALTA	13,56 m²	9,55 m²
	TOTAL superficies interiores		102,72 m²	156,27 m²
TOTAL Superficies exteriores			23,11 m²	23,11 m²

En el proyecto se distribuye en base a lo indicado por la propiedad cumpliendo lo indicado en el Decreto de Cabañas pasiegas para alojamiento turístico indicado adaptando la edificación existente.

CUADRO DE SUPERFICIES . ESTADO REFORMADO				
		Dependencia	Sup. útil	Sup. construida
PLANTA BAJA		DORMITORIO 1	9,40 m ²	80,93 m ²
		DORMITORIO 2	10,31 m ²	
		DORMITORIO 2	13,31 m ²	
		BANO 1	4,16 m ²	
		BAÑO 2	3,74 m ²	
		ESCALERA	2,73 m ²	
		DISTRIBUIDOR	3,26 m ²	
		CUARTO INSTALACIONES	4,28 m ²	
	SUBTOTAL	51,19 m ²	80,93 m ²	
Superficies exteriores		PORCHE BAJA	9,55 m ²	9,55 m ²
		Dependencia	Sup. útil	Sup. construida
PLANTA		ESTAR-COMEDOR-COCINA	45,14 m ²	75,32 m ²
	SUBTOTAL		45,14 m ²	75,32 m ²
Superficies exteriores		PORCHE ALTA	13,56 m ²	
TOTAL Superficies interiores			96,33 m ²	156,25 m ²
TOTAL Superficies exteriores			23,11 m ²	23,11 m ²

3.4 Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el Proyecto

Se entiende como tales, todos aquellos parámetros que nos condicionan la elección de los concretos sistemas del edificio. Estos parámetros pueden venir determinados por las condiciones del terreno, de las parcelas colindantes, por los requerimientos del programa funcional, etc.)

3.4.1. Sistema estructural

3.4.1.1. Cimentación

Descripción del sistema

Se estima sistema tradicional de cimentación existente bajo muros existentes y pilares resuelto con bolos y piedras de gran formato de la zona apoyadas en estratos resistentes. En el caso de la ampliación para instalaciones se utilizará zapata corrida de hormigón armado bajo muro perimetral y en el caso de la prolongación de la cubierta para generar los porches, se resolverá mediante zapatas aisladas también de hormigón armado bajo los nuevos pilares de madera que sustentaran esta prolongación.



3.4.1.2. Sistema de Contención

Descripción del sistema El muro en la parte alta de la ladera, contiene las tierras de la ladera para habilitar la planta baja, se estima sea el mismo formato de muro que en la parte superior del mismo. En este caso se contienen muchas tierras puesto que la ladera es pronunciada en esta parte. Debe estimarse medidas de drenaje para esta parte.

3.4.1.3. Estructura portante

Descripción del sistema Está compuesta por los muros de carga perimetrales de mampostería de piedra ordinaria, y en el interior pilares de madera reforzados en los casos necesarios. Los pilares nuevos serán de madera sobre basas de piedra al igual que el resto de la estructura existente.

3.4.1.4. Estructura horizontal

Descripción del sistema Está compuesta por una viga central de madera sobre los pilares que **se proyecta elevarla para aumentar la altura interior libre** (existen pies quebrados para repartir en mayor longitud las cargas) y muros de carga en el perímetro. Las viguetas de madera apoyaran en la viga central (elevada) y muros perimetrales sobre durmientes, sobre estas viguetas se sustenta la tabla de madera, manteniendo los materiales de la estructura original en los casos que sea posible y sustituyendo los elementos por otros similares en los casos de mala conservación.

3.4.2. Sistema envolvente

Conforme al "Apéndice A: Terminología" del DB HE se establecen las siguientes definiciones:

Envolvente edificatoria: Se compone de todos los *cerramientos* del edificio.

Envolvente térmica: Se compone de los *cerramientos* del edificio que separan los *recintos habitables* del ambiente exterior y las *particiones interiores* que separan los *recintos habitables* de los *no habitables* que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.

3.4.2.1. Fachadas

Descripción del sistema **M1** – La envolvente la compone los muros de carga de mampostería ordinaria de piedra en espesores superiores a los 70cm, las ventanas son de madera.

Parámetros

Seguridad estructural: peso propio, sobrecarga de uso, viento y sismo

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se consideran al margen de las sobrecargas de usos, las acciones de viento y las sísmicas.

Seguridad en caso de incendio

Se considera la resistencia al fuego de las fachadas para garantizar la reducción del riesgo de propagación exterior, así como las distancias entre huecos a edificios colindantes. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones. Accesibilidad por fachada: se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales de ancho mínimo, altura mínima libre y la capacidad portante del vial de aproximación. La altura de evacuación descendente es inferior a 9 m.

Seguridad de utilización

En las fachadas se ha tenido en cuenta el diseño de elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación, así como la altura de los huecos y sus carpinterías al piso, y la accesibilidad a los vidrios desde el interior para su limpieza. **Altura del edificio 5,84 m** desde la parte más baja a cumbre.

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a las fachadas, se ha tenido en cuenta la zona pluviométrica, la altura de coronación del edificio sobre el terreno, la zona eólica, la clase del entorno en que está situado el edificio, el grado de exposición al viento, y el grado de impermeabilidad exigidos en el DB HS 1.

Protección frente al ruido

Se considera el aislamiento acústico global a ruido aéreo de los cerramientos como el de un elemento constructivo vertical, calculando el aislamiento acústico de la parte ciega y el de las ventanas conforme al DB_HR

Ahorro de energía: Limitación de la demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además, la transmitancia media de los muros de cada fachada con sus correspondientes orientaciones, incluyendo en el promedio los puentes térmicos



integrados en las fachadas, tales como, contorno de huecos, cajoneras de persianas y pilares, la transmitancia media de los huecos de fachada para cada orientación, y el factor solar modificado medio de los huecos de fachada para cada orientación. Para la comprobación de las condensaciones se comprueba la presión de vapor de cada una de las capas de la envolvente partiendo de los datos climáticos de invierno más extremos. También se ha tenido en cuenta la clasificación de las carpinterías para la limitación de permeabilidad al aire.

3.4.2.2. Cubiertas

Descripción del sistema

C1 – La cubierta tiene una estructura de madera como el resto de la cabaña (viga cumbrera sustentando pares que van desde esta viga a los muros perimetrales sobre durmientes), esta viga está sustentada por **pilares (2) interiores** que reparten la carga a lo largo de la viga cumbrera mediante pies quebrados (capiteles). Sobre la estructura de madera proyectada se colocará una tablazón para el sustento de los elementos de cubrición que serán lajas de piedra. En el proyecto se sustituyen las viguetas en mal estado y se renueva completamente la tablazón para la formación del faldón, así mismo se incorpora aislamiento, térmico, impermeabilización y capa de compresión de mortero, para la recolocación de las lajas de piedra tradicionales en esta construcción. Se indica que el volumen se modifica con la prolongación de la cubierta para cubrición de la zona de instalaciones, no hay resaltes ni cambios en los planos que forman la cubierta a dos aguas simplemente son prolongaciones de los mismos en cada caso.

Parámetros

Seguridad estructural: peso propio, sobrecarga de uso, nieve, viento y sismo

El peso propio de los distintos elementos que constituye la cubierta se consideran como cargas permanentes.

Seguridad en caso de incendio

Se considera la resistencia al fuego de la cubierta para garantizar la reducción del riesgo de propagación exterior. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones.

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción de la parte del sistema evolvente correspondiente a la cubierta, se ha tenido en cuenta su tipo y uso, la condición higrotérmica, la existencia de barrera contra el paso de vapor de agua, el sistema de formación de pendiente, la pendiente, el aislamiento térmico, la existencia de capa de impermeabilización, y el material de cobertura. parámetros exigidos en el DB HS 1.

Protección frente al ruido

Se considera el aislamiento acústico a ruido aéreo de la cubierta como un elemento constructivo horizontal conforme al DB HR.

Ahorro de energía: Limitación de la demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta, además, la transmitancia media de la cubierta con sus correspondientes orientaciones, la transmitancia media de los huecos o lucernarios para cada orientación, y el factor solar modificado medio de los huecos de cubierta para cada orientación. Para la comprobación de las condensaciones se comprueba la presión de vapor de cada una de las capas de la envolvente partiendo de los datos climáticos de invierno más extremos.

3.4.2.3. Paredes interiores sobre rasante en contacto con espacios no habitables

Descripción del sistema	No existen como parte de la envolvente térmica.
--------------------------------	---

3.4.2.4. Suelos sobre rasante en contacto con espacios vivienda

Descripción del sistema	No existen como parte de la envolvente térmica.
--------------------------------	---

3.4.2.5. Suelos sobre rasante en contacto con el ambiente exterior

Descripción del sistema	No existen como parte de la envolvente térmica.
--------------------------------	---

3.4.2.6. Suelos sobre rasante en contacto con espacios no habitados

Descripción del sistema	No se proyectan como parte de la envolvente térmica.
--------------------------------	--

3.4.2.7. Suelos bajo rasante en contacto con el terreno

Descripción del sistema	No existen como parte de la envolvente térmica.
--------------------------------	---

3.4.2.8. Suelos sobre rasante en contacto con el terreno

Descripción del sistema	El suelo existente se encuentra sobre el terreno y se estima lo formen encachados de
--------------------------------	--



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MHVf7VFwjWaqnPq6vkmjEbAqV998459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_00002271_2025_DOC_00M_0000000000000000045233

piedra con una solera armada de hormigón que se ejecutara en las obras que se realizaron, sobre esta los sistemas de acabados descritos posteriormente.

3.4.2.9. Medianeras
Descripción del sistema

No existen como parte de la envolvente térmica. Es un edificio aislado.

3.4.2.10 Terrazas y balcones
Descripción del sistema

Se proyectan dos porches, uno en planta primera con el mismo sistema que el forjado interior, y en planta baja otro sobre el terreno que se solará con lajas de piedra como el resto del entorno pavimentado exterior, se recomienda el tratamiento en autoclave para las estructuras de madera exteriores.

3.4.3. Sistema de compartimentación

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos proyectados cumplen con las exigencias básicas del CTE, cuya justificación se desarrolla en la Memoria de cumplimiento del CTE en los apartados específicos de cada Documento Básico. Se entiende por partición interior, conforme al “*Apéndice A: Terminología*” del DB HE 1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales.

Descripción del sistema D1 - Tabiquería divisoria sencilla de cartón-yeso y/o madera, revestido.
Descripción del sistema D2 - Carpintería interior, puertas de paso

3.4.4. Sistema de acabados

Se definen en este apartado una relación y descripción de los acabados empleados en el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos.

Revestimientos interiores	Descripción del sistema
Revestimiento 1	Papeles pintados y/o entelados.
Revestimiento 2	Panelados mediante frisos de madera de pino tratada
	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Revestimiento 1	Seguridad en caso de incendio: Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado.
Revestimiento 2	Seguridad en caso de incendio: Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado.
Solados	Descripción del sistema
Solado 1	Pavimento de baldosas de gres porcelánico Clase 2 en baños.
Solado 2	Pavimentos de tarima de madera laminada en el resto de estancias.
	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Solado 1	Seguridad en caso de incendio: Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado. Seguridad en utilización: Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la resbaladicez del suelo.
Solado 2	Seguridad en caso de incendio: Para la adopción de este material se ha tenido en cuenta la reacción al fuego del material de acabado. Seguridad en utilización: Se ha tenido en cuenta la resbaladicez del suelo.

3.4.5. Sistema de acondicionamiento ambiental

Entendido como tal, los sistemas y materiales que garantizan las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. Se definen en este apartado los parámetros establecidos en el Documento Básico HS de Salubridad, y cuya justificación se desarrolla en la Memoria de cumplimiento del CTE en los apartados específicos de los siguientes Documentos Básicos: HS 1, HS 2 y HS 3.

HS 1 Protección frente a la humedad	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
	Suelos: Se ha tenido en cuenta la presencia del agua en el terreno en función de la cota del nivel freático y del coeficiente de permeabilidad del terreno, el grado de impermeabilidad, el tipo de muro con el que limita, el tipo constructivo del suelo y el tipo de intervención en el terreno. Fachadas. Se ha tenido en cuenta la zona pluviométrica, la altura de coronación del edificio sobre el terreno, la zona eólica, la clase del entorno en que está situado el edificio, el grado de exposición al viento, el grado de impermeabilidad y la existencia de revestimiento exterior. Cubiertas. Se ha tenido en cuenta su tipo y uso, la condición higrotérmica, la existencia



	de barrera contra el paso de vapor de agua, el sistema de formación de pendiente, la pendiente, el aislamiento térmico, la existencia de capa de impermeabilización, el material de cobertura, y el sistema de evacuación de aguas.
HS 2 Recogida y evacuación de escombros	Para las previsiones técnicas de esta exigencia básica se ha tenido en cuenta el sistema de recogida de residuos de la localidad, la tipología de vivienda unifamiliar en cuanto a la dotación del almacén de contenedores de edificio y al espacio de reserva para recogida, y el número de personas ocupantes habituales de la misma para la capacidad de almacenamiento de los contenedores de residuos.
HS 3 Calidad del aire interior	Para previsiones técnicas de esta exigencia se ha tenido en cuenta los factores: número de personas ocupantes habituales, sistema de ventilación empleado, clase de las carpinterías exteriores utilizadas, sistema de cocción de la cocina, tipo de caldera en el caso que esté situada en la cocina, superficie de cada estancia, zona térmica, número de plantas de la vivienda y clase de tiro de los conductos de extracción.

3.4.6. Sistema de servicios

Se entiende por sistema de servicios, el conjunto de servicios externos al edificio necesarios para el correcto funcionamiento de éste. Se definen en este apartado una relación y descripción de los servicios que dispondrá el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos. Su justificación se desarrolla en la Memoria de cumplimiento del CTE y en la Memoria de cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.

	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Abastecimiento de agua	Abastecimiento directo con suministro de afs continuo y presión suficientes. Esquema general de la instalación de un solo titular/contador.
Evacuación de aguas	Red unitaria con conexión a fosa séptica con cota a mayor profundidad que la cota de evacuación. Sin drenajes de aguas correspondientes a niveles freáticos.
Suministro eléctrico	Red de distribución pública de baja tensión según el esquema de distribución "TT", para una tensión nominal de 230 V en alimentación monofásica, y una frecuencia de 50 Hz. Instalación eléctrica para alumbrado y tomas de corriente para aparatos electrodomésticos y usos varios de la cabaña.
Telefonía	No existente.
Telecomunicaciones	No existente.

4. Prestaciones del edificio

Prestaciones del edificio

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE.

Requisitos básicos	Según CTE		En Proyecto	Prestaciones según el CTE en Proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.



Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con **validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL** (art. 27 Ley 39/2015)

CTE

2. Memoria Constructiva .

1. Sustentación del edificio

- 1.1. Bases de cálculo
- 1.2. Estudio geotécnico



CTE

2. Memoria Constructiva .

1. Sustentación del edificio

Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación. No se han incorporado nuevas cargas a la cimentación existente.

1.1. Bases de cálculo

Método de cálculo	El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos (apartado 3.2.1 DB-SE) y los Estados Límites de Servicio (apartado 3.2.2 DB-SE). El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.
Verificaciones	Las verificaciones de los Estados Límites están basadas en el uso de un modelo adecuado para el sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.
Acciones	Se ha considerado las acciones que actúan sobre el edificio soportado según el documento DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya según el documento DB-SE en los apartados (4.3 - 4.4 - 4.5).

1.2. Estudio geotécnico (No existe)

Generalidades	El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción en este caso se mantienen las condiciones existentes sin aportar nuevas cargas.		
Datos estimados	Terreno sin cohesión, nivel freático alejado de la cota de cimentación sin edificaciones colindantes se presume la existencia de piedras y bolos en el subsuelo.		
Tipo de reconocimiento	Topografía del terreno abrupta y con fuerte desnivel. En base a un reconocimiento del terreno se trata de un suelo de piedras y bolos propios de la zona.		
Parámetros geotécnicos estimados	Cota de cimentación		-0,80 m (estimada).
	Estrato previsto para cimentar		Piedras y bolos.
	Nivel freático	Desconocido. No aparece a la vista del terreno.	
	Tensión admisible considerada		>0.20 N/mm ²

Valladolid, a 3 de diciembre de 2024

EL ARQUITECTO

D. ALVAR ENCISO FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA
Arquitecto colegiado 2.765 por el COACyLE

Pág. 2



3. Cumplimiento del CTE

Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE.

También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

DB-SI Exigencias básicas de seguridad de incendio

- | | |
|------|---|
| SI 1 | Propagación interior |
| SI 2 | Propagación exterior |
| SI 3 | Evacuación de ocupantes |
| SI 4 | Detección, control y extinción del incendio |
| SI 5 | Intervención de los bomberos |
| SI 6 | Resistencia al fuego de la estructura |



CTE – SI

Seguridad en caso de Incendio .

Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del Documento Básico SI

Características generales

SI 1 Propagación interior

1. Compartimentación en sectores de incendio
2. Locales y zonas de riesgo especial
3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación
4. Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

SI 2 Propagación exterior

1. Medianerías y Fachadas
2. Cubiertas

SI 3 Evacuación de ocupantes

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación
2. Cálculo de la ocupación, salidas y recorridos de evacuación
3. Señalización de los medios de evacuación
4. Control del humo de incendio

SI 4 Detección, control y extinción del incendio

1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios
2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

SI 5 Intervención de los bomberos

1. Condiciones de aproximación y de entorno. Condiciones del espacio de maniobra
2. Accesibilidad por fachada

SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

- ## 1. Elementos estructurales principales

Pág. 2



CTE – SI

Seguridad en caso de Incendio .

El objetivo del requisito básico “Seguridad en caso de Incendio” consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características del proyecto y construcción del edificio, así como de su mantenimiento y uso previsto (Artículo 11 de la Parte I de CTE). El cumplimiento del Documento Básico de “Seguridad en caso de Incendio” en edificios de viviendas de nueva construcción, se acredita mediante el cumplimiento de las 6 exigencias básicas SI y de la Guía de aplicación del CTE DAV-SI (Documento de Aplicación a edificios de uso residencial Vivienda). Por ello, los elementos de protección, las diversas soluciones constructivas que se adopten y las instalaciones previstas, no podrán modificarse, ya que quedarían afectadas las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio. La puesta en funcionamiento de las instalaciones previstas requiere la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, del certificado de la empresa instaladora firmado por un técnico titulado competente de su plantilla (Art. 18 del RIPCI).

Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del Documento Básico SI
 Tipo de proyecto: PROYECTO DE REFORMA DE CABAÑA PASIEGA PARA ALOJAMIENTO TURÍSTICO
 Tipo de obras previstas: REFORMA Y P. ACTIVIDAD
 Uso: RESIDENCIAL HOTELERO

Características generales por vivienda tipo (caso más desfavorable)
 Superficie construida de uso de cabaña: 156,25m²
 Número total de plantas: 2.
 Máxima longitud de recorrido de evacuación: 0 m.
 Altura máxima de evacuación descendente: 0 m.

SI 1

Propagación interior

EXIGENCIA BÁSICA SI 1: Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el interior del edificio.

1. Compartimentación en sectores de incendio
 Las distintas zonas del edificio se agrupan en sectores de incendio, en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior), que se compartimentan mediante elementos cuya resistencia al fuego satisface las condiciones establecidas en la tabla 1.2 (CTE DB SI 1 Propagación interior). A efectos del cómputo de la superficie de un sector de incendio, se considera que los locales de riesgo especial y las escaleras y pasillos protegidos contenidos en dicho sector no forman parte del mismo. Toda zona cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio, o del establecimiento en el que esté integrada, constituirá un sector de incendio diferente cuando supere los límites que establece la tabla 1.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior). En sectores de uso 'Residencial Público', los elementos que separan viviendas entre sí poseen una resistencia al fuego mínima EI 60. Las puertas de paso entre sectores de incendio cumplen una resistencia al fuego EI₂ t-C5, siendo 't' la mitad del tiempo de resistencia al fuego requerido a la pared en la que se encuentre, o bien la cuarta parte cuando el paso se realiza a través de un vestíbulo de independencia y dos puertas.

Sectores de incendio							
Sector	Sup. construida (m²)		Uso previsto ⁽¹⁾	Resistencia al fuego del elemento compartimentador ⁽²⁾			
	Norma	Proyecto		Paredes y techos ⁽³⁾		Puertas	
				Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Sector de incendio	2500	156,25m2	Residencial público	EI 60	-	EI ₂ 30-C5	-
Notas: ⁽¹⁾ Según se consideran en el Anejo A Terminología (CTE DB SI). Para los usos no contemplados en este Documento Básico, se procede por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc. ⁽²⁾ Los valores mínimos están establecidos en la tabla 1.2 (CTE DB SI 1 Propagación interior). ⁽³⁾ Los techos tienen una característica 'REI', al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio.							

2. Locales y zonas de riesgo especial
 Los locales y zonas de riesgo especial se clasifican conforme a tres grados de riesgo (alto, medio y bajo) según los criterios establecidos en la tabla 2.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior), cumpliendo las condiciones que se determinan en la tabla 2.2 de la misma sección.
 No hay locales de riesgo especial.

3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación
 La compartimentación contra incendios de los espacios ocupables tiene continuidad en los espacios ocultos, tales como patinillos, cámaras, falsos techos, suelos elevados, etc., salvo cuando éstos se compartimentan respecto de los primeros al menos con la misma resistencia al fuego, pudiendo reducirse ésta a la mitad en los registros para mantenimiento. Se limita a tres plantas y una altura de 10 m el desarrollo vertical de las cámaras no estancas en las que existan elementos cuya clase de reacción al fuego no sea B-s3-d2, B_L-s3-d2 o mejor.



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MHV7VFwjiWaqnPq6vkmjEbAqV998459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_00002271_2025_DOC_00M_0000000000000045233

La resistencia al fuego requerida en los elementos de compartimentación de incendio se mantiene en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones, tales como cables, tuberías, conducciones, conductos de ventilación, etc., excluidas las penetraciones cuya sección de paso no exceda de 50 cm².

Para ello, se optará por una de las siguientes alternativas:

Mediante elementos que, en caso de incendio, obturen automáticamente la sección de paso y garanticen en dicho punto una resistencia al fuego al menos igual a la del elemento atravesado; por ejemplo, una compuerta cortafuegos automática EI t(i) (t' es el tiempo de resistencia al fuego requerido al elemento de compartimentación atravesado), o un dispositivo intumescente de obturación. Mediante elementos pasantes que aporten una resistencia al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, conductos de ventilación EI t(i) (t' es el tiempo de resistencia al fuego requerido al elemento de compartimentación atravesado).

4. Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Los elementos constructivos utilizados cumplen las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior). Las condiciones de reacción al fuego de los componentes de las instalaciones eléctricas (cables, tubos, bandejas, regletas, armarios, etc.) se regulan en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión

Reacción al fuego		
Situación del elemento	Revestimiento ⁽¹⁾	
	Techos y paredes ⁽²⁾⁽³⁾	Suelos ⁽²⁾
Espacios ocultos no estancos: patinillos, falsos techos ⁽⁴⁾ , suelos elevados,	B-s3, d0	B _{FL} -s2 ⁽⁵⁾
Notas: ⁽¹⁾ Siempre que se supere el 5% de las superficies totales del conjunto de las paredes, del conjunto de los techos o del conjunto de los suelos del recinto considerado. ⁽²⁾ Incluye las tuberías y conductos que transcurren por las zonas que se indican sin recubrimiento resistente al fuego. Cuando se trate de tuberías con aislamiento térmico lineal, la clase de reacción al fuego será la que se indica, pero incorporando el subíndice 'L'. ⁽³⁾ Incluye a aquellos materiales que constituyan una capa, contenida en el interior del techo o pared, que no esté protegida por otra que sea EI 30 como mínimo. ⁽⁴⁾ Excepto en falsos techos existentes en el interior de las viviendas. ⁽⁵⁾ Se refiere a la parte inferior de la cavidad. Por ejemplo, en la cámara de los falsos techos se refiere al material situado en la cara superior de la membrana. En espacios con clara configuración vertical (por ejemplo, patinillos), así como cuando el falso techo esté constituido por una celosía, retícula o entramado abierto con una función acústica, decorativa, etc., esta condición no es aplicable.		

SI 2 Propagación exterior

EXIGENCIA BÁSICA SI 2: Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto por el edificio considerado como a otros edificios.

1. Medianerías y Fachadas

En fachadas, se limita el riesgo de propagación exterior horizontal del incendio mediante el control de la separación mínima entre huecos de fachada pertenecientes a sectores de incendio distintos, entre zonas de riesgo especial alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas, entendiéndose que dichos huecos suponen áreas de fachada donde no se alcanza una resistencia al fuego mínima EI 60. En la separación con otros edificios colindantes, los puntos de la fachada del edificio considerado con una resistencia al fuego menor que EI 60, cumplen el 50% de la distancia exigida entre zonas con resistencia menor que EI 60, hasta la bisectriz del ángulo formado por las fachadas del edificio objeto y el colindante. Además, los elementos verticales separadores de otros edificios cumplen una resistencia al fuego mínima EI 120, garantizada mediante valores tabulados reconocidos (Anejo F 'Resistencia al fuego de los elementos de fábrica').

Propagación horizontal					
Plantas	Fachada ⁽¹⁾	Separación ⁽²⁾	Separación horizontal mínima (m) ⁽³⁾		
			Ángulo ⁽⁴⁾	Norma	Proyecto
Planta baja	Fachada fábrica mampostería irregular de piedra	No	No procede		
Planta 1	Fachada fábrica mampostería irregular de piedra	No	No procede		
Notas: ⁽¹⁾ Se muestran las fachadas del edificio que incluyen huecos donde no se alcanza una resistencia al fuego EI 60. ⁽²⁾ Se consideran aquí las separaciones entre diferentes sectores de incendio, entre zonas de riesgo especial alto y otras zonas o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas, según el punto 1.2 (CTE DB SI 2). ⁽³⁾ Distancia mínima en proyección horizontal 'd (m)', tomando valores intermedios mediante interpolación lineal en la tabla del punto 1.2 (CTE SI 2). ⁽⁴⁾ Ángulo formado por los planos exteriores de las fachadas consideradas, con un redondeo de 5°. Para fachadas paralelas y enfrentadas, se obtiene un valor de 0°.					

La limitación del riesgo de propagación vertical del incendio por la fachada se efectúa reservando una franja de un metro de altura, como mínimo, con una resistencia al fuego mínima EI 60, en las uniones verticales entre sectores de incendio distintos, entre zonas de riesgo especial alto y otras zonas más altas del edificio, o bien hacia una escalera protegida o hacia un pasillo protegido desde otras zonas. En caso de existir elementos salientes aptos para impedir el paso de las llamas, la altura exigida a dicha franja puede reducirse en la dimensión del citado saliente.



Propagación vertical			
Planta	Fachada ⁽¹⁾	Separación ⁽²⁾	Separación vertical mínima (m) ⁽³⁾
			Norma Proyecto
Planta baja	Fachada	No	No procede
Planta baja - Planta 1	Fachada	No	No procede

Notas:

⁽¹⁾ Se muestran las fachadas del edificio que incluyen huecos donde no se alcanza una resistencia al fuego EI 60.

⁽²⁾ Se consideran aquí las separaciones entre diferentes sectores de incendio, entre zonas de riesgo especial alto y otras zonas o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas, según el punto 1.3 (CTE DB SI 2).

⁽³⁾ Separación vertical mínima ('d' (m)) entre zonas de fachada con resistencia al fuego menor que EI 60, minorada con la dimensión de los elementos salientes aptos para impedir el paso de las llamas ('b') mediante la fórmula $d \geq 1 - b$ (m), según el punto 1.3 (CTE DB SI 2).

La clase de reacción al fuego de los materiales que ocupen más del 10% de la superficie del acabado exterior de las fachadas o de las superficies interiores de las cámaras ventiladas que dichas fachadas puedan tener, será B-s3 d2 o mejor hasta una altura de 3,5 m como mínimo, en aquellas fachadas cuyo arranque inferior sea accesible al público, desde la rasante exterior o desde una cubierta; y en toda la altura de la fachada cuando ésta tenga una altura superior a 18 m, con independencia de dónde se encuentre su arranque. La clase de reacción al fuego de los materiales que ocupen más del 10% de la superficie del acabado exterior de las fachadas o de las superficies interiores de las cámaras ventiladas que dichas fachadas puedan tener, será B-s3 d2 o mejor hasta una altura de 3,5 m como mínimo, en aquellas fachadas cuyo arranque inferior sea accesible al público, desde la rasante exterior o desde una cubierta; y en toda la altura de la fachada cuando ésta tenga una altura superior a 18 m, con independencia de dónde se encuentre su arranque.

La cabaña es un edificio exento.

2. Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas y plana y se ejecutará mediante forjado inclinado o mediante tabiques palomeros apoyados sobre el forjado de planta primera. Resistencia al fuego REI-120, superior al REI-60 exigido, garantizando la reducción del riesgo de propagación lateral por cubierta entre edificios colindantes. Los materiales que ocupen más del 10% del revestimiento o acabado exterior de las cubiertas, incluida la cara superior de los voladizos cuyo saliente exceda de 1 m, así como los lucernarios, claraboyas y cualquier otro elemento de iluminación, ventilación o extracción de humo, deben pertenecer a la clase de *reacción al fuego* R_{ROOF} (t1).

SI 3 Evacuación de ocupantes

EXIGENCIA BÁSICA SI 3: El edificio dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación

Los elementos de evacuación del edificio no deben cumplir ninguna condición especial de las definidas en el apartado 1 (DB SI 3), al no estar previsto en él ningún establecimiento de uso 'Comercial' o 'Pública Concurrencia', ni establecimientos de uso 'Docente', 'Hospitalario', 'Residencial Público' o 'Administrativo', de superficie construida mayor de 1500 m².

2. Cálculo de la ocupación, salidas y recorridos de evacuación

El cálculo de la ocupación del edificio se ha resuelto mediante la aplicación de los valores de densidad de ocupación indicados en la tabla 2.1 (DB SI 3), en función del uso y superficie útil de cada zona de incendio del edificio.

En el recuento de las superficies útiles para la aplicación de las densidades de ocupación, se ha tenido en cuenta el carácter simultáneo o alternativo de las distintas zonas del edificio, según el régimen de actividad y uso previsto del mismo, de acuerdo al punto 2.2 (DB SI 3). El número de salidas necesarias y la longitud máxima de los recorridos de evacuación asociados, se determinan según lo expuesto en la tabla 3.1 (DB SI 3), en función de la ocupación calculada. En los casos donde se necesite o proyecte más de una salida, se aplican las hipótesis de asignación de ocupantes del punto 4.1 (DB SI 3), tanto para la inutilización de salidas a efectos de cálculo de capacidad de las escaleras, como para la determinación del ancho necesario de las salidas, establecido conforme a lo indicado en la tabla 4.1 (DB SI 3). En la planta de desembarco de las escaleras, se añade a los recorridos de evacuación el flujo de personas que proviene de las mismas, con un máximo de 160 A personas (siendo 'A' la anchura, en metros, del desembarco de la escalera), según el punto 4.1.3 (DB SI 3); y considerando el posible carácter alternativo de la ocupación que desalojan, si ésta proviene de zonas del edificio no ocupables simultáneamente, según el punto 2.2 (DB SI 3).

Ocupación, número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación									
Planta	S _{útil} ⁽¹⁾ (m ²)	□ _{ocup} ⁽²⁾ (m ² /p)	P _{calc} ⁽³⁾	Número de salidas ⁽⁴⁾		Longitud del recorrido ⁽⁵⁾ (m)		Anchura de las salidas ⁽⁶⁾ (m)	
				Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
	96,33m2	20 m2/p	4,81 (5)	1	1	25	0	0.80	0.90
Sector de incendio (Uso Residencial Público). ocupación: 5 personas									



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MFHV7VFwjiWaqnPq6vkmjEbAqV998459
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000022771_2025_DOC_00M_000000000000000045233

Notas:
(1) Superficie útil con ocupación no nula, S_{util} (m²). Se contabiliza por planta la superficie afectada por una densidad de ocupación no nula, considerando también el carácter simultáneo o alternativo de las distintas zonas del edificio, según el régimen de actividad y de uso previsto del edificio, de acuerdo al punto 2.2 (DB SI 3).
(2) Densidad de ocupación, ρ_{ocup} (m²/p); aplicada a los recintos con ocupación no nula del sector, en cada planta, según la tabla 2.1 (DB SI 3).
(3) Ocupación de cálculo, P_{calc} , en número de personas. Se muestran entre paréntesis las ocupaciones totales de cálculo para los recorridos de evacuación considerados, resultados de la suma de ocupación en la planta considerada más aquella procedente de plantas sin origen de evacuación, o bien de la aportación de flujo de personas de escaleras, en la planta de salida del edificio, tomando los criterios de asignación del punto 4.1.3 (DB SI 3).
(4) Número de salidas de planta exigidas y ejecutadas, según los criterios de ocupación y altura de evacuación establecidos en la tabla 3.1 (DB SI 3).
(5) Longitud máxima admisible y máxima en proyecto para los recorridos de evacuación de cada planta y sector, en función del uso del mismo y del número de salidas de planta disponibles, según la tabla 3.1 (DB SI 3).
(6) Anchura mínima exigida y anchura mínima dispuesta en proyecto, para las puertas de paso y para las salidas de planta del recorrido de evacuación, en función de los criterios de asignación y dimensionado de los elementos de evacuación (puntos 4.1 y 4.2 de DB SI 3). La anchura de toda hoja de puerta estará comprendida entre 0.60 y 1.23 m, según la tabla 4.1 (DB SI 3).

3. Señalización de los medios de evacuación

Conforme a lo establecido en el apartado 7 (DB SI 3), se utilizarán señales de evacuación, definidas en la norma UNE 23034:1988, dispuestas conforme a los siguientes criterios:
Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo "SALIDA", excepto en edificios de uso 'Residencial Vivienda' o, en otros usos, cuando se trate de salidas de recintos cuya superficie no exceda de 50 m², sean fácilmente visibles desde todos los puntos de dichos recintos y los ocupantes estén familiarizados con el edificio.
La señal con el rótulo "Salida de emergencia" se utilizará en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia. Se dispondrán señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban directamente las salidas o sus señales indicativas y, en particular, frente a toda salida de un recinto con ocupación mayor que 100 personas que acceda lateralmente a un pasillo.
En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma tal que quede claramente indicada la alternativa correcta. Tal es el caso de determinados cruces o bifurcaciones de pasillos, así como de aquellas escaleras que, en la planta de salida del edificio, continúen su trazado hacia plantas más bajas, etc. En dichos recorridos, junto a las puertas que no sean salida y que puedan inducir a error en la evacuación, debe disponerse la señal con el rótulo "Sin salida" en lugar fácilmente visible pero en ningún caso sobre las hojas de las puertas. Las señales se dispondrán de forma coherente con la asignación de ocupantes que se pretenda hacer a cada salida de planta, conforme a lo establecido en el apartado 4 (DB SI 3). Las señales serán visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal. Cuando sean fotoluminiscentes, sus características de emisión luminosa cumplirán lo establecido en la norma UNE 23035-4:2003.

4. Control del humo de incendio

No se ha previsto en el edificio ningún sistema de control del humo de incendio, por no existir en él ninguna zona correspondiente a los usos recogidos en el apartado 8 (DB SI 3):
Zonas de uso Aparcamiento que no tengan la consideración de aparcamiento abierto;
Establecimientos de uso Comercial o Pública Concurrencia cuya ocupación exceda de 1000 personas;
Atrios, cuando su ocupación, en el conjunto de las zonas y plantas que constituyan un mismo sector de incendio, exceda de 500 personas, o bien cuando esté prevista su utilización para la evacuación de más de 500 personas.

SI 4 Detección, control y extinción del incendio .

EXIGENCIA BÁSICA SI 4: El edificio dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

El edificio dispone de los equipos e instalaciones de protección contra incendios requeridos según la tabla 1.1 de DB SI 4 Instalaciones de protección contra incendios. El diseño, ejecución, puesta en funcionamiento y mantenimiento de dichas instalaciones, así como sus materiales, componentes y equipos, cumplirán lo establecido, tanto en el artículo 3.1 del CTE, como en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RD. 1942/1993, de 5 de noviembre), en sus disposiciones complementarias y en cualquier otra reglamentación específica que les sea de aplicación.

Dotación de instalaciones de protección contra incendios en los sectores de incendio					
Dotación	Extintores portátiles	Bocas de incendio equipadas	Columna seca	Sistema de detección y alarma	Instalación automática de extinción
Sector de incendio (Uso 'Residencial público')					
Norma	Si	No	No	No	No
Proyecto	Si	No	No	No	No

2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

Los medios de protección contra incendios de utilización manual (extintores, bocas de incendio, hidrantes exteriores, pulsadores manuales de alarma y dispositivos de disparo de sistemas de extinción) están señalizados mediante las correspondientes señales definidas en la norma UNE 23033-1. Las dimensiones de dichas señales, dependiendo de la distancia de observación, son las siguientes:

- De 210 x 210 mm cuando la distancia de observación no es superior a 10 m.



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MHVf7VFWjWaqnPq6vkmjEbAqV998459>
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_000022771_2025_DOC_00M_0000000000000000045233

- De 420 x 420 mm cuando la distancia de observación está comprendida entre 10 y 20 m.
- De 594 x 594 mm cuando la distancia de observación está comprendida entre 20 y 30 m.

Las señales serán visibles, incluso en caso de fallo en el suministro eléctrico del alumbrado normal, mediante el alumbrado de emergencia o por fotoluminiscencia. Para las señales fotoluminiscentes, sus características de emisión luminosa cumplen lo establecido en la norma UNE 23035-4:2003.

SI 5 Intervención de los bomberos

EXIGENCIA BÁSICA SI 5: Se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

Como la altura de evacuación del edificio (3.12 m) es inferior a 9 m, según el punto 1.2 (CTE DB SI 5) no es necesario justificar las condiciones de accesibilidad por fachada para el personal del servicio de extinción de incendio; tampoco se precisa la justificación de las condiciones del vial de aproximación, ni del espacio de maniobra para los bomberos, a disponer en las fachadas donde se sitúan los accesos al edificio.

SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

EXIGENCIA BÁSICA SI 6: La estructura portante mantendrá su resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas.

1. Elementos estructurales principales

La resistencia al fuego de los elementos estructurales principales del edificio es suficiente si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

Alcanzan la clase indicada en las tablas 3.1 y 3.2 (CTE DB SI 6 Resistencia al fuego de la estructura), que representan el tiempo de resistencia en minutos ante la acción representada por la curva normalizada tiempo-temperatura en función del uso del sector de incendio o zona de riesgo especial, y de la altura de evacuación del edificio.

Soportan dicha acción durante el tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B (CTE DB SI Seguridad en caso de incendio).

Resistencia al fuego de la estructura						
Sector o local de riesgo especial ⁽¹⁾	Uso de la zona inferior al forjado considerado	Planta superior al forjado considerado	Material estructural considerado ⁽²⁾			Estabilidad al fuego mínima de los elementos estructurales ⁽³⁾
			Soportes	Vigas	Forjados	
Sector de incendio	Residencial público	Planta 1ª	estructura de madera	estructura de madera	estructura de madera	R 60
Notas: ⁽¹⁾ Sector de incendio, zona de riesgo especial o zona protegida de mayor limitación en cuanto al tiempo de resistencia al fuego requerido a sus elementos estructurales. Los elementos estructurales interiores de una escalera protegida o de un pasillo protegido serán como mínimo R 30. Cuando se trate de escaleras especialmente protegidas no es necesario comprobar la resistencia al fuego de los elementos estructurales. ⁽²⁾ Se define el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.) ⁽³⁾ La resistencia al fuego de un elemento se establece comprobando las dimensiones de su sección transversal, obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo dados en los Anejos B a F (CTE DB SI Seguridad en caso de incendio), aproximados para la mayoría de las situaciones habituales.						



4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior, y justificación del cumplimiento de los requisitos básicos relativos a la funcionalidad de acuerdo con lo establecido en la normativa específica.

HABITABILIDAD

Condiciones mínimas de Habitabilidad

Decreto 141/1991 de 22 de agosto.
Condiciones mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad de Cantabria

RD

Real Decreto alojamientos turísticos en cabañas pasiegas

1. Descripción general de la instalación
2. Componentes de la instalación



Condiciones mínimas de Habitabilidad .

DECRETO 141/1991, de 22 de agosto,

Regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.

Por Real Decreto 1667/1984, de 1 de agosto, fueron traspasadas las funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Cantabria en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de la Calidad de la Edificación y Vivienda.

El citado Real Decreto recoge expresamente en el apartado B.I.a) del anexo I el traspaso de las funciones de «elaboración de la normativa propia en materia de Vivienda e inspección del cumplimiento de la normativa Estatal Autonómica, así como la tramitación y resolución de Expedientes Administrativos derivados de su infracción. La amplitud de la citada materia y de las realidades a que se refiere imposibilitan un tratamiento unitario, es aconsejable por ello mismo, una regulación independiente para diferentes sectores.

Uno de ellos, el de la habitabilidad de las viviendas, y alojamientos residenciales y turísticos, su régimen jurídico, informes, permisos, infracciones y sanciones, se encuentra regulado por normas que se caracterizan por su antigüedad y dispersión. Es necesario abordar una regulación que ponga fin a lo obsoleto de algunas de las normas y dote de la seguridad jurídica exigible al sector, en la que se refundan al propio tiempo las normas dictadas hasta el presente, complementándolas con otras que hagan más efectivo el control de la Administración desde la necesidad de velar por los inmuebles destinados a alojamiento de personas reúnan requisitos de legalidad y calidad adecuados. En su virtud, a propuesta del consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día veintidós de agosto de mil novecientos noventa y uno, DISPONGO

Artículo 1º.- Objeto.

Es objeto del presente Decreto la definición de las condiciones mínimas de habitabilidad que debe reunir toda vivienda, apartamento, bungalow, hotel, aparthotel y similar en la Comunidad Autónoma de Cantabria para su ocupación como alojamiento de personas, así como la regulación de los procedimientos de control, inspección y sanción en su caso del incumplimiento de dichas condiciones.

Artículo 2º.- Las condiciones que se regulan en el presente Decreto afectan tanto a las viviendas, apartamento, bungalow, hotel, aparthotel y similar de nueva construcción como a las ya construidas y serán de aplicación en todos los casos, sin perjuicio de las normativas especiales que sean de aplicación en función de los regímenes especiales de promoción a que puedan estar acogidas las viviendas en materia de Protección Oficial o de Rehabilitación. El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad no presupone el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable que también será exigible. En tal sentido, por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo se establecerán los procedimientos precisos para que la emisión de informes y trámites referentes a normativa de habitabilidad y normativa urbanística, se realicen de modo coordinado y simultáneo.

Artículo 3º.- Obligatoriedad. Las condiciones mínimas que se regulan en el presente Decreto tienen el carácter de obligatorias y serán exigibles tanto por las Administraciones Públicas con competencia en materia de vivienda, como por los organismos y empresas vinculados al posterior uso de la vivienda. En este sentido se establecen las siguientes obligaciones:

- a) El informe previo de habitabilidad de los proyectos de obras de nueva planta o de reforma será exigible por las Entidades Locales antes de la concesión de licencia municipal de obras.
- b) Toda vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma deberá disponer obligatoriamente de Cédula de Habitabilidad, expedida por la Dirección Regional de Vivienda, sin cuyo requisito no podrá destinarse al alojamiento de personas y, en consecuencia, las compa inas suministradoras de servicios (agua, gas, electricidad, y otros) no concederán o suspenderán los suministros en caso de denegación anulación de la Cédula.
- c) Las obras encaminadas a la consecución de las condiciones mínimas de habitabilidad o 1a corrección de defectos constructivos que provoquen el incumplimiento de dichas condiciones, serán exigibles por la Administración Autónoma y/o local en su caso, mediante procedimiento iniciado de oficio o por denuncia de parte.

En el caso de viviendas con arrendamiento vigente, las obras necesarias para mantener la vivienda en las condiciones mínimas de habitabilidad serán realizadas en la

CAPITULO II Condiciones mínimas de habitabilidad

Artículo 4   Condiciones mínimas.

Toda vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma de Cantabria deberá cumplir las condiciones mínimas que se relacionan en el anexo I del presente Decreto, en cuanto a condiciones de emplazamiento, condiciones del edificio y condiciones de la vivienda en sí. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y, a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, t pico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje, abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características historico-artísticas, t picos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.
- c) El terreno donde se pretende la construcción estará urbanizado, realizado el oportuno asfaltado con aglomerado en caliente, u otro hormigón o pavimentos tradicionales de similar categoría; excluyéndose expresamente la grava o similar, todo ello hasta los viarios existentes, encintado de aceras y servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, conforme al proyecto previsto en el Plan General, normas subsidiarias u otro instrumento de planeamiento aplicable. El no cumplimiento de alguna de estas condiciones supone la inadecuación de la vivienda para el alojamiento humano y, por tanto, la imposibilidad de su uso como tal, dando lugar a la no conces n o anulación, en su caso, de la correspondiente cédula de habitabilidad, en tanto no se realicen las obras necesarias para su adecuación a las condiciones mínimas.

Artículo 5.  .- Planeamiento especial y ordenanzas municipales.

Las condiciones a que se refiere el artículo anterior tendrán la consideración de mínimas, pudiendo los instrumentos de planeamiento y ordenanzas municipales establecer otras condiciones que, respetando el mínimo de esta norma y derivadas de estudios mas

Pág. 2

Firma 1: 20/01/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MHV7VFWjWaqnPq6vkmjEbAqV998459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)

N.  Registro: 2025OP007E000218

Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



pormenorizados, se ajusten más a la realidad de su ámbito. En tales casos, la Dirección Regional de Vivienda podrá exigir el cumplimiento de tales condiciones para la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

ANEXO I Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas

A. Viviendas de nueva construcción, condiciones mínimas de habitabilidad. Serán las siguientes:

A.1. Condiciones en edificios de vivienda.

A.1.1. Condiciones urbanísticas.

El edificio respetará las determinaciones del planeamiento urbanístico.

A.1.2. Servicios:

a) Acceso rodado.

b) Suministro de agua potable que asegure, al menos, 300 litros por vivienda y día.

c) Suministro de energía eléctrica que posibilite el servicio que fija el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

d) Evacuación de aguas fecales hasta la red de alcantarillado, o si esta estuviese a más de 100 metros, podrá hacerse hasta un pozo séptico reglamentariamente instalado, depurando el líquido efluente antes de mezclarlo con agua corriente o entregarlo al terreno.

A.1.3. Acceso exterior.

El acceso a los edificios será desde la vía pública o espacio exterior libre accesible desde la vía pública.

A.1.4. Escaleras y acceso interior.

En edificios colectivos de viviendas las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,9 metros, contarán en cada planta con una superficie mínima de iluminación y espacio exterior o patio de un metro cuadrado y una superficie de ventilación mínima de 0,3 m². Los edificios de hasta cuatro plantas podrán tener iluminación central si el ojo de la escalera excede de 1 metro cuadrado, la superficie del lucernario es al menos de dos metros cuadrados y este no dista de la cota del portal más de 17 metros. En el recorrido de acceso a la vivienda, dentro del edificio será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2 x 0,6 metros.

El acceso a las viviendas será desde la vía pública o espacio exterior o desde un elemento común del edificio conectado a vía pública o espacio exterior.

A.1.5. Patios interiores. Cuadrado de 3 x 3 metros inscrito, o un sexto de la distancia entre el suelo de la habitación más baja y la parte superior del forjado más alto que den al patio si esta distancia es superior a 18 metros.

A.1.6. Ascensores. Estarán dotados de ascensor los edificios en que la diferencia de cota entre la acera en el punto medio del portal y el suelo de la vivienda más alta exceda de 10,75 metros. La diferencia de nivel entre la acera en el portal y la parada del ascensor en planta baja se salvará mediante rampa de pendiente inferior a 0,1. La distancia de 10,75 metros se tomara como límite en el caso de que el piso del portal sea descendente entre la cota del suelo de la vivienda más alta y el arranque de la escalera en el portal.

A.1.7. Deberán cumplir las condiciones especiales establecidas en el Decreto sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas.

A.2. Condiciones en las viviendas.

A.2.1. Superficie útil. Será al menos de 30 metros cuadrados.

A.2.2. Programa mínimo.

A.2.2.1. Vivienda. Cocina de cinco metros cuadrados, estancia de 10 metros cuadrados, un dormitorio de 10 metros cuadrados o dos de 6 metros cuadrados y cuarto de baño de 1,5 metros cuadrados. Si la estancia y la cocina forman una misma habitación, la superficie será al menos de 15 metros cuadrados. Los dormitorios de superficie comprendida entre 6 y 10 metros cuadrados se entenderán como para una persona.

A.2.2.2. Apartamento, hotel, aparthotel o similar. Se exigirán las condiciones preceptivas según la Dirección Regional de Turismo, en lo que se refiere a dimensiones. Habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será al menos de 14 metros cuadrados. Si la cocina y estar son habitaciones distintas, sus superficies mínimas serán de 5 y 10 metros cuadrados, respectivamente. Cuarto de baño de al menos 1,5 metros cuadrados de superficie.

A.2.3. Composición. Será posible la comunicación entre todas las partes de la vivienda sin necesidad de salir de esta. Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al cuarto de baño, salvo que habiendo un cuarto de baño independiente, se acceda a otro desde los dormitorios.

A.2.4. Altura mínima. En cocina, estancia y dormitorios será de 2,5 metros entre pavimento y techo, ubicados en pasillos y cuartos de baño podrá ser de 2,2 metros. Las superficies cuya altura libre sea inferior, no computarán a efectos de lo dispuesto en A.2.2. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será al menos 2 metros.

A.2.5. Forma de las habitaciones en planta. En la cocina podrá inscribirse un rectángulo de 1,6 x 2 metros, en la estancia un círculo de 2,7 metros de diámetro, en los dormitorios un cuadrado de 2 metros de lado, tras la puerta de entrada podrá inscribirse un cuadrado de 1,1 metros de lado, la anchura libre de pasillos será al menos de 0,8 metros, la de puertas de cocina, estar y dormitorios 0,7 metros, la de puertas y baños 0,6 metros.

A.2.6. Iluminación y ventilación de habitaciones. La tendrán directamente desde la vía pública, espacio libre exterior o patio de manzana. Las estancias, las cocinas y dormitorios podrán tenerla además desde patios interiores o de parcela. La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la décima parte de la superficie en planta y de la habitación, la superficie acristalada de estos huecos será al menos el 8 % de la superficie en planta de la habitación. Las superficies de ventilación serán, al menos, un tercio de las anteriores, los cuartos de baño que no ventilen de este modo tendrán un conducto de ventilación activada hasta la cubierta. Si las habitaciones ventilan o iluminan a través de balcón cubierto, mirador o galería, las superficies respectivas de apertura al exterior de estas y aquellas será, al menos, el doble de las anteriores.

A.2.7. Ubicación. Las viviendas no estarán en sótano ni en semisótano.

A.2.8. Instalaciones mínimas.

a) Electricidad. Según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

b) Cocina. Conducto de ventilación activada hasta cubierta, toma de agua fría y desagüe para fregadero y lavadora, espacio e instalación eléctrica para frigorífico y aparato de cocinado. c) Cocina y cuarto de baño. Instalación de agua caliente con posibilidades de consumir continuamente 50 litros de agua a 40° con caudal de 10 litros por minuto. Los aseos y cocina tendrán un revestimiento impermeable en paredes de hasta 1,80 metros como mínimo. d) Cuarto de baño. Tendrá, al menos, inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera. A.2.9. Elementos de protección. Los antepechos y barandados, excepto en planta baja, tendrán, al menos, 95 cm. de altura y a su traves no podrá pasar una esfera de 12 cm. de diámetro. Los materiales de construcción situados a cota inferior de 95 cm. del suelo serán resistentes al impacto.

B. Viviendas de nueva creación en edificios rehabilitados o que se acojan a la Protección Oficial de la rehabilitación de viviendas.

B.1. Condiciones de adecuación estructural del edificio.

Serán las que fija el planeamiento urbanístico, y en lo que esta no determine se entenderá que un edificio posee adecuación estructural cuando presente:

Pág. 3

Firma 1: 20/01/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MfHV7VFwjiWaqnPq6vkmjEbAqV998469

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)

N.º Registro: 2025OP007E000218

Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



<p>B.1.1. Seguridad de los elementos estructurales y constructivos. La Administración podrá exigir que se garantice por certificado de técnico legalmente competente, los elementos constructivos y estructurales del edificio. Deberán ser capaces de resistir las sobrecargas de uso, nieve y viento que determina la norma MV-101. Las deformaciones de dichos elementos no serán tales que posibiliten el desprendimiento de elementos constitutivos del edificio. La pendiente de los suelos no excederá del 2 %. No deben manifestarse grietas.</p> <p>B.1.2. Instalación eléctrica. El edificio debe contar con acometida de energía eléctrica, según las disposiciones que le sean aplicables y en particular el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Debe tener en la caja de escaleras y portal, un punto de luz en cada planta accionado por un interruptor independiente.</p> <p>B.1.3. Instalación de agua. Deberá cumplir la normativa vigente aplicable. Si a distancia menor de 1.100 metros hay red de abastecimiento público deberá acometer a ella, si no la hay podrá alternativamente acometer a otra mas lejana o disponer de una aceptación propia con un depósito de reserva de 75 litros por habitante. Se entenderá un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida del edificio.</p> <p>B.1.4. Instalación de saneamiento. Los elementos comunes verticales y horizontales deben estar en condiciones de prestar servicio. Si entre la red pública de saneamiento del edificio existe una distancia menor de 100 metros deberá acometerse a ella, si la distancia es mayor podrán emplazarse pozos sépticos debiendo depurarse el líquido efluente de los mismos antes de mezclarlo con agua corriente o ser entregado el terreno.</p> <p>B.1.5. Estanteidad al agua. La cubierta y cerramientos serán estancos a la lluvia, así como las instalaciones del edificio. Las humedades por capilaridad o filtración no podrán afectar a las zonas de vivienda.</p> <p>B.1.6. Seguridad frente a incendios. En la medida en que sea de aplicación al edificio la norma NBE-CPI-82 se cumplirá con sus determinaciones, y en cualquier caso las obras que se realicen en los edificios deberán siempre mejorar sus condiciones de resistencia al fuego.</p> <p>B.1.7. Otras instalaciones. La normativa propia que le sea aplicable.</p> <p>B.2. Condiciones de adecuación de habitabilidad de las viviendas del edificio. Según las fije el planeamiento urbanístico y en lo que este no determine:</p> <p>B.2.1. Programa y superficie. B.2.2.1. Vivienda. La Vivienda tendrá al menos las siguientes habitaciones:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será, al menos, 13 metros cuadrados. Si la cocina y el estar son habitaciones distintas sus superficies mínimas serán 5 y 10 metros cuadrados, respectivamente.2. Habitación que albergue el dormitorio: su superficie mínima será de 10 metros cuadrados.3. Cuarto de baño de, al menos, 1,5 metros cuadrados de superficie. La superficie útil mínima será de 25 metros cuadrados.

El apartado B recoge la habitabilidad de aquellas viviendas de nueva creación en edificios rehabilitados, se cumple lo indicado en este articulado y se computarán las superficies con alturas superiores a 2,20m en pasillos y baños y de 2,50m en el resto. En concreto cumple con: las exigencias en materia de instalaciones mínimas de electricidad, saneamiento (se admite fosa séptica con acometidas a más de 100m), abastecimiento, protección contra incendios. El programa mínimo se cumple: Salón + cocina >13m2, dormitorio >10m2, baño mínimo 1,5m2, superficie total mínima 25m2. (*) Se aplicará programa mínimo apartado "C".

<p>B.2.1.2. Apartamento. Habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será, al menos, de 13 metros cuadrados. Si la cocina y el estar son habitaciones distintas sus superficies mínimas serán de 4 y 10 metros cuadrados, respectivamente. El cuarto de baño tendrá, al menos, 1,5 metros cuadrados de superficie. La superficie útil mínima será de 15 metros cuadrados.</p> <p>B.2.2. Composición. Será posible la comunicación entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva de paso al cuarto de baño. Si hay otro baño en la vivienda, con acceso independiente, puede pasarse a un cuarto de baño desde un dormitorio, lo mismo sucede en viviendas de un solo dormitorio. La pieza que contenga el equipo obligatorio de cocina no tendrá acceso directo a ningún cuarto que contenga un inodoro. El interior de la vivienda no servirá de acceso a otras fincas no pertenecientes a la propia vivienda.</p> <p>B.2.3. Dimensiones de las habitaciones. Sin perjuicio de lo señalado en B.2.1., la estancia debe admitir la inscripción en ella de un cuadrado de 2,40 metros lado, los dormitorios de uno de 1,80 metros lado. La anchura mínima de pasillos será de 0,7 metros, la de la puerta de entrada de 0,80 metros y las de las puertas inferiores 0,60 metros. Los dormitorios tendrán seis metros cuadrados de superficie al menos.</p> <p>B.2.4. Equipamiento. El cuarto de baño contendrá, al menos, inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera, la cocina dispondrá de un sistema de producción de agua caliente con la posibilidad de un consumo continuado de 50 litros de agua a 40º con un caudal de 10 litros por minuto.</p> <p>B.2.5. Iluminación y ventilación. La cocina, estancia y dormitorios, tendrán ventilación e iluminación directa a espacio exterior de vía pública o patios interiores que cumplirán lo establecido en el planeamiento urbanístico o en su defecto:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Viviendas situadas en última planta: luces rectas desde el hueco, dos metros; superficie del patio, 6 metros cuadrados.2. Viviendas con una planta sobre ellas: luces rectas, de 2 metros; superficie del patio, 7 metros cuadrados.3. Viviendas con dos plantas encima: luces rectas, 2,50 metros; superficie del patio, 7 metros cuadrados.4. Viviendas con tres plantas encima: luces rectas, 2,50 metros; superficie del patio, 8 metros cuadrados.5. Viviendas con cuatro o más plantas encima: luces rectas, 3 metros; superficie del patio 9 metros cuadrados. <p>Al menos una habitación de la vivienda deberá abrir a la vía pública exterior, o a patio de manzana de las características que determine el planeamiento, o a patio interior de 3 metros, de luces rectas y superficie mayor de 12 metros cuadrados y de H2: 8, siendo H la distancia del suelo de la vivienda a la coronación física del paramento de fachada del patio interior. La superficie de iluminación será, al menos, un metro cuadrado por habitación y el 8 % de su superficie en planta. La superficie de ventilación se puede reducir a un tercio de la iluminación.</p> <p>Cuando el cuarto de baño carezca de iluminación y ventilación directa deberá disponer de un sistema de ventilación activada.</p> <p>B.2.6. Instalación eléctrica. Cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.</p>



Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MHVf7VFWjWaqnPq6vkmjEbAqV998459>
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_00002271_2025_DOC_00M_0000000000000045233

B.3. Condiciones urbanísticas.

La creación de nuevas viviendas en edificios rehabilitados y las obras que se acojan al régimen de protección pública o la rehabilitación serán urbanísticamente conformes. El edificio tendrá acceso directo desde la vía pública o espacios de uso público.

Cumple la cabaña las condiciones de ventilación a espacio exterior.

C. Condiciones de habitabilidad en viviendas existentes no incluidas en los casos anteriores.

Serán las que fije el planeamiento urbanístico. Las viviendas construidas o rehabilitadas al amparo de una normativa que regulara expresamente este supuesto es suficiente que cumplan con dicha normativa.

En los demás casos deben cumplir:

C.1. Condiciones constructivas.

La construcción del edificio y de la vivienda debe tener condiciones suficientes de estabilidad y solidez, ser estanca a las aguas pluviales, evitar que rezume humedad en su interior y que haya posibilidad razonable de inundación de la vivienda. El suelo de la vivienda y su acceso estará pavimentado, no será polvoriento ni peligroso para las personas.

C.2. Superficie útil y dimensiones.

Toda «vivienda» tendrá una cocina de cinco metros cuadrados; una habitación de estancia de nueve metros cuadrados, un dormitorio de ocho metros cuadrados y un cuarto de aseo de 1,5 metros cuadrados como mínimo. Si la cocina y la estancia forman una misma habitación su superficie útil será, al menos, 12 metros cuadrados, los demás dormitorios, si los hay, tendrán una superficie mínima de seis metros cuadrados, la altura libre sobre la superficie útil tendrá, al menos, **un valor medio de 2,25 metros**.

La anchura de pasillos será, al menos, 0,7 metros y la de puertas 0,6 metros.

C.3. Relación entre habitaciones.

Serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso inmediato al cuarto de baño; si hubiera otro cuarto de baño independiente, cabe acceder a los demás cuartos de baño desde los dormitorios, lo mismo sucede en viviendas de un solo dormitorio.

C.4. Iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de un hueco de superficie superior a 0,8 metros cuadrados y al 8º de la superficie en planta de la habitación. Se permite la de dormitorios en alcobas cuando la habitación a través de la que ventilan comunique a vía pública o a patio en el que se inscriba un círculo de tres metros de diámetro y su superficie de iluminación sea el doble de la anterior. La superficie de ventilación será, al menos, un tercio de la iluminación.

C.5. Patios.

Los patios a los que abran cocinas tendrán, al menos, cuatro metros de superficie y en ellos cabra un círculo de 1,5 metros de diámetro. Los cuartos de baño que carezcan de iluminación directa deberán tener un conducto de ventilación activada. Los patios a los que abran otras habitaciones deberán tener:

1. En viviendas situadas en última planta: superficie, seis metros cuadrados y luces rectas dos metros; deberá poder inscribirse en círculo de dos metros.

2. Para viviendas con una planta sobre ellas: superficie siete metros cuadrados, luces rectas y círculo inscrito dos metros.

3. Para viviendas con dos plantas sobre ellas: superficie, siete metros cuadrados; luces rectas y círculo inscrito, 2,5 metros.

4. Para viviendas con tres plantas sobre ellas: superficie, ocho metros cuadrados; luces rectas y círculo inscrito, 2,5 metros.

Para viviendas con cuatro o más plantas sobre ellas: superficie, nueve metros cuadrados; luces rectas y diámetro del círculo inscrito, tres metros.

C.6. Instalaciones.

El cuarto de baño debe contar, al menos, con inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera. La cocina debe contar con aparato de cocinado y una fregadera. En las viviendas debe haber la posibilidad de instalar agua caliente. Debe existir saneamiento de aguas fecales, directamente al alcantarillado o a pozo séptico, debiendo depurarse el líquido efluente del mismo antes de mezclarlo con aguas corrientes o entregarlo al terreno.

C.7. Accesos.

Los edificios de vivienda tendrán acceso desde la vía pública o espacios privados cuando haya servidumbre o título suficiente para acceder. A las viviendas se accederá a través de elementos comunes del edificio o directamente según el párrafo anterior. El acceso a edificios y viviendas nunca podrá hacerse a través de otras viviendas, o de locales cerrados destinados a otros usos (comerciales, agrícolas, etc.) y que no sean anexos a las viviendas.

En rigor podría considerarse que la rehabilitación de una cabaña no corresponde a una vivienda y podría considerarse como mucho en el caso C, de este Decreto donde indica “...en los demás casos debe cumplir...”. Pero en este caso cumple las condiciones indicadas en este apartado en materia de ventilación, instalaciones y accesos. El programa mínimo se cumple: Salón + cocina >12m², dormitorio >9m², baño mínimo 1,5m².



RD 39/2014 Alojamientos turísticos en cabañas pasiegas .

Decreto 39/2014, de 31 de julio, por el que se regulan los alojamientos turísticos en Cabañas Pasiegas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

El presente decreto tiene por objeto regular las empresas de alojamiento turístico que desarrollen su actividad en las denominadas "Cabañas Pasiegas", con independencia de que su titular sea una persona física o jurídica, dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

El Decreto es de aplicación para la cabaña objeto de legalización.

Artículo 2. Las "Cabañas Pasiegas".

1. Se consideran empresas de alojamiento en "Cabañas Pasiegas", aquellas dedicadas de forma profesional y/o habitual a proporcionar a sus clientes, mediante precio, y en condiciones de uso inmediato, residencia en las mismas siempre que se comercialice o promocióne esta actividad en canales de oferta turística y se realice con finalidad lucrativa
2. A los efectos de este decreto, se consideran "Cabañas Pasiegas" las edificaciones catalogadas como tales por parte de los municipios a los que se refiere el Anexo I del presente Decreto.
3. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de este Decreto:
 - a) Los arrendamientos de vivienda y para uso distinto de vivienda, tal y como aparecen definidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como el subarriendo parcial de vivienda a que se refiere el artículo 8 de la misma norma legal.
 - b) El resto de alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros, alojamientos en el medio rural, albergues turísticos, campamentos de turismo...), que se rigen por su normativa específica.
 - c) El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, tal y como viene regulada en la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, o norma que la sustituya.
4. Los establecimientos turísticos denominados "Cabañas Pasiegas" exhibirán obligatoriamente una placa de identificación, junto a la entrada principal y en un lugar visible, que se ajustará a las medidas y colores especificados en el Anexo II.

La cabaña pasiega objeto de legalización cumple con lo indicado en este artículo

CAPÍTULO SEGUNDO

Inicio y desarrollo de la actividad

Artículo 3. Consulta previa.

1. Los promotores de una "Cabaña Pasiega", antes de iniciar cualquier clase de obra para su reforma, y/o cambio de uso, podrán efectuar a la Dirección General competente en materia de turismo una consulta sobre la posibilidad de explotación del inmueble conforme al proyecto planteado como "Cabaña Pasiega".
2. La consulta previa, se formulará conforme al modelo que figura como Anexo III y deberá acompañarse de la siguiente documentación:
 - a) Documento que acredite la identidad del interesado y, en su caso, de su representante legal. En la consulta previa se podrá autorizar a la Dirección General competente en materia de turismo para consultar y comprobar los datos acreditativos de su identidad cuando se trate de promotor individual y no se actúe a través de representante. En caso contrario, se deberá acreditar la identidad y la representación que se ostenta.
 - b) Proyecto básico de ejecución y/o de reforma, ambos a escala mínima 1:100, suscrito por técnico competente, acompañado de cédula urbanística de la finca, donde conste su catalogación como "Cabaña Pasiega". Cuando no sea necesaria la realización de obra y sólo se refiera a un cambio de uso del inmueble, se exigirá proyecto de actividad, que sin perjuicio de la normativa necesaria para justificar dicho cambio, incluirá la documentación técnica necesaria para justificar el cumplimiento de la normativa turística para este tipo de establecimiento y los planos a aportar serán los mismos que los exigidos a nivel de anteproyecto o proyecto básico.
 - c) Fotografías del estado actual del edificio.
3. Con carácter excepcional y a petición del promotor, para obras de rehabilitación, reforma, y/o cambio de uso, ponderando en su conjunto las condiciones, características y demás circunstancias existentes o atendiendo a su valor arquitectónico, histórico o cultural del inmueble, se podrá eximir del cumplimiento de alguno de los requisitos técnicos de infraestructura exigidos a este tipo de establecimientos, siempre que no afecten a la estructura del edificio o que no supongan un menoscabo sustancial en la calidad de los servicios prestados. No podrán ser objeto de dispensa aquellas condiciones mínimas exigidas conforme al Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya. Esta petición se formulará en el mismo momento de la presentación de la consulta previa en la que se hará constar expresamente la dispensa pretendida acompañando, en su caso, informe emitido por técnico competente que la avale sin perjuicio de otra documentación justificativa.
4. Si la petición de consulta previa y en su caso, la petición de dispensa, no reúnen los requisitos señalados en los párrafos anteriores, se requerirá para que en el plazo de diez días sean aportados por el promotor los documentos preceptivos o se subsanen las deficiencias apreciadas.
5. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, se podrá solicitar, por igual plazo, cualquier documento que resulte necesario para verificar que la actuación proyectada se ajusta a la normativa turística vigente y en su caso, para valorar la solicitud de dispensa pretendida.

Pág. 6



6. La Dirección General competente en materia de turismo deberá contestar por escrito las peticiones de consulta previa, y en su caso, de dispensa, en el plazo máximo de dos meses.

La falta de contestación en dicho plazo no implicará la aceptación de los criterios expresados en las mismas.

7. Las contestaciones a las consultas previas y, en su caso, a la petición de dispensa, sólo vincularán a la Dirección General competente en materia de turismo en su ámbito competencial cuando las obras ejecutadas o el estado del establecimiento se ajusten al proyecto básico o de actividad presentado inicialmente y, en su caso, a los términos en los que se pronuncie acerca de la dispensa, y no serán susceptibles de recurso alguno.

Se solicita consulta previa a la CROTU, así mismo el Excmo. Ayuntamiento facilitó FICHA de la calificación de la edificación como cabaña pasiega según catálogo (Cabaña 899). Se redacta proyecto básico y de ejecución así como resto de documentación necesaria.

Artículo 4. Cooperación con la Administración Local.

1. Los municipios enumerados en el Anexo I podrán solicitar a la Dirección General competente en materia de turismo una consulta previa sobre aquellos proyectos presentados dentro de su ámbito territorial que tengan como finalidad la apertura del establecimiento turístico "Cabaña Pasiega". A tal fin deberán acompañar, con carácter preceptivo, la siguiente documentación:

a) Proyecto básico de ejecución y/o de reforma, ambos a escala mínima 1:100, suscrito por técnico competente. Cuando no sea necesaria la realización de obra y sólo se refiera a un cambio de uso del inmueble, se exigirá proyecto de actividad, que sin perjuicio de la normativa necesaria para justificar dicho cambio, incluirá la documentación técnica necesaria para justificar el cumplimiento de la normativa turística para este tipo de establecimiento y los planos a aportar serán los mismos que los exigidos a nivel de anteproyecto o proyecto básico.

b) Fotografías del estado actual del edificio.

c) Certificado de clasificación del suelo y usos autorizados según las normas de planeamiento vigente, así como de la catalogación de la edificación como "Cabaña Pasiega".

2. La no presentación por los municipios de la consulta previa en los términos establecidos en el apartado anterior dará lugar a que la Dirección General competente en materia de turismo emita informe desfavorable.

3. La Dirección General competente en materia de turismo deberá contestar por escrito las peticiones de consulta previa, a través de informe emitido al efecto, en el plazo máximo de dos meses. La falta de contestación en dicho plazo no implicará la aceptación de los criterios expresados en las mismas.

4. Las contestaciones a las consultas previas sólo vincularán a la Dirección General competente en materia de turismo en su ámbito competencial, cuando las obras ejecutadas o el estado del establecimiento se ajusten al proyecto básico o de actividad presentado inicialmente y no serán susceptibles de impugnación.

5. En ningún caso, a través de las consultas previas formuladas por los municipios, se podrá dispensar del cumplimiento de alguno de los requisitos técnicos de infraestructura exigidos para este tipo de establecimientos. La legitimación para la petición de tales dispensas corresponde exclusivamente al promotor.

La cabaña pertenece al municipio de San Roque de Riomiera dentro de los indicados en el Anexo I.

Artículo 5. Apertura.

1. La empresa deberá poner en conocimiento de la Dirección General competente en materia de turismo, con carácter previo al inicio de su actividad, la apertura del establecimiento.

La comunicación se efectuará mediante la presentación de una declaración responsable (Anexo IV) suscrita por el titular o su representante legal, en la que consten los datos necesarios para la identificación de la empresa y del propio establecimiento, incluyendo la relación de unidades de alojamiento (con su número de identificación, superficies, capacidad de plazas fijas, servicios de que están dotadas y camas convertibles declaradas), y el periodo anual de apertura. En la declaración responsable, la empresa podrá autorizar a la Dirección General competente en materia de turismo para consultar y comprobar los datos acreditativos de su identidad y de los documentos a los que se refieren las letras e) y f) del párrafo cuarto, siempre y cuando se cumpla lo dispuesto en la Disposición adicional tercera de este decreto. En caso contrario, el interesado estará obligado a poner a disposición de la Dirección General el documento acreditativo correspondiente. En todo caso, se deberá aportar:

a) Para empresarios individuales y se actúe a través de representante; la acreditación del poder de representación y fotocopia del documento acreditativo de la identidad del representado.

b) En el caso de personas jurídicas, comunidades de bienes, sociedades civiles, etc.; fotocopia de la escritura o contratos de constitución y, en su caso, de sus posteriores modificaciones, estatutos o documento probatorio de la constitución, vigencia, objeto social e identificación de sus integrantes, fotocopia de los poderes de representación si no se deducen claramente de la escritura o del documento probatorio de la constitución, así como fotocopia del N.I.F. de la empresa. En dicha declaración afirmará, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejercer la actividad de alojamiento turístico en los términos propuestos, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento hasta el cese en el ejercicio de dicha actividad. En todo caso, esta declaración responsable se referirá expresamente al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Disponer del correspondiente proyecto de ejecución y del certificado final de obra, visados por el Colegio Profesional competente. En el supuesto de tratarse de inmuebles que cambien su uso sin existencia de obra, se deberá contar con el proyecto de actividad o trabajo técnico suscrito por técnico competente que sirvió de fundamento para el otorgamiento de la licencia municipal de apertura.

b) Disponer de título jurídico suficiente para la explotación del inmueble como establecimiento de alojamiento turístico.

c) Disponer de la licencia municipal de apertura para dicha actividad turística.

d) Disponer del certificado expedido por técnico competente en la materia que acredite el cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención y protección contra incendios, si no se incluye en el proyecto de ejecución o de actividad presentado.



e) Haber obtenido el alta censal en la Agencia Tributaria, en la actividad económica que se va a ejercer, y el alta de la empresa en la Seguridad Social.

f) Haber abonado, en su caso, la tasa por apertura de establecimiento turístico.

g) Disponer del certificado emitido por el órgano municipal correspondiente de la catalogación del inmueble como "Cabaña Pasiega". La documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa vigente para el desarrollo de la actividad de alojamiento turístico deberá estar a disposición de la Dirección General competente en materia de turismo.

2. La comunicación efectuada en los términos establecidos facultará para el ejercicio de la actividad turística desde el mismo día de su presentación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 5/1999, de 24 de marzo. La Dirección competente en materia de turismo procederá de oficio a la inscripción de la empresa que ha comunicado la apertura en el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria. Esta inscripción tendrá carácter preventivo a resultados de la labor de control e inspección a posteriori realizada por dicha Dirección General.

3. El cumplimiento de la obligación regulada en este artículo no exime a la empresa del deber de obtener las autorizaciones administrativas que resulten preceptivas para la apertura y funcionamiento del establecimiento de alojamiento turístico.

4. La empresa está obligada a mantener el cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa turística para la apertura del establecimiento de alojamiento turístico y su funcionamiento declarados a la Administración hasta que se produzca el cese de su actividad.

5. La Dirección General competente en materia de turismo, con carácter excepcional y a petición del titular del establecimiento, ponderando en su conjunto las condiciones, características y demás circunstancias existentes o atendiendo al valor arquitectónico, histórico o cultural del inmueble, podrá eximir del cumplimiento de alguno de los requisitos técnicos de infraestructura exigidos al establecimiento turístico siempre que no afecten a la estructura del edificio o que no supongan un menoscabo sustancial en la calidad de los servicios prestados.

No podrán ser objeto de dispensa aquellas condiciones mínimas exigidas conforme al Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya. Esta petición se podrá presentar junto con la declaración responsable de apertura, o con posterioridad, y en ella se hará constar la dispensa pretendida acompañada, en su caso, de informe emitido por técnico competente que la avale, sin perjuicio de cualquier otra documentación justificativa que se acompañe.

No obstante, la Dirección General competente en materia de turismo podrá requerir al titular del establecimiento cuanta documentación adicional considere necesaria para valorar su solicitud. La aceptación de la dispensa, deberá ser notificada en el plazo de seis meses. La falta de contestación en dicho plazo no implicará la aceptación de la misma.

La propiedad comunicará a la Dirección de Turismo lo indicado en este artículo incluyendo toda la documentación administrativa necesaria

Artículo 6. Control e inspección.

1. La Dirección General competente en materia de turismo, a través de sus servicios de inspección, comprobará que todas las Cabañas Pasiegas dedicadas a la explotación turística iniciaron su actividad previa presentación de la preceptiva declaración responsable, en los términos previstos en el artículo 5; que sus características y régimen de explotación se corresponden con lo manifestado en dicha declaración responsable; y que reúnen todos y cada uno de los requisitos exigidos en la normativa turística vigente para su funcionamiento como establecimiento de alojamiento turístico "Cabaña Pasiega". A tal efecto, podrá exigir a las empresas el acceso a la documentación que así lo acredite.

2. La falta de presentación de la declaración responsable regulada en el artículo 5, así como la existencia de inexactitudes, falsedades, omisiones, de carácter esencial, en los datos consignados, o en los documentos que acompañen a la misma, o la indisponibilidad de la documentación señalada en el apartado 1 del artículo 5, determinarán la imposibilidad de realizar el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico. La resolución, dictada por el titular de la Dirección General competente en materia de turismo declarará la concurrencia de tales circunstancias, dejará sin efecto la declaración responsable, ordenará, en su caso, el cese de la actividad, y ello implicará la cancelación de la inscripción en el Registro General de Empresas Turísticas, todo ello previa tramitación de oficio de un procedimiento administrativo en el que se garantice la audiencia al interesado.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, se considera de carácter esencial aquella inexactitud, falsedad u omisión en cualquier dato, manifestación, documento incorporado a la declaración, que afecte a la acreditación de la personalidad física o jurídica del declarante, la indisponibilidad de alguno de sus documentos a que se refiere el artículo 5, y cuando afecte a la declaración responsable y comprometa la clasificación del establecimiento de alojamiento turístico como "Cabaña Pasiega".

Cuando la labor de inspección y control ponga de manifiesto el incumplimiento de otras obligaciones legales por parte de la empresa titular del establecimiento turístico, se le requerirá para que en el plazo máximo de quince días proceda a su subsanación. Transcurrido dicho plazo sin haber sido atendido este requerimiento, la Dirección General competente en materia de turismo dejará sin efecto la declaración responsable, ordenará la modificación de la inscripción de la empresa o el cese de la actividad del establecimiento y ello implicará la cancelación de la inscripción en el Registro General de Empresas Turísticas, previa tramitación de oficio de un procedimiento administrativo en el que se garantice la audiencia al interesado.

Si del resultado de la labor de inspección y control realizada por la Dirección General competente en materia de turismo se aprecia el cumplimiento de los requisitos establecidos para ejercer la actividad de alojamiento turístico que fue objeto de declaración responsable, se elevará a definitiva la inscripción de la empresa mediante resolución dictada por el titular de la Dirección General competente en materia de turismo.

La Dirección General competente en materia de turismo podrá revisar la inscripción definitiva cuando se dejen de reunir las condiciones que sirvieron de base para la misma, que podrá derivar en la cancelación de la inscripción y cese de actividad, previa tramitación de oficio de un procedimiento administrativo en el que se garantice la audiencia al interesado.



3. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, resultará de aplicación el régimen sancionador previsto en la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

Artículo 7. Reforma.

1. Cuando se realicen obras de reforma de una "Cabaña Pasiega" que impliquen una modificación en su capacidad o en sus características básicas, la empresa deberá presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo, antes de su reapertura, una nueva declaración responsable en la que se reflejen las modificaciones realizadas, conforme al modelo establecido en el artículo 5.
2. La presentación de la declaración responsable conllevará la inscripción en el Registro General de Empresas Turísticas con carácter preventivo a resultados de las labores de control e inspección necesarias, de conformidad con el artículo 6, en lo que resulte de aplicación, para verificar que el establecimiento turístico reúne las características reflejadas en la declaración responsable, y cumple todos los requisitos establecidos en la normativa turística vigente.

Artículo 8. Cambio de titularidad.

1. La titularidad de los establecimientos turísticos puede transmitirse por cualquiera de los medios válidos en Derecho.
2. El nuevo titular del establecimiento comunicará a la Dirección General competente en materia de turismo, en el plazo máximo de un mes, el cambio de titularidad. A tal fin, presentará una declaración responsable (Anexo V).
3. En la declaración responsable se podrá autorizar a la Dirección General competente en materia de turismo para consultar y comprobar los datos acreditativos de su identidad y de los documentos a los que se refieren las letras b) y c) del apartado cuarto de este artículo, siempre y cuando se cumpla lo dispuesto en la Disposición adicional tercera de este decreto. En caso contrario, el interesado estará obligado a poner a disposición de la Dirección General el documento acreditativo correspondiente. En todo caso, se deberá aportar:
 - a) Para empresarios individuales y se actúe a través de representante; la acreditación del poder de representación y fotocopia del documento acreditativo de la identidad del representado.
 - b) En el caso de personas jurídicas, comunidades de bienes, sociedades civiles, etc.; fotocopia de la escritura o contratos de constitución y, en su caso, de sus posteriores modificaciones, estatutos o documento probatorio de la constitución, vigencia, objeto social e identificación de sus integrantes, fotocopia de los poderes de representación si no se deducen claramente de la escritura o del documento probatorio de la constitución, así como fotocopia del N.I.F. de la empresa.
 4. En la declaración responsable se dejará constancia expresa del cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) Disponer de título jurídico suficiente para la explotación del inmueble como establecimiento de alojamiento turístico.
 - b) Haber obtenido el alta censal en la Agencia Tributaria, en la actividad económica que se va a ejercer, y el alta de la empresa en la Seguridad Social.
 - c) Haber abonado las tasas en materia turística, que en su caso, sean exigibles.
 - d) Disponer de la licencia municipal de apertura por cambio de titularidad.
 5. Una vez comunicado el cambio de titularidad de la "Cabaña Pasiega" en los términos establecidos, la Dirección General competente en materia de turismo procederá de oficio a la inscripción en el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria. Esta inscripción tendrá carácter preventivo a resultados de las labores de inspección y control a posteriori realizada por dicha Dirección General, al objeto de verificar el cumplimiento de la normativa turística y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6 en lo que resulte de aplicación. Artículo 10. Modificaciones de datos. Cualquier modificación que afecte a los datos o manifestaciones presentados al inicio de la actividad, tendrá que ser comunicada por escrito ante la Dirección General competente en materia de turismo en el plazo de quince días a contar desde el siguiente al que se produzca la modificación mediante modelo de comunicación de modificación de datos acompañando la documentación que lo acredita (Anexo VI).

Artículo 11. Procedimientos iniciados de oficio: plazo para resolver y notificar.

El plazo para resolver y notificar los procedimientos iniciados de oficio será de seis meses.

La falta de resolución expresa producirá los efectos previstos en el artículo 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 12. Requisitos mínimos de infraestructura.

Se entenderán como requisitos mínimos de infraestructura los requisitos técnicos establecidos en el presente capítulo.

Artículo 13. Dependencias de uso común.

Las "Cabañas Pasiégas" podrán contar con un centro de relación con el cliente a efectos administrativos, de asistencia e información, y en dicha dependencia obrarán las hojas oficiales de reclamaciones, las hojas de admisión y el modelo oficial de precios debidamente sellado. En todo caso, en el propio establecimiento turístico obrará el modelo oficial de precios debidamente sellado así como las hojas de reclamaciones que estarán a disposición de los clientes.

Artículo 14. Sistema de seguridad y protección contra incendios.

1. Las "Cabañas Pasiégas" deberán contar con un sistema de seguridad y protección contra incendios, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.
2. En sus visitas a los establecimientos, la Inspección de Turismo verificará el cumplimiento de las siguientes medidas de seguridad:
 - a) Las escaleras estarán siempre libres de objetos u obstáculos en todo su ámbito y recorrido.
 - b) Las luminarias de señalización y emergencia y la señalización de los recorridos para la evacuación y salida de emergencia estarán siempre en perfecto estado.



c) En la salida de cada unidad de alojamiento existirá, en lugar fácilmente visible, un plano de planta y la situación de los extintores.

La cabaña cumple lo indicado en el documento básico de protección contra incendios del Código Técnico de la Edificación, incluyendo la señalización y aspectos indicados en este artículo.

Artículo 15. Calefacción y agua caliente.

1. Las "Cabañas Pasiegas", dispondrán de un sistema de calefacción en todas las estancias de la unidad de alojamiento.
2. Las "Cabañas Pasiegas", contarán con agua caliente sanitaria, con una temperatura mínima de 50°C, en todos los cuartos de baño y cocinas.

La cabaña cuenta con una estufa de pellets, caldera y radiadores.

Así mismo cuenta con agua caliente sanitaria.

Artículo 16. Requisitos de las unidades de alojamiento.

1. Las "Cabañas Pasiegas" se ofertarán como una única unidad de alojamiento. Cada unidad de alojamiento contará, al menos, con las siguientes estancias independientes: dormitorio/s, cuarto de baño, salón-comedor y cocina, que podrá estar incorporada a la anterior. En este último caso, la superficie de la citada estancia no podrá ser inferior a 14 m².
2. Excepcionalmente, cuando la superficie de la cabaña lo limite, podrá ubicarse el dormitorio, salón-comedor y cocina en una única estancia, la cual tendrá una superficie mínima de 24 m², excluyendo el cuarto de baño, que tendrá la superficie establecida en el artículo 17 del presente decreto.
2. La capacidad en plazas del establecimiento de alojamiento turístico vendrá determinada por la suma del número de plazas fijas y plazas en camas convertibles declaradas, siempre y cuando se ajusten a los parámetros exigidos en este decreto.
3. Los dormitorios contarán con ventilación directa, y estarán dotados de algún sistema de oscurecimiento que impida totalmente el paso de la luz, a voluntad del cliente. Así mismo los dormitorios y las camas en plazas fijas tendrán las siguientes dimensiones mínimas (expresada en metros cuadrados):

	Superficie mínima (m2)
Dormitorios dobles.	10
Dormitorios individuales.	6
	Dimensiones mínimas
Camas dobles	1,35 m. ancho x 1,90 m. largo
Camas individuales	0,90 m. ancho x 1,90 m. largo

Los armarios empotrados se computarán como superficie del dormitorio, con independencia de su ubicación.

4. La instalación de camas convertibles en las unidades de alojamiento de las "Cabañas Pasiegas" estará supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) El número total de camas convertibles será, como máximo, el 50% del número total de plazas fijas del establecimiento.
 - b) Las camas convertibles no incrementarán el precio de la unidad de alojamiento.
 - c) La empresa titular de las "Cabañas Pasiegas" estará obligada a informar a sus clientes, tanto al formalizar la reserva como al entregar la hoja de admisión, las plazas de la unidad de alojamiento con indicación de las camas convertibles existentes. La Inspección Turística verificará que el número y ubicación de las camas convertibles instaladas en cada establecimiento se ajusta en todo momento a la declaración realizada por la empresa, y se cumplen las condiciones establecidas en este artículo.
5. Las "Cabañas Pasiegas" dispondrán de un cuarto de baño por cada seis plazas o fracción, y deberá reunir los requisitos establecidos, con carácter general, en el artículo 17 del presente decreto.
 6. La estancia salón-comedor tendrá las siguientes dimensiones y equipamiento:
 - a) Superficie mínima: 14 m².
 - b) Equipamiento mínimo:
 - Mesa de comedor con superficie suficiente para dar servicio al número máximo de plazas de la unidad de alojamiento.
 - Sillas en número igual o superior a las plazas de la unidad de alojamiento.
 - El 50% de plazas en sofás en relación con las plazas de la unidad de alojamiento.
 - El salón-comedor contará en todo caso con ventilación directa.

7. La cocina, esté o no unida a otras estancias, tendrá siempre ventilación directa y forzada, y estará equipada con fregadero, despensa o armarios, fogones o placa vitrocerámica, horno u horno-microondas, frigorífico, lavadora, extractor de humos y todos los elementos de menaje necesarios (cubtería, vajilla, cristalería y batería de cocina), en proporción a la capacidad de cada unidad de alojamiento, y plancha eléctrica para la ropa.

La cabaña cuenta con un dormitorio doble >10m² (13,31m²) y dos sencillos >6m² (10,31m² y 9,40m²), así mismo la superficie de comedor estar cocina tiene una superficie de unos 45,42m²>14m². Es decir, la cabaña puede tener una capacidad de plazas de 5-6 personas. Los dormitorios todos ellos ventilados al exterior y con contraventanas así como el resto de estancias de la cabaña. Los dormitorios no cuentan con camas convertibles, en todo caso el número máximo de camas convertibles sería de 2 (50% del total). Tanto el salón como la cocina cuentan con el equipamiento indicado en este artículo.

Artículo 17. Requisitos de los cuartos de baño.



1. Todos los cuartos de baño de las "Cabañas Pasiegas" contarán, al menos, con el siguiente equipamiento:
 - a) Lavabo, bañera y/o ducha e inodoro.
 - b) Punto de luz y espejo encima del lavabo.
 - c) Soporte para objetos de tocador cerca del lavabo y de la ducha/bañera.
 - d) Toma de corriente.
 - e) Cortinas o mamparas en bañeras y/o duchas.
 - f) Un juego de toallas por cada huésped para baño, ducha, lavabo y, en su caso, bidet, cuya composición tenga, al menos, un 50% de algodón.
 - g) Secador de pelo.
 - h) Papelera con pedal y tapa en el baño.
 - i) Rollo de papel higiénico en soporte y otro de repuesto.
 - j) Jabón en pastilla o líquido.
2. Las superficies mínimas de los cuartos de baño y de sus elementos básicos serán las siguientes:

Superficie mínima del baño (m2).	3,00 m2
Longitud de la bañera (m).	1,50 m
Ducha (m2).	0,49 m2

3. Los cuartos de baño tendrán ventilación directa o forzada que permita la suficiente renovación del aire.
 4. En aquellos casos en los que el cuarto de baño se encuentre integrado en el dormitorio por motivos de diseño, el inodoro y, en su caso, el bidet deberán encontrarse en espacio cerrado, ventilado e independiente del resto de los sanitarios.
 5. En todos los casos, el suministro de agua corriente fría -a una temperatura máxima de 20 ºC- y la caliente -a una temperatura mínima de 50 ºC- será permanente.
- Existe un baño uno de 4,16m2. Está dotado con el equipamiento indicado en este artículo.**

Artículo 18. Publicidad de la accesibilidad a la "Cabaña Pasiega".

Los titulares de las Cabañas Pasiegas, deberán poner en conocimiento de los clientes las condiciones de accesibilidad a las mismas, en cualquier tipo de publicidad que realicen sobre el establecimiento.

Los titulares indicaran de las condiciones de accesibilidad de la cabaña

La cabaña pasiega forma parte del municipio de San Roque de Riomiera donde constan las cabañas pasiegas. La cabaña pasiega contará con la placa identificativa descrita en Anexo II de este Decreto, Se cumplimentarán los Anexos III, IV, relativos a la Consulta previa para el uso de cabaña pasiega, declaración responsable para la apertura de la cabaña pasiega

Valladolid, a 3 de diciembre de 2024

EI ARQUITECTO

D. ALVAR ENCISO FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA
 Arquitecto colegiado nº 2.765 por el COACYLE



Anexos de la memoria para completar la documentación necesaria para la administración

Ficha cabaña nº 899 y Certificado catalogación

Guía de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio arquitectónico del territorio pasiego

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MfHVf7VFwjiWagnPq6vkmjEbAqV998459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)

N.º Registro: 2025OP007E000218

Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



A collage of six photographs showing various views of a traditional stone house in a mountainous region. The images include exterior views from different angles, a view of the house with a person standing nearby, and interior views showing the wooden beam structure and a courtyard area.



Ficha cabaña nº 899. Catálogo de edificaciones en suelo rústico.

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE SAN ROQUE DE RIOMIERA

Nº FICHA

899

DATOS GENERALES

BARRIO/PUERLO	BARTOLO	Nº PLANO	
REF. CATASTRAL	005001070	N. CABAÑA	LA GARBA
POLIGONO	005	PARCELA	00170
CODIGO_CABAÑA	72018	CODIGO CABAÑA	72018011
COORDENADAS_UTM ETN589	X 442384 Y 4786472	ALTITUD	568 metros

SITUACION EN ORTOFOTO

FRONTAL/LATERAL

DATOS DESCRIPTIVOS

PARCELA	SUPERFICIE				HA.	PENDIENTE:	>15 %	ORIENTACION	ESTE	CIERRE:	PARED: ACUÑATABA
CLASIFICACIÓN:	NI-1				Suelo No Urbanizable de Interés Agroganadero						
SERVICIOS BASICOS:											
AGUA SI	ELECTRICIDAD SI				SANEAMIENTO SI	TELÉFONO					
ACC. RODADO CAMINO					DISTANCIA	metros					
AFECC. CARRETERAS						AFECC. RIOS					
AFECCIONES MUN											

EDIFICACION

CARACTERÍSTICAS GENERALES				DETALLES CONSTRUCTIVOS CUERPO PRINCIPAL			
TIPO CONSTRUCCION	VIVIENDA	POSICION FINCA	ENTORNO	ORIENTACION_FPP	SUR		
USO ORIGINAL	GANADERO	USO ACTUAL	GANADERO	SUP. CATASTRAL ESTIMADA	177,98	m²	
CONSERVACION GENERAL	REGULAR	VALOR PATRIMONIAL	MEDIO	ESTADO_GENERAL	REFORMA		
Nº PLT	2	FACHADA MATERIAL	PIEDRA LABRILLO	ACABADO	PIEDRA REJUNTADA, REVOCADA	CARPINTERIA TIPO	MADEIRA
						CUBIERTA TIPO	DOS AGUAS
						MATERIAL	LASTRA, TEJA

OBSERVACIONES

TRASERO/LATERAL

FINCA



Justificación de la guía de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio arquitectónico en el territorio pasiego

En relación con el expediente de REFORMA, AMPLIACION Y CAMBIO DE USO DE CABAÑA promovido por **D. IVAN GONZÁLEZ DIEGO** en suelo rústico de **Bº. Pedrosa, polígono 5, parcela 170, La Garma término municipal de SAN ROQUE DE RIOMIERA (Cantabria), cabaña 899 del CESR** de acuerdo con lo previsto en los artículos 108 a 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace preciso completar el expediente con la siguiente documentación:

-Documentación que justifique el cumplimiento del artículo 114 de la ley del suelo de Cantabria, concretamente el 114.1.c, y los criterios de intervención de la "GUIA DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL TERRITORIO PASIEGO", en lo referente a la apertura de nuevos huecos y a los movimientos de tierras que se producen en la fachada posterior larga.

LEY DEL SUELO DE CANTABRIA

Artículo 114. Construcciones en suelo rústico.

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

La cabaña.

La cabaña es una construcción básicamente productiva, de dos plantas superpuestas no conectadas, la planta baja destinada a establo y la superior a payo o henil, caracterizada por su planta rectangular de proporciones alargadas, su elemental volumen paralelepípedo con cubierta a dos aguas con hastiales en las fachadas cortas, los muros de piedra con pequeños huecos y su adaptación al terreno y al lugar. Este simple volumen se enriquece habitualmente con otros elementos característicos, las singulares escaleras, los muros cortavientos, los enrabaderos o volantes, las solanas, los colgadizos, los leñeros, las chimeneas, las posaderas, los vasares y en algunos casos los elementos clasicistas, el uso del color, las construcciones auxiliares y las características ampliaciones. Todos estos elementos caracterizan la forma de la cabaña y su eficaz implantación en el terreno; pero también tiene un notable valor, tanto arquitectónico como etnográfico, el funcional y austero espacio interior de la cabaña definido por los muros de piedra de los cerramientos, la estructura de madera del forjado horizontal y de cubierta, la distinta altura y geometría de los espacios de las dos plantas y la escasa luz que entra por los vanos. Muchas cabañas mantienen en la planta baja restos de los pesebres y otros elementos de su uso como establo y algunas, las vividoras, lares y repartos de tablazón, huellas del uso residencial, en la planta primera. La materialidad, la piedra de los muros, las lastras de la cubierta y la madera de la estructura, las carpinterías y algunos cerramientos caracteriza la cabaña.

"...5.1.1.- El volumen.

El elemental volumen de la cabaña es uno de sus principales rasgos característicos. Las complejidades introducidas por las ampliaciones enriquecen su valor patrimonial y el paisaje.

Como criterio general, las reformas en las cabañas deben respetar el volumen esencial y compacto de las mismas. En el caso de que las cabañas tengan colgadizos tradicionales, adosados a uno o a los dos lados de las fachadas largas, siguiendo habitualmente el perfil de la cubierta, u otros volúmenes adosados, como leñeros, portales o portales, abiertos y cerrados, adosados al hastial delantero, ocupando parte de su frente, u otros añadidos tradicionales, las reformas también mantendrán estos volúmenes, tal como se especifica pormenorizadamente en el apartado 5.3.2. Igualmente ocurrirá en el caso de cabañas o conjuntos más singulares que conforman volúmenes más complejas, fruto de ampliaciones y transformaciones, o en los conjuntos formados por el adosamiento, yuxtaposición o aproximación de dos o más cabañas.

Cuando existan volúmenes añadidos en los últimos años, que no se hayan efectuado con la lógica funcional/constructiva tradicional y desvirtúan la edificación original, y se efectúe una intervención o rehabilitación de notable identidad se desmontarán, recuperando la forma inicial de la cabaña.

En los casos en que resulte necesario, de manera justificada por razones del programa funcional, efectuar una ampliación, se deberá realizar conforme a las directrices establecidas en el apartado 5.3. de esta Guía, tanto en lo que respecta a los tipos o mecanismos de ampliación como a los parámetros dimensionales establecidos y a las soluciones constructivas y materiales empleados para garantizar la armonía de los nuevos volúmenes y los existentes, manteniendo la coherencia del conjunto...."

Se mantiene el volumen original de la cabaña.

"...5.1.2.- Las fachadas. Los huecos

Las fachadas de las cabañas, con sus austeras y masivas composiciones, son esenciales en la definición de la forma y la percepción de la cabaña. Las reformas y rehabilitaciones de las cabañas se efectuarán respetando como criterio general las soluciones constructivas de las fachadas, la singular y diversa composición de cada uno de sus alzados, orden, proporciones, relación maciza/hueco y la disposición, morfología y características de los huecos: puertas, ventanas ...

En concreto:

-Se mantendrá la disposición de las puertas, especialmente cuando se localizan en la fachada corta hastial, con él habitual desplazamiento de las puertas de la cuadra y el payo, y cuando la fachada se ha prolongado con el colgadizo con nuevas puertas, creando una pintoresca asimetría. Excepcionalmente y debidamente justificado, se admite el cambio de localización de una puerta, reutilizando las jambas y la sobrepuerta.

-Se conservarán las soluciones geométricas y constructivas de las puertas, características de los diferentes periodos: las antiguas con las jambas ciclópeas, los variados sistemas de agujas, tranqueras y sobrepuertas o dinteles habitualmente de piedra y a veces en cabañas más tardías de madera, los cargaderos interiores de madera, las singulares sobrepuertas arqueadas modificaciones efectuadas con la aparición de la vaca frisona, los escondes en su caso con los tejuelos, las soleras etc...

-Cuando por razones funcionales, resulte preciso aumentar la altura libre de las puertas, se recrearán las jambas de piedra con la solución constructiva existente y se recolocará la sobrepuerta al nivel adecuado.

-En el caso de que existieran huecos de puertas de reciente apertura, que no obedezcan a la lógica tradicional o a los criterios establecidos en esta Guía, en el caso de intervenciones o rehabilitaciones de notable identidad, se suprimirán o reformarán de acuerdo con los criterios de apertura de nuevos huecos.



-Se mantendrán las puertas tradicionales de madera, restaurándolas y adaptándolas a los nuevos requerimientos funcionales. En el caso de ejecutar una puerta cristalera, se resolverá constructivamente para conservar la puerta de madera al exterior, a modo de contraventana.

-Las puertas sustituidas o nuevas se ejecutarán con marcos, si se disponen, de madera, y hojas de madera, con soluciones de tablazones, preferentemente verticales.

-En el caso de ejecutar una puerta cristalera en fachada, se resolverá constructivamente para conservar la puerta de madera al exterior, a modo de contraventana.

Se mantiene la ubicación y disposición de las puertas existentes y se sustituirán por nuevas o rehabilitadas en las condiciones indicadas en esta guía, proyectadas en madera con tablazones verticales tanto marcos como las hojas, manteniendo las jambas ciclopeas v/o existentes en cada caso.

Con carácter general se mantendrá la disposición y geometría de las ventanas tradicionales en todas las fachadas, especialmente cuando se mantengan los usos agropecuarios, admitiéndose de forma excepcional, y debidamente justificada el cambio de localización o la ampliación de una ventana, reutilizando las piedras de las jambas y los dinteles.

- Se mantendrá el carácter cerrado y opaco, con pocos y pequeños huecos de las fachadas posteriores orientadas a los malos vientos.
- Se conservarán las soluciones geométricas y constructivas de los huecos de las ventanas, características de los diferentes periodos, con sus jambas, formadas por una o varias piezas, el mainel y el dintel, con la habitual disposición del marco de madera y el abocinamiento interior o en su caso con la solución de las ventanas enrasadas en el plano exterior de la fachada.
- Los ventanos, los pequeños huecos de las cabañas más antiguas, se conservarán, manteniendo su primitivo carácter. Igualmente se mantendrán los característicos aguatiños y espaladeros.
- Cuando los marcos y las hojas tengan un valor histórico o constructivo, se estudiará la posibilidad de reutilizarlas con las restauraciones o transformaciones adecuadas para mejorar su funcionalidad.
- Los marcos y hojas de las ventanas sustituidas o nuevas se ejecutarán de madera de castaño o roble, manteniendo la disposición de la carpintería en los huecos: tras el recercado e sillería, a haces exteriores, con los ajustes constructivos necesarios para mejorar el aislamiento y garantizar la estanqueidad.
- Cuando los nuevos programas de la cabaña, básicamente residenciales, exijan una mayor iluminación/ventilación de los espacios interiores o una mayor relación entre los espacios interiores y exteriores se permitirá, previa la aportación de la documentación y los estudios indicados en el anexo 2, la ampliación de huecos existentes o nuevas aperturas con las siguientes condiciones:
 - En la fachada corta principal, cuando se localizan en ella las dos puertas de acceso a la cuadra y al payo, no se admite la ejecución de nuevas aperturas, salvo que se construya un nuevo colgadizo con fachada de madera, en cuyo caso se permitirá interrumpir la tablazón de madera con un hueco o una banda de vidrio.
 - En la fachada lateral bien orientada se admite la apertura de un máximo de tres huecos, siempre que el número total no sea mayor de seis. La superficie total de los huecos nuevos y existentes será inferior al 20% de la superficie de la fachada.
 - En las fachadas posteriores, corta y larga, el número máximo de apertura de huecos será dos en cada una, siempre que el número total no sea mayor de tres o cuatro, y la superficie total de huecos será inferior al 12 % de la superficie de cada una de las fachadas.
- Los nuevos huecos tendrán preferentemente una dimensión máxima igual a la del hueco mayor existente en esa cabaña, normalmente con proporciones verticales o cuadradas, y se dispondrán al menos a una distancia 1,50 metros de los huecos existentes. Excepcionalmente se admitirá la apertura de un único hueco de mayor dimensión, en la fachada larga bien orientada, en cuyo caso no se podrán practicar otros nuevos huecos en esa fachada.
- Los nuevos huecos abiertos en los muros de mampostería, existentes se recerarán preferentemente con jambas de piedra similares a las de los otros huecos de la cabaña o con palastros de acero, que permitan datar fácilmente la apertura.
- Las carpinterías de los huecos existentes y nuevos serán de madera, preferentemente de roble o castaño, evitando las maderas excesivamente claras o rojizas, con tratamientos naturales de aceites, ceras o lasures. Se dispondrán en el hueco siguiendo los sistemas constructivos tradicionales, ocultando parcialmente el marco tras el recercado de sillería. También se admite la disposición de las carpinterías enrasadas con el plano exterior de fachada o ligeramente en vuelo.
- Se evitarán expresamente las carpinterías con perfiles de aluminio y pvc.
- Los vidrios serán incoloros y no reflectantes.
- Se evitarán las persianas y las contraventanas exteriores
- Los huecos abiertos en los cerramientos de madera podrán tener una composición más libre
- Estos criterios generales de ampliación y aperturas de nuevos huecos no serán aplicables a determinadas cabañas, que por sus valores históricos y etnográficos deban mantenerse en su estado original. El Catálogo del territorio pasiego o los catálogos municipales debieran definir estas cabañas incluyéndolas en un nivel de protección integral.

No parece adecuado aportar una serie de ejemplos o propuestas de nuevas aperturas de huecos y composiciones de fachada, ya que a partir de los criterios y normas establecidas las soluciones deben surgir de las características de la cabaña, de los requerimientos de programa, de las orientaciones v de las vistas..."

Se mantiene el abocinamiento interior de los huecos existentes, se mantienen los ventanucos existentes en sus condiciones geométricas. Las jambas existentes se mantendrán en los sistemas constructivos que existan tanto en los casos de jambas ciclópeas de piedra como las que no lo son guardando esta armonía en las nuevas aperturas de huecos. Las nuevas ventanas se ejecutarán en maderas de roble o de castaño. No se abren nuevos huecos en los hastiales sólo se “rasga” ligeramente el hastial por la altura mínima en el acceso a la cabaña. Las fachadas 47,56m2 (este)+30,46m2 (oeste)+27,04m2 (norte)+28,98m2 (sur)

Nuevos huecos

$$V2. 2 \times (0.50 \times 0.50) = 0.50 \text{ m}^2$$

V3. $3 \times (0,64 \times 0,88) = 1,69 \text{ m}^2$

Rasgado p2. $(0,5 \times 1,04) = 0,52 \text{ m}^2$

TOTAL APERTURAS $0.50\text{m}^2 + 1.69\text{m}^2 + 0.52\text{m}^2 = 2.71\text{m}^2 < 20\%$ de cualquier fachada

En relación al tamaño de las nuevas aperturas indicar que superan a la ventana mayor existente en cumplimiento de las condiciones mínimas de ventilación e iluminación indicada en CTE para los salones. Todos los huecos se recerarán con piedra en condiciones similares a los existentes, resuelta la carpintería en madera de roble o castaño, tratando de ocultar el marco, sin persiana y sin vidrios reflectantes sino siempre transparentes.



5.1.3.- Muros.

Los austeros muros de piedra con sus diferenciadas características son esenciales en la definición de la forma de la cabaña y su percepción. Las intervenciones en las cabañas mantendrán las características de las diferentes fábricas, los aparejos ciclopeos de las primitivas cabañas, las variadas mamposterías y en su caso los sillares o sillarejos, los cambios y contrastes del tipo de piedra y textura, el uso de calces, las trabas o pasaderas, los tranqueros, los chaparrincones o esquinales, los doble muros o barbacanas de los muros más expuestos, los morteros de diferente composición, o la falta de los mismos en los casos de fábricas a canto seco, los rejunteos con su diferente intensidad, los diferentes revocos -composición, disposición, relación con mampuestos y sillares ..., los enjalbegados de cal ... Cuando la cabaña intervenida haya sufrido en los últimos años reformas que alteren el aspecto tradicional de sus fábricas, especialmente en los aparejos y rejunteos, en el caso de intervenciones o rehabilitaciones de un alcance notable, se recuperaran sus características tradicionales. En los casos de reconstrucción parcial de muros se utilizarán fábricas con piedras, aparejos, detalles, morteros y rejunteos, similares a los de los muros que se mantienen, pudiendo admitirse sutiles cambios que, garantizando la unidad perceptiva de la cabaña, permitan entrever la fecha de la reconstrucción. Los muros que quedan enterrados pueden ser consolidados, recalzados, drenados e impermeabilizados, utilizando preferentemente morteros mixtos o de cal. Cuando, de acuerdo con los criterios establecidos se admita la ampliación de una cabaña, los nuevos muros de piedra se ejecutarán con piedras aparejos, detalles, morteros y rejunteos, similares a los de los muros existentes, introduciendo sutiles cambios en los aparejos y/o rejunteos que, garantizando la unidad perceptiva de la cabaña, permitan entrever la fecha de la intervención.

Se mantienen los muros existentes

5.1.4.- Cerramientos de madera.

Los cerramientos de madera, normalmente fruto de ampliaciones de las cabañas vividoras, confieren un singular y pintoresco aspecto a estas cabañas. En otros apartados de la Guía se establecen los criterios de intervención en el resto de los elementos de madera de las cabañas tanto exteriores como interiores, definiendo en este apartado los criterios sobre los característicos cerramientos de madera. Las intervenciones en las cabañas respetaran, con las restauraciones adecuadas, los elementos de madera/cerramientos de solanas, payotas, leñeros y cuerpos volados. La restauración o reconstrucción se ejecutará con los materiales –madera de castaño, roble o maderas de especies análogas- técnicas y detalles tradicionales, con acabados naturales a base ceras, aceites o lasures. No se utilizarán ni maderas claras ni rojizas, ni se barnizará con acabados brillantes. Cuando se permita ejecutar ampliaciones y se utilicen cerramientos de madera, se emplearán los materiales, técnicas, despieces –preferentemente tablazones verticales con travesaños de atado- y acabados de las soluciones constructivas tradicionales depuradas, preferentemente, con diseños actuales que permitan percibir sutilmente la ampliación. En el apartado 1.3.2.3.3. se aportan varios ejemplos de cerramientos de madera.

No se ejecutan

5.1.5.- Cubiertas.

La terminación de la cubierta, especialmente cuando es de lastras, es uno de los elementos más característicos de la cabaña. Los aspectos relacionados con la estructura de la cubierta se tratan en el apartado 5.2.1. correspondiente al espacio interior de la cabaña, centrándose este apartado en la geometría de la cubierta y el material de terminación o cobertura. Las intervenciones en las cabañas mantendrán las características morfológicas y constructivas de la cubierta, su forma; el número de faldones, habitualmente dos con la cumbrera paralela a las líneas de nivel, aunque en algunas comarcas hay cabañas con tres y hasta cuatro faldones; la pendiente, habitualmente entre el 35 y el 42%; el material de terminación, las características lastras, preferentemente con piedras del lugar u otras similares, o la teja árabe; las características técnicas de colocación de las lastras, la formación del alero y la cumbrera, el uso de tapajuntas y calces; los contrapesos, enrabaderos y cumbres de piedras en el caso de las cubiertas de teja; los bordes libres de los faldones y aleros; la disposición de las chimeneas; los escasos buhardillones con sus características formas y dimensiones ... Excepcionalmente, en la parte posterior de la cubierta, en el contacto con la fachada corta se admite el desmonte del 15 % de la cubierta, creando un pequeño patio al que pudiera abrir una nueva fachada interior, no perceptible desde el espacio exterior, más libre de composición. Cuando se reforme o reconstruya una parte de la cubierta de una cabaña se utilizarán los mismos materiales, técnicas y detalles que en el resto de la cubierta. En la medida de lo posible se reutilizarán los materiales de la cubierta primitiva: las lastras o las tejas árabes. En el caso de las cubiertas de lastras, en las que haya que aportar nuevas losas, se utilizarán piedras de similares características a las existentes. En el caso de las cubiertas de teja, en las que hubiera que aportar nuevas piezas, se intentará utilizar las tejas nuevas en las canales y las viejas en las cobijas. Se evitarán las soluciones de cumbrera con elementos prefabricados de hormigón. Cuando la cubierta de la cabaña que se reforme haya sufrido en los últimos años una alteración ajena a su lógica constructiva, en los casos de intervenciones o rehabilitaciones de una alance notable, se recuperan las características geométricas y constructivas originales. En el caso que se deban reconstruir la totalidad de la cubierta y no existan datos sobre la cubierta original se utilizarán las soluciones constructivas y materiales dominantes en las otras cabañas del cabañal o el entorno próximo. La construcción de las cubiertas de las ampliaciones de las cabañas se ejecutará con los mismos criterios expuestos para las reformas y reconstrucciones, buscando la continuidad de los faldones.

Se reconstruye la cubierta principal con el aspecto original “lascas” de pizarra sin modificar los faldones, en el volumen del cuarto de instalaciones se utiliza en cubierta el mismo material

5.1.6.- Otros elementos característicos de la forma y volumen de las cabañas: escaleras, muros cortavientos, enrabaderos, volantes, solanas, colgadizos, leñeros, vasares ...

5.1.6.1. Escaleras.

La organización de las cabañas, con dos usos superpuestos diferenciados y no comunicados por el interior, genera, salvo en algunas escasas condiciones topográfica en las que sea posible el acceso directo al payo desde el terreno, la aparición de una escalera exterior para acceder a la planta superior. La escalera o patín es un elemento característico de la imagen de la cabaña. Las intervenciones en las cabañas mantendrán, efectuando las restauraciones adecuadas, las escaleras existentes, en su mayor parte lineales aunque en algunos casos tienen dos o más tramos, u otras soluciones singulares, dispuestas habitualmente perpendiculares y en algunos casos paralela a la fachada corta de acceso o en algunos casos en la fachada larga, con sus características formales y constructivas, respetando su disposición, relación en su caso con la solana, dimensiones y soluciones estructurales y constructivas –fábricas y aparejos, peldaños, patines, soleras, balaustradas de piedra en algunos casos, apoyos de solanas, posibles borches o vasos ...-.

Se mantiene la escalera exterior

5.1.6.2.- Muros cortavientos.



La prolongación de uno o de los dos muros de piedra de la fachada larga en la fachada de acceso, a modo de antas, es utilizada en algunas cabañas vividoras para delimitar un espacio protegido, secadero... Las intervenciones en las cabañas mantendrán, los muros cortavientos existentes, efectuando las restauraciones necesarias, utilizando las técnicas y materiales tradicionales. En las intervenciones y ampliaciones se evitará la construcción de nuevos muros cortavientos, salvo cuando la ampliación se ejecute prolongando la cabaña hacia la fachada corta principal o de acceso, conforme a los sistemas o mecanismos definidos en el apartado 5.3. de esta Guía. La construcción de los nuevos muros cortavientos se ejecutará de acuerdo con los criterios y normas definidos en el apartado 5.1.3. de la Guía. En el apartado 1.3.2.3.5. se aportan varios ejemplos de muros cortavientos.

5.1.6.3.-Enrabaderos y aleros.

En las cabañas, dado que carecen de canalones y bajantes para recogida de las aguas pluviales, se ha desarrollado un sistema sencillo pero eficaz para evitar que el agua de la cubierta caiga directamente sobre los muros, con una depurada solución pétreo, enrabaderos, que recuerdan en algunos casos a la arquitectura prerománica, o con aleros de madera. Las intervenciones en las cabañas mantendrán, efectuando las restauraciones necesarias, las soluciones características existentes de las coronaciones de los muros de las fachadas cortas y largas y sus encuentros con la cubierta, con lastrás, enrabaderos varios y aleros diversos de madera, utilizando las técnicas y materiales tradicionales, con los detalles y espesores característicos. Se evitará la solución de recogida de aguas con canalones y bajantes. Cuando, de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 5.3. se admita la ampliación de una cabaña, los cuerpos añadidos construidos en piedra, tendrán en el encuentro de las cubiertas y las fachadas una solución análoga a la del resto de la fachada, tanto en las fachadas cortas como las largas, pudiendo introducir sutiles ajustes en el diseño que permitan percibir la nueva ampliación. En el apartado 1.3.2.3.5. se aportan varios ejemplos de enrabaderos y aleros.

No se ejecutan muros cortavientos, se ejecutarán los aleros conforme a lo indicado en este artículo.

5.1.6.4. Los volantes.

En algunas cabañas tardías u otras transformadas, el alero de madera adquiere complejas y sobredimensionadas dimensiones, los volantes que caracterizan su imagen.

Las intervenciones en las cabañas mantendrán, efectuando las restauraciones necesarias, los diferentes tipos de volantes, dispuestos en la fachada o hastial de acceso, respetando su disposición, dimensiones y soluciones constructivas y estructurales –cabrio forastero único o múltiple, apoyados en lastrás u otras vigas, a los que se suman en los casos de mayores dimensiones postes o apeas y muros cortavientos con durmiente, y en casos singulares pequeñas cerchas con sopanda y un pequeño poste central donde descansa la viga cimera, tornapuntas o patas de cabra, payotas En la restauración se utilizarán técnicas y materiales tradicionales, similares a los existentes, cuidando especialmente los detalles de carpintería.

En el apartado 1.3.2.3.5. se aportan varios ejemplos de los volantes.

5.1.6.5.- Las solanas y otros elementos volados.

La solana, un espacio funcional semiabierto añadido, tomado de la arquitectura popular montañesa, dispuesta habitualmente en la fachada corta de acceso es un elemento característico de la cabaña vividora, que cumple además una importante función energética.

Las intervenciones en las cabañas mantendrán, efectuando las restauraciones necesarias, las diferentes solanas de las cabañas vividoras, con sus características formales y constructivas, tanto las situadas en la fachada o hastial de acceso como las de las fachadas largas o gateras, respetando su disposición, dimensiones y soluciones estructurales y constructivas –muros cortavientos con durmiente, postes con peanas, o en su caso patín de apoyo, cabrios forasteros, vigas, pavimentos de madera con junta abierta, barandal con sus características tablas verticales y su remate superior

En la restauración se utilizarán técnicas y materiales tradicionales, similares a los existentes, cuidando especialmente los detalles de carpintería. Salvo en los casos excepcionales en los que la cabaña tenga balastrada de tornos, se evitará esta solución, característica de las construcciones tradicionales de otras comarcas.

Los mismos criterios y normas de conservación se utilizarán en el caso de las solanas cerradas con sus hermosos revestimientos de tabla y, en su caso, con ventanas; y con las solanas u otros

elementos volados singulares: solanas superpuestas, payotas, balcones, vuelos totalmente revestidos de madera...

Cuando la solana u otro elemento volado haya sido intervenido en los últimos años alterando sus características, en el caso de intervenciones o rehabilitaciones de notable alcance, se suprimirán los añadidos restaurando y recuperando las soluciones constructivas y su aspecto original.

Cuando, de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 5.3. se admita la ampliación de una cabaña, entre otras soluciones se podrán construir solanas abiertas o cerradas o cuerpos volados, análogos a los tradicionales, evitando el pintoresquismo, de acuerdo con las condiciones dimensionales definidas en el mismo apartado. La construcción de las nuevas solanas se ejecutará conforme a la lógica y las soluciones constructivas tradicionales, preferentemente pavimentos de madera con junta abierta, estructuras de madera, barandales y cerramientos de tabla y vertical ..., admitiéndose la depuración de las soluciones para permitir percibir sutilmente la intervención, sin perder la coherencia y unidad de la cabaña.

Se evitarán expresamente las soluciones de losas de hormigón para la formación de los solados de los cuerpos volados abiertos. En el apartado 1.3.2.3.5. se aportan varios ejemplos de solanas y otros cuerpos volados.

No se ejecutan

5.1.6.6. Colgadizos, leñeros ... y otras ampliaciones.

Los requerimientos funcionales han exigido las ampliaciones de las cabañas, utilizando diversos sistemas o mecanismos, colgadizos, leñeros... Estas ampliaciones, muestra de los cambios en los sistemas de producción y vida, caracterizan y enriquecen el patrimonio y el paisaje. Las intervenciones en las cabañas mantendrán, efectuando las restauraciones necesarias, las ampliaciones tipo colgadizos y leñeros, utilizando sistemas y técnicas constructivas tradicionales. En el apartado 5.3. de la Guía se definen los sistemas o mecanismos de ampliación, planteando entre otros posibles tipos o soluciones, algunas análogas a los colgadizos y leñeros, que se ejecutarán con los sistemas constructivos y materiales tradicionales, admitiéndose diseños que permitan percibir sutilmente la intervención. En función de la solución elegida la envolvente de estas ampliaciones se ejecutará con muros de piedra o cerramientos de madera, conforme a las normas establecidas en los apartados 5.1.3., 5.1.4. y 5.3.

No se ejecutan ampliaciones.

5.1.6.7.- Las chimeneas.

La elaboración de los alimentos en las cabañas vividoras exige la aparición de chimeneas de variados tipos. Las intervenciones en las cabañas mantendrán las chimeneas tradicionales existentes, efectuando las restauraciones adecuadas, con las características



formales y constructivas de los diferentes tipos, respetando o ajustando su disposición, dimensiones, soluciones constructivas – fábricas y aparejos, losas, huecos de salida de los humos, losas o tejas del pico, celamines, lastras ...-. En la restauración se utilizarán técnicas y materiales tradicionales similares a los existentes, cuidando especialmente los detalles de cantería. En los casos en que por exigencias funcionales resulte imprescindible la construcción de nuevas chimeneas, no más de dos en una cabaña, se ejecutarán preferentemente con las tipologías, técnicas y materiales tradicionales, adaptados a los nuevos requerimientos y evitando las soluciones singulares y pintorescas. De manera excepcional se admitirán las soluciones de cerrajería elementales, con tubos cilíndricos o paralelepípedicos de colores neutros con terminación mate. En el apartado 1.3.2.3.5. se aportan varios ejemplos de chimeneas.

Se ejecuta chimenea con remate de “lastra” de pizarra.

5.1.6.8. Posaderas, vasares ...

Las necesidades funcionales y la economía de medios han hecho aparecer en las cabañas soluciones de baldas en voladizo, posaderas u hornacinas, vasares, para depositar la perla de leche u otros objetos y recipientes a la fresca. Las intervenciones en las cabañas mantendrán las posaderas y vasares, en su disposición original con sus diferentes características formales y constructivas, efectuando las restauraciones adecuadas. En la restauración se utilizarán técnicas y materiales tradicionales similares a los existentes, cuidando especialmente los detalles de cantería. En las reformas y ampliaciones de cabañas se evitará la ejecución de nuevas posaderas o vasares. De manera excepcional y funcionalmente justificado, se podrán ejecutar nuevas posaderas o vasares de características formales, dimensionales y constructivas similares a las de otras cabañas del cabañal o el entorno próximo. En el apartado 1.3.2.3.5. se aportan varios ejemplos de posaderas, vasares...

5.1.6.9. Molduras y otros elementos.

El contagio con las arquitecturas eruditas a través de los canteros posiblemente trasmeranos ha permitido incorporar en algunas cabañas molduras, escudos, inscripciones, cruces, rosetas ... Las intervenciones en las cabañas mantendrán los elementos ornamentales singulares como molduras, impostas, machones con pechos de paloma, escudos, inscripciones, cruces, rosetas ..., en su disposición original con sus diferentes características formales y constructivas, efectuando las restauraciones adecuadas. En la restauración se utilizarán técnicas y materiales tradicionales similares a los existentes, cuidando especialmente los detalles de cantería. En las cabañas, que no existan estos elementos, se evitará su incorporación. En el apartado 1.3.2.3.5. se aportan varios ejemplos de molduras y otros elementos.

No se ejecutan

5.1.7. - El uso del color.

Las cabañas están caracterizadas por las texturas y los colores de las variadas piedras y las maderas agrisadas, que contribuyen a definir su materialidad. En algunas cabañas se incorporan a la piedra y a la madera las cales y otros tintes, soluciones que introducen notas de color en el paisaje. Las intervenciones en las cabañas respetarán las texturas y colores existentes de los diversos materiales de la fachada, incluso, en su caso, el blanco de las cales de las mamposterías y los vivos colores de la madera, con las restauraciones adecuadas. La restauración o reconstrucción de estos acabados se ejecutará con los materiales y técnicas tradicionales, utilizando cales, tintes naturales, aceites ... En las cabañas que no tengan estos juegos de texturas y colores, especialmente las maderas pintadas con vivos colores, se evitará su empleo. En el apartado 1.3.2.3.6. se aportan varios ejemplos del uso del color.

No se ejecuta color (más allá del natural) en los elementos constructivos exteriores

5.2. El espacio interior de la cabaña.

Los espacios interiores de la cabaña, muestra de unos modos de producción y vida de otras épocas, a pesar de su simple austeridad tienen un notable patrimonial, arquitectónico y etnográfico, y contribuyen a definir un valioso y singular paisaje cultural.

El espacio interior de las cabañas está definido por las trazas de su planta y sección, la escasa altura libre de los espacios de la planta baja y la gran altura de la planta primera con techos a dos aguas, su austera construcción y estructura, el lar y los singulares repartos en las cabañas vividoras ... y la luz. Los paramentos carecen de acabados mostrando con mayor claridad las soluciones estructurales y constructivas.

5.2.1.- Las estructuras.

Las estructuras sencillas y racionales con muros de piedra, pilares, vigas, viguetas y tillos/ripias de madera definen la construcción y el espacio de la cabaña, e indirectamente la forma. Las ampliaciones se han realizado con la misma lógica constructiva. Las intervenciones en las cabañas, cuando sea posible por su estado de conservación y por su capacidad para adecuarse a los nuevos requerimientos, mantendrán las estructuras existentes, efectuando las consolidaciones, restauraciones, sustituciones, refuerzos y ajustes necesarios para mejorar la seguridad, la funcionalidad, la habitabilidad y el confort, utilizando las técnicas constructivas tradicionales, especialmente la carpintería. Cuando resulte necesario, por razones estructurales o mejora de las condiciones de habitabilidad, se admite el recalde de los muros y pilares, con el rebaje del terreno interior para sanear y aumentar la altura libre de la planta baja. El recalce de los muros se ejecutará con soluciones de mampostería, hormigón o mixtas. El recrado de pilares se ejecutará con peanas de piedra, perfiles metálicos o soluciones de madera. En caso de que no resulte posible el mantenimiento total de la estructura se ejecutarán las partes nuevas con soluciones análogas a las existentes. Para mejorar el confort y la habitabilidad de las cabañas en las reconstrucciones y reformas de las estructuras de madera se admite la construcción de forjados secos, tanto horizontal como de cubierta con doble capa de madera, en tabla o tableros, con aislamiento térmico y/o acústico intermedio. . En el caso de que resulte necesario reconstruir la totalidad de la estructura se utilizarán soluciones análogas geométrica y constructivamente, direccionales y preferentemente de madera –roble, castaño ...-, admitiéndose también las soluciones metálicas, de hormigón y mixtas. Los paramentos interiores de los muros de mampostería podrán enjalbegarse o trasdosarse con aislamiento intermedio, admitiéndose las soluciones cerámicas, los paneles de cartón yeso para pintar y los tableros contrachapados de madera, y, preferentemente los revestimientos de tablazón de madera con las soluciones de despieces y acabados análogos a los tradicionales. La madera de la estructura se tratará con ceras, aceites, lasures ... o se blanqueará con cales. Cuando la idea proyectual lo justifique se admiten soluciones de vaciado parcial de la estructura suprimiendo total o parcialmente el forjado horizontal obteniendo espacios de doble altura, que pueden facilitar y enriquecer la organización del espacio interior de la cabaña, tal como se plantean en algunos de los ejemplos descritos en el apartado 5.2.2. En el caso de que resulte necesaria la ejecución de una escalera interior, se resolverá con una solución análoga al resto del forjado, preferentemente con soluciones de madera o cerrajería, con un trazado que afecte lo menos posible a la solución estructural del forjado horizontal existente o reconstruido. En el caso de las ampliaciones de las cabañas las estructuras se resolverán con criterios y soluciones análogas a las expuestas para las obras de conservación y reforma, buscando la coherencia entre las soluciones estructurales de la cabaña original y las de la ampliación.



La estructura sustituida repetirá el esquema estructural existente en idénticos materiales. En relación al apartado de 5.2.2. relativa a la organización de espacios se tendrá en cuenta lo indicado aunque el uso será el de un alojamiento turístico que obliga al cumplimiento de normativa específica.

5.2.3.- Los repartos y acabados interiores.

Tan solo las cabañas vivadoras tienen algunos elementos de reparto habitualmente de trabazón de madera para definir el cuarto o cuartos. Los espacios interiores carecen de material de revestimiento, apareciendo directamente la piedra de los muros, algunas veces encalada, y la madera de la estructura. Las intervenciones en las cabañas respetaran los repartos tradicionales existentes, los lares con sus diferentes variantes y los acabados interiores, con las restauraciones adecuadas, utilizando materiales y técnicas tradicionales. En la mayor parte de los espacios los muros, los pilares, los forjados horizontales y la cubierta se dejarán vistos, evitando los falsos techos y los revestimientos de los elementos estructurales de madera. Para mejorar las condiciones de habitabilidad, eficiencia energética y confort de los usuarios se admite, como ya se ha indicado anteriormente, el trasdosado con aislamiento de los muros, así como la mejora de las condiciones de aislamiento del forjado horizontal y la cubierta, con las condiciones indicadas en el apartado 5.2.1. Los nuevos repartos, necesarios para mejorar la funcionalidad de la cabaña y adaptarse en su caso a los nuevos usos, se ejecutarán con soluciones cerámicas revocadas y pintadas, paneles de cartón yeso pintados, recomendables en la planta primera para evitar pesos en la estructura, o, preferentemente con soluciones de madera con tablazones, análogas a las tradicionales, o tableros contrachapados de madera, pudiendo disponerse aislamientos térmicos o acústicos intermedios. Las puertas interiores se ejecutarán en madera, preferentemente en roble o castaño con despieces de tillo o con otras maderas tintadas. Las piedras de los muros interiores, si quedan vistas, se podrán dejar en su aspecto natural o enjalbegadas. Las maderas se terminarán con aceites, ceras, lasures o tintes naturales.

Los acabados interiores se proyectan con pinturas, telas o papeles pintados sobre subestructuras de madera. Los repartos conforme a los programas funcionales de una cabaña para alojamiento turístico

5.2.4.- Las instalaciones.

Las cabañas tienen unas instalaciones mínimas. Para mejorar la funcionalidad y confort de los usuarios las cabañas podrán ser dotadas de unas instalaciones eficaces, minimizando su presencia, especialmente en el exterior. Se evitarán los conductos de instalaciones vistas en las fachadas de la cabaña y se instalará un máximo de tres luminarias en el exterior de las mismas. Se utilizarán sistemas e instalaciones que reduzcan su impacto en el medio ambiente: aprovechamiento de energías alternativas, empleo de luminarias de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica ...

Las instalaciones proyectadas serán minimizadas lo más posible.

5.3. Elevaciones y ampliaciones.

La mejora de las condiciones funcionales o la introducción de nuevos usos pueden hacer recomendable la elevación, para aumentar las alturas libres de los espacios, y/o la ampliación de la cabaña, para aumentar sus superficies, estos procesos ya han sido habituales en la evolución de las cabañas. Como criterio general de intervención en las cabañas resulta conveniente mantener su volumen actual, incluso cuando se introducen nuevos usos –los ejemplos planteados en el apartado 5.2.2. muestran posibles acondicionamientos y reformas de cabaña sin tener que recurrir a las elevaciones o ampliaciones; en todo caso cuando se introducen nuevos usos y se justifique su necesidad por razones de funcionalidad y habitabilidad serán admisibles la elevación y las ampliaciones con las condiciones establecidas en los apartados siguientes. Las elevaciones y ampliaciones deben tener siempre un carácter subsidiario de la edificación original, sin comprometer su unidad.

5.3.1.- Elevaciones.

La planta baja de las cabañas tiene habitualmente una escasa altura que puede no resultar adecuada para determinados usos. Cuando se introducen nuevos usos será admisible la elevación del forjado horizontal –un máximo de 20 cm-. De manera excepcional, cuando se justifique su necesidad por razones de funcionalidad y habitabilidad serán admisibles la elevación del forjado horizontal y la cornisa - un máximo de 20 centímetros- y el aumento del volumen de la cubierta, limitando la elevación de la cumbrera a 60 centímetros, manteniendo las pendientes de los faldones inferior al 42%. Con el objeto de evitar las elevaciones se utilizarán preferentemente alternativas de organización del espacio, como las apuntadas en el apartado 5.2.2. con diversas soluciones: destinar a vivienda únicamente la planta primera, minimizar las compartimentaciones, articular los espacios con variadas alturas, dobles alturas y entreplantas parciales ...

5.3.2.- Las ampliaciones existentes.

Como se ha descrito en el apartado 1.3.2.5., las cabañas han tenido a lo largo de su historia, por razones funcionales, ampliaciones de su superficie construida utilizando diversos mecanismos o patrones de ampliación: ampliaciones mediante colgadizos prolongando uno de los faldones de la cubierta con diversas variantes en relación a su posición respecto a las fachadas cortas, a su continuidad con los faldones de cubierta y a la topografía; ampliaciones mediante doble colgadizo con las mismas variantes; ampliaciones prolongando el volumen con los dos faldones de la cubierta hacia la fachada corta de acceso o hacia la fachada posterior; ampliaciones prolongando el volumen con uno de los dos faldones de la cubierta hacia la fachada corta de acceso; adosamientos de dos cabañas; ampliaciones menores en vuelo en la fachada corta o larga ... Estas ampliaciones tradicionales forman parte de la evolución histórica de la cabaña, del patrimonio arquitectónico y etnográfico y del característico paisaje pasiego. Las intervenciones en las cabañas mantendrán las ampliaciones tradicionales que se han realizado de acuerdo con los mecanismos descritos pormenorizadamente en el apartado 1.3.2.5., como los colgadizos, leñeros ..., efectuando las restauraciones necesarias. En la restauración se utilizarán técnicas y materiales tradicionales, similares a los existentes, cuidando especialmente los detalles de cantería y carpintería. Los añadidos, realizados básicamente en las últimas décadas, que no se hayan realizado con estos patrones o mecanismos deberán ser desmontados en toda intervención, recuperando el volumen tradicional, al menos en las intervenciones que impliquen un cambio de usos o una nueva ampliación.

5.3.3.- Las nuevas ampliaciones.

Cuando funcionalmente, de acuerdo con los nuevos requerimientos del programa, se justifique la necesidad de ampliación de las cabañas podrá aumentarse su superficie de acuerdo con los siguientes criterios y normas. Cuando la cabaña se destine a los usos previstos en el art. 112.2h) se admite un incremento del 20% de su superficie construida si está catalogada. Las ampliaciones deberán realizarse con los sistemas o mecanismos tradicionales descritos en el apartado anterior, preferentemente: colgadizos a una cara prolongando el faldón de la cubierta; ampliaciones hacia la fachada corta de acceso, prolongando uno o los dos faldones; ampliaciones hacia la posterior prolongando los dos faldones; y volúmenes menores en voladizo, con las siguientes condiciones: Las ampliaciones tipo colgadizo tendrán una anchura máxima inferior al 70 % de la anchura de la cabaña inicial y se realizarán, preferentemente, prolongando uno de los faldones de cubierta y enrasando a la fachada corta posterior. Las ampliaciones hacia la fachada corta de acceso tendrán, cuando se prolonguen los dos faldones, en continuidad con los mismos, la anchura de la fachada principal, y cuando

Pág. 9

Firma 1: 20/01/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MfHv7VFwjWaqnPq6vkmjEbAqV998459

R.D.D.G.URB.Y ORD. TE (OP007)

N.º Registro: 2025OP007E000218

Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



se prolongue un único faldón una dimensión igual o inferior al 50 % de esa anchura, enrasando siempre con la fachada larga; y tendrán en todos los casos un fondo máximo de 3,50 metros. Las ampliaciones hacia la fachada corta posterior, se ejecutarán siempre prolongando los dos faldones, en continuidad con los mismos, tendrán la anchura total de la cabaña y su longitud será inferior al 30 % de la longitud de la cabaña original. Las ampliaciones ejecutadas con volúmenes menores en voladizo, tendrán un fondo máximo de 2 metros y preferentemente una longitud máxima de 4 metros. Los cerramientos se ejecutarán con tablazón de madera y vidrio. Las ampliaciones se ejecutarán, en la medida de su escala, atendiendo los criterios de implantación de las cabañas: topografía, orientación ... En las ampliaciones se emplearán soluciones constructivas análogas a las existentes: Los cerramientos se ejecutarán con fábrica de mampostería o tablazón de madera, utilizando los sistemas y técnicas indicados en el apartado 5.1.2., 5.1.3, 5.1.4. y 5.3 de la Guía, introduciendo pequeños matices en las soluciones constructivas – aparejos, rejunteos ... - y/u otros materiales que permitan identificar la ampliación. La cubierta se ejecutará con el mismo material y solución constructiva de la cubrición original. Los huecos se abrirán con los criterios establecidos en el apartado 5.1.2. Los huecos existentes en las fachadas a las que se adosa la ampliación, se mantendrán en su primitiva disposición o se reutilizarán. En resumen, la ampliación y parámetros reguladores será armónica con la cabaña original, sumándose a la misma, buscando la coherencia y unidad del conjunto, pero se podrán introducir pequeños matices en su construcción que permita identificar la intervención diferenciando sutilmente la ampliación de la cabaña original.

5.4. Construcciones auxiliares.

En numerosas fincas la cabaña está acompañada de otras construcciones auxiliares menores, la corraliza, el bodega, el borcil, el cuvío ... características del sistema productivo y de las formas de vida pasiega, que articulan la cabaña y la finca y forman parte del patrimonio y el paisaje. Las intervenciones en las cabañas y sus fincas mantendrán las construcciones auxiliares existentes, bodegos, borciles, cuvíos ..., efectuando las restauraciones necesarias, cuidando especialmente los detalles de cantería y carpintería. Las reformas o añadidos, realizados en las últimas décadas, que no se hayan ejecutado con los sistemas constructivos y materiales tradicionales deberán ser desmontados en toda intervención, recuperando el volumen tradicional, al menos en las que intervenciones que impliquen un cambio de usos o una nueva ampliación.

No hay ampliaciones previstas.

5.5. La construcción.

Las soluciones estructurales y constructivas son esenciales en la definición de la cabaña, tanto en la caracterización de la forma como del espacio interior. La evolución a lo largo de décadas permitió depurar las sencillas soluciones constructivas de las estructuras, los muros de piedra y madera, los huecos y sus carpinterías, las cubiertas, las escaleras, los aleros, las solanas ..., introduciendo variantes. Las cabañas son el resultado de un depurado trabajo de las técnicas de la cantería y la carpintería, con una economía de recursos. Las intervenciones en las cabañas deben proteger o recuperar sus primitivas características constructivas, su austeridad, su sencillez, las buenas prácticas de los oficios de la cantería y la carpintería, garantizando la seguridad, la estanqueidad y las condiciones térmicas y acústicas adecuadas para adaptarse a los nuevos requerimientos de uso y/o confort, con criterios de sostenibilidad y eficiencia. Como criterios generales las rehabilitaciones procurarán la corrección de las patologías constructivas existentes – en el caso de cabañas arruinadas, su reconstrucción-, la conservación o restitución de sus valores patrimoniales, la reducción de las necesidades de consumo de energía, mejorando las condiciones de la envolvente en función de los nuevos usos, y la utilización de sistemas energéticos eficientes. Las intervenciones serán atentas a las orientaciones del edificio, al microclima, protegiéndose de los vientos más expuestos. En los apartados anteriores 5.1. y 5.2., al establecer los criterios y normas de intervención en los diversos elementos que definen la forma y los espacios interiores de la cabaña se han planteado diferentes soluciones constructivas y el empleo de los materiales de las intervenciones, especialmente al referirse a las fachadas y los huecos (apartado 5.1.2.), a los muros (5.1.3.), a los cerramientos de madera (5.1.4.), a las cubiertas (5.1.5.), a otros elementos característicos como las escaleras exteriores (5.1.6.1.), los muros cortavientos (5.1.6.2.), los enrabaderos y aleros (5.1.6.3.), los volantes (5.1.6.4.), las solanas (5.1.6.5.), los colgadizos, leñeros y otras ampliaciones (5.1.6.6.), las chimeneas (5.1.6.7.), las posaderas y vasares (5.1.6.8.), a las estructuras (5.2.1.), a los repartos y acabados interiores (5.2.3.) y a las elevaciones y ampliaciones (5.3.); especialmente significativas son las recomendaciones o normas relativas a la construcción de los muros de piedra y sus terminaciones, a los cerramientos de madera, a las carpinterías y a la estructura. Se reutilizarán los materiales tradicionales existentes en la cabaña. En el caso de tener que aportar nuevos materiales se utilizarán preferentemente los materiales existentes o análogos u otros cuya idoneidad esté justificada. Preferentemente los nuevos materiales serán locales y de bajo consumo energético tanto en su producción como en su mantenimiento. En la resolución de las patologías, problemas de cimentación, fisuras, se utilizarán sistemas de probada eficacia que no resulten agresivos con los materiales tradicionales existentes: inyecciones de cal, enlaces galvanizados, de acero inoxidable, o de fibra de carbono ocultos ... Se admite el empleo del hormigón en el recalde de muros y en la ejecución de soleras, preferentemente ventiladas. Como criterio general se intentará conservar la mayor parte de los elementos estructurales de madera, efectuando las restauraciones y reconstrucciones oportunas, recurriendo a técnicas de probada eficacia con elementos de cerrajería, prótesis de madera, barras de refuerzo ... Para evitar los problemas de capilaridad se utilizarán los sistemas tradicionales habituales, incluyendo las cámaras de ventilación y/o drenajes perimetrales, restituyendo la topografía original, inyecciones de cal, formación de barrera químicas, sistemas de ventilación En el caso de que los nuevos usos lo requieran se mejorarán las características térmicas de la envolvente, trasdosando los muros, la cubierta y utilizando carpinterías con dobles acristalamientos. Para mejorar la calidad del aire interior, se facilitarán las ventilaciones cruzadas. Se estudiará la iluminación natural de la cabaña y si fuera necesario se practicarán nuevos huecos de acuerdo con las normas establecidas en el apartado 5.1.2. para garantizar la adecuada iluminación natural en función del uso. En el caso de practicar nuevos huecos de dimensiones mayores de 2 m², se plantearán sistemas de protección solar, preferentemente contraventanas interiores.

Se aportan diversos ejemplos de soluciones constructivas de varios elementos habituales en las intervenciones cabañas, que pueden ser utilizados en las intervenciones en las mismas: puertas, ventanas, barandales y cierres de madera, cerrajerías, cierres de parcela y portillas ... Este repertorio de soluciones constructivas tiene un carácter abierto pudiendo ampliarse y enriquecerse con nuevas soluciones, que se sumarán al contenido de esta Guía.

En materia constructiva se ejecutarán las obras conforme a los apartados de esta guía.

“...5.6. Intervenciones en las parcelas.

5.6.1.- Las infraestructuras.

La mayor parte de los cabañales o cabañas existentes tienen las infraestructuras suficientes para los usos originales. En los últimos años se han ejecutado obras de infraestructuras por parte de la administración y los propietarios privados que, en algunos casos, alteran desafortunadamente la percepción del paisaje pasiego: caminos sobredimensionados, tendidos aéreos...

Como criterios generales se fomentarán las soluciones de infraestructuras para el conjunto del cabañal, tanto para las diversas redes de infraestructuras como para la recogida selectiva de basuras, la solución del aparcamiento, el sistema de compostaje y la producción de energías alternativas y se facilitarán las soluciones que aporten criterios de sostenibilidad medioambiental y, en el caso de no ser posible las soluciones integrales para el conjunto del cabañal, permitan la autonomía funcional de cada cabaña.



-Las intervenciones en las cabañas con cambio de uso o ampliación de sus superficies construidas deben ir acompañadas del soterramiento de las líneas aéreas en el ámbito de la parcela de la cabaña y los caminos de su frente.

-En los casos en los que no exista la posibilidad de verter a una red de alcantarillado público se utilizarán sistemas de depuración adecuados a la escala y a las características geotécnicas del terreno.

-En las cabañas destinadas a usos residenciales se instalarán sistemas de compostaje para conseguir al menos un reciclaje parcial de las basuras.

-Se fomentará el empleo, cuando técnicamente se adecuado, de fuentes alternativas de energía: geotermia, molinos de aire a la escala del cabañal o de la cabaña.

-Preferentemente se evitará la instalación de paneles solares o fotovoltaicos y en su caso se exigirá un estudio específico para minimizar su impacto, valorando las instalaciones comunes para el cabañal.

"...5.6.2.- Acondicionamiento de las parcelas

Las cabañas conforman una unidad morfológica y funcional con la finca en la que se localizan. Estas unidades finca/cabaña definen el paisaje. Tradicionalmente la intervención en la finca es mínima, delimitación con muros, movimientos de tierra mínimos, caminos escuetos, si resultan necesarios, plantación selectiva de árboles que aportaban sombra etc... En los últimos años numerosas parcelas han sido alteradas con cierres y portillas inadecuadas, explanaciones innecesarias, modificaciones del terreno en el contacto con la cabaña, alterando su característica relación, transformaciones de las rasantes del terreno en el contacto con las fincas colindantes, caminos y zonas de aparcamientos sobredimensionados y urbanizados con materiales extraños, plantaciones alóctonas, construcciones auxiliares, acondicionamientos de la finca y colocación de mobiliarios ajenos al lugar. Estas intervenciones alteran el paisaje, en algunos casos, tanto o más que las propias transformaciones realizadas en las cabañas. Para evitar estos procesos las intervenciones en las fincas de las cabañas deberán atender los siguientes criterios y normas:

- Las intervenciones en las fincas de las cabañas mantendrán todas las huellas características del tradicional sistema ganadero, incluyendo los muros y las construcciones auxiliares, restauradas en su caso.

- Los muros de cierre de mampostería seca tradicionales se conservarán y restaurarán, suprimiendo en el caso de intervenciones de entidad, las alteraciones realizadas en los últimos años. La restauración de estos muros se realizará de acuerdo con las técnicas tradicionales de la cantería.

- En caso de tener que reconstruir o ejecutar nuevos cierres, se construirán en piedra con fábricas similares a las existentes en la finca o en las colindantes, sin morteros vistos y con una altura máxima de 1 metro. Se admiten también los cierres de la misma altura ejecutados con estacas de madera tratada y alambre y los cierres vegetales con plantaciones autóctonas. Se evitarán expresamente los cierres con terminación de morteros/hormigones impresos con simulaciones de piedra.

- La portilla de acceso se ejecutará en madera de roble, castaño o similar, tratada con ceras, lasures o aceites; o con perfiles de acero acabado con su aspecto natural, pavonado u oxidado, o esmaltado en colores neutros mates, con soluciones parcialmente transparentes y altura máxima de 1 m.

No se proyectan ni cierres ni accesos vallados a la parcela

- Se conservarán las condiciones topográficas de la parcela, minimizando los movimientos de tierra salvo los estrictamente necesarios por razones funcionales. En la fachada de acceso, habitualmente un alzado corto, y en la fachada larga bien orientada se admite la creación de una superficie sensiblemente explanada con un fondo máximo de 3 metros. En todo caso la superficie explanada total tendrá una superficie inferior al 10 % de la superficie de la finca, con un máximo de 100 m2.

- En el caso de que se realicen bancales, los muros de contención serán de mampostería, con los aparejos y rejunteos de la cabaña o con junta seca y tendrán una altura máxima de 1,20 metros.

- Se podrá pavimentar en el contacto con la cabaña una superficie máxima de 60 m2, con soluciones pétreas, losas, adoquines., preferentemente con junta abierta o materiales granulares permeables, tipo aripaq.

- Cuando deban realizarse nuevos caminos de acceso desde los caminos o callejos se realizarán con la mínima longitud posible y un ancho máximo de 3 m y se pavimentarán con materiales drenantes: gravas, terrizo tipo aripaq, los adoquines de piedra o prefabricadas, con intersticios de césped. Los mismos criterios son aplicables a las reformas y acondicionamientos de los caminos existentes.

- No se permite la construcción de nuevas edificaciones exentas para aparcamientos cubiertos. Tampoco se permite la construcción de otras construcciones auxiliares, ni pérgolas, ni piscinas, salvo en el caso de estas últimas, que se realicen con soluciones constructivas adaptadas a las características del entorno..."

Se mantiene en general la topografía de la parcela excepto un cierto rebaje en la fachada posterior para permitir su impermeabilización. Así mismo se cumple lo indicado en cuanto explanaciones en la parte delantera de menor fondo a los 3,00m y muy inferior superficie a los 100m2 indicados. Se proyecta un camino de acceso de ancho menor a los 3,00m con material permeable terrizo. No se proyectan construcciones auxiliares para aparcamiento.

"...5.7. La organización del cabañal

La cabaña no es un elemento aislado en el territorio. La agrupación de cabañas formaliza un característico tejido conformado por los caminos las fincas con sus cierres y las cabañas y otras construcciones: ermitas, pontones etc...El cabañal es un elemento de identidad social y una unidad funcional, morfológica y paisajística. Sería deseable que los planeamientos territoriales y municipales reconocieran e identificaran estas unidades y establecieran criterios y normas para su valoración, conservación y ordenación, facilitando la incorporación de nuevos usos, que permitieran su reactivación, contribuyendo a la fijación de la población. También sería aconsejable que desde la iniciativa privada o desde la suma coordinada de iniciativas privadas se realizaran rehabilitaciones integrales de los cabañales, que además de resolver la intervención en cada cabaña ordenasen los espacios públicos, los caminos, el aparcamiento de vehículos y las infraestructuras

La rehabilitación, urbanización y ejecución de estos caminos, aparcamientos e infraestructura deberá realizarse con los mismos criterios y normas planteados para las cabañas. Se cuidará especialmente la conservación y urbanización de los caminos, el mantenimiento de las construcciones como ermitas, humilladeros, batanes ferrerías, pontones, la reducción de los movimientos de tierras, la conservación de los cierres, la supresión de los tendidos aéreos. La administración debe fomentar, contribuir, coordinar e impulsar, directa o indirectamente estas rehabilitaciones integrales. Las intervenciones proyectadas en cada cabaña deben analizar y considerar su relación con el cabañal..."

"...5.7.1.- Urbanización de los cabañales.

Los proyectos de intervención/urbanización de las cabañas deben contemplar una descripción y análisis de su estado actual: topografía, vegetación, caminos, cierres, construcciones singulares; documentación que debe servir de base para definir la intervención.



- En la medida de los posible, se realizarán soluciones globales en el ámbito del cabañal para las diversas redes de infraestructuras, el sistema de depuración, la recogida de basuras, la producción de compostaje, la producción de energía, el sistema de telecomunicaciones. Se utilizarán soluciones funcionales, eficaces y de bajo impacto ambiental y perceptivo.
- Las intervenciones en los cabañales deben resolver, totalmente o en la medida de su alcance, el soterramiento de las líneas aéreas en los espacios públicos del cabañal. En el caso de instalar alumbrado público se utilizarán luminarias de baja altura, con lámparas led, que se integren fácilmente en el entorno y no contaminen lumínicamente.
- Cuando la actuación en el cabañal exija la intervención en los muros de cierre de las fincas, se utilizarán los mismos criterios y se respetarán las normas establecidas en el apartado 5.6.2. Igualmente ocurrirá si se debe ejecutar alguna portilla.
- En las intervenciones en los cabañales se conservarán las condiciones topográficas del ámbito, minimizando los movimientos de tierra salvo los estrictamente necesarios por razones funcionales.
- Los caminos o viales del cabañal, salvo las carreteras comarcales que los pudieran atravesar, se realizarán con un trazado de mínima longitud posible y un ancho máximo de 4 metros y se pavimentarán con materiales drenantes: adoquines de piedra u hormigón, losas prefabricadas con intersticios de césped, terrizo tipo aripaq ...
- En el caso de que se realicen nuevas plantaciones se utilizarán especies autóctonas.
- En el caso de que se coloque mobiliario urbano, se diseñarán o elegirán modelos que se integren en el entorno..."

Se ha tenido especial cuidado en la relación de la cabaña y su cabañal por tener gran valor paisajístico, integrando el camino de acceso menor de 3,00m y de terrizo a la orografía existente y en proporción al entorno.

5.8. Intervenciones singulares.
Los apartados anteriores establecen criterios específicos para las obras de reforma rehabilitación y ampliación de las cabañas, así como para las intervenciones en los cabañales. En el caso de que, respetando los criterios generales de protección y valoración y los incrementos de superficie definidos, se desee realizar una intervención con otras soluciones diferentes a las planteadas en este documento la administración puede establecer un procedimiento de autorización que apruebe el proyecto, garantizando la protección del patrimonio y el paisaje.

No se proyectan

Valladolid, a 3 de junio de 2022

EL ARQUITECTO

D. ALVAR ENCISO FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA
Arquitecto colegiado nº 2.765 por el COACYLE

Pág. 12

Firma 1: 20/01/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MfHVf7VFwjiWagnPq6vkmjEbAqV998459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
 N.º Registro: 2025OP007E000218
 Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 29 de febrero de 2024 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO Nº 7.- CRITERIOS PARA APROBACION DE EXPEDIENTES EN SUELO RÚSTICO CRITERIO SOBRE EXISTENCIA DE VALORES EN LA PARCELA

Primero. - Para la autorización de viviendas, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio o turismo rural, así como campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, deberá tenerse en cuenta si se aplica la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, o la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Con la Ley 2/2001, de 25 de junio, la Disposición Transitoria Novena, establece:

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

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

a) En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, únicamente se permitirán estas construcciones cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de cien metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal, si bien no se podrán autorizar estas construcciones en aquellos 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.

La Ley diferencia por tanto entre municipios con Plan General o Normas Subsidiarias tipo b), y municipios sin planeamiento o con Normas Subsidiarias tipo a). En el primero de los supuestos, únicamente resulta posible la autorización cuando se trate de suelo rústico de protección ordinaria, y la construcción se encuentre a una distancia máxima de 200 metros del suelo urbano, independientemente de su carácter residencial o productivo, siempre que en este último caso existan viviendas en dicho núcleo, y si bien se ha venido considerando que en el caso de que estuviera en tramitación la Revisión del Plan General y dispusiera de Memoria Ambiental o evaluación ambiental estratégica, que señalara que en el ámbito donde se encuentra la parcela donde se pretende la construcción cuenta con valores, podía denegarse la solicitud, lo cierto es que al no descender a nivel de parcela el trámite ambiental, no es posible basarse en dicha Memoria Ambiental para denegar la solicitud. Consecuentemente, independientemente de lo que se contemple en el documento de Revisión del Plan General, debe aplicarse exclusivamente el Plan General vigente, y si clasifica el suelo como no urbanizable genérico o rústico de protección ordinaria, esa es la clasificación que debe tenerse en cuenta al informar el expediente. No obstante, teniendo en cuenta que en la solicitud y en el expediente debe otros que pudieran verse comprometidos por la actuación (art. 116.1.a) 2º, se ponderará la información aportada y cualquier otra documentación concreta de la parcela de la que disponga el técnico informante. Si de la ponderación realizada no puede justificarse la existencia de específicos valores en la parcela, se autorizará la construcción. En caso contrario se solicitará mayor justificación. Cuestión distinta es la referente a los municipios sin planeamiento o con normas Subsidiarias tipo a). En este caso, la Ley prescinde de la clasificación del suelo y señala que podrán autorizarse las construcciones cuando se encuentren a una distancia máxima de 100 metros del suelo urbano:

..... si bien no se podrán autorizar estas construcciones en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con a la legislación sectorial pertinente, o que dispongan de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

Es decir, hay dos supuestos en los que no se pueden autorizar las construcciones:

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



El primero de los supuestos no ofrece ninguna duda, ya que existe un planeamiento territorial o legislación sectorial que lo prohíbe.

En el segundo caso, los terrenos deben disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección.

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

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

a) Normas Subsidiarias que clasifiquen los suelos en ordinarios o sin protección, y suelos no urbanizables con distintas protecciones.

b) Normas Subsidiarias que clasifican todos los suelos como protegidos.

En el primero de los supuestos, teniendo en cuenta que en la solicitud y en el expediente debe justificarse la inexistencia de valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación (art. 116.1.a) 2º, se ponderará la información aportada y cualquier otra documentación concreta de la parcela de la que disponga el técnico informante. Si de la ponderación realizada no pueden justificarse la existencia de específicos valores en la parcela, se autorizará la construcción.

En el segundo supuesto, deberá requerirse al promotor para que aporte informe de técnico competente (visado por el Colegio profesional correspondiente o con certificado de colegiación a la fecha del informe) y en el supuesto de que concluya en la inexistencia de valores, así se hará constar en el informe técnico, que ponderará la información aportada y cualquier otra documentación, específica de la parcela, de la que disponga el técnico informante. Si de la ponderación realizada no puede deducirse la existencia de valores en la parcela, se autorizará la construcción.

Segundo. - Por lo que respecta a la Ley 5/2022, de 15 de julio, establece la Disposición Transitoria Séptima:

1. En ausencia de previsión específica prevista en el Plan Regional de Ordenación Territorial, siempre que no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural en los municipios a que se refiere el artículo 86.1 de esta ley, se podrá autorizar excepcionalmente en todos los municipios de Cantabria, durante el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la construcción en suelo rústico de construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, incluidos los nuevos campamentos de turismo y las áreas de servicio de autocaravanas, siempre que dichas construcciones o instalaciones que se pretendan construir se encuentren en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, medidos en proyección horizontal. El número máximo de nuevas viviendas no podrá superar el número de viviendas existentes en el núcleo urbano o rural en el momento de la entrada en vigor de la presente ley. La limitación de dos años, no será de aplicación en los pequeños municipios que se encuentren en riesgo de despoblamiento.

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, se podrán autorizar la construcciones e instalaciones a que se refiere el apartado anterior con independencia de la categoría del suelo rústico, salvo en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, por disponer de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección. En el caso de municipios con Plan General o Normas Subsidiarias tipo b), se pueden autorizar las construcciones a que se refiere la DT7ª únicamente en el suelo rústico o no urbanizable de protección ordinaria, siempre que la construcción se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de 100 metros del suelo urbano residencial o núcleo rural, prescindiendo en todo caso de que se trate de municipios con el Plan General en revisión y que dispongan de Memoria Ambiental o evaluación ambiental estratégica que delimite con algún tipo de protección el ámbito en el que se sitúa la parcela donde se pretende la construcción. No obstante, teniendo en cuenta que en el expediente deben analizarse los valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación (art. 228.1.a) 2º, se ponderará la información aportada y cualquier otra documentación concreta de la parcela de la que disponga el técnico informante. Si de la ponderación realizada no pueden justificarse la existencia de específicos valores en la parcela que se vean gravemente comprometidos por la actuación, se autorizará la construcción. En caso contrario se solicitará mayor justificación.

Por lo que se refiere a municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias tipo a), únicamente no será posible la autorización cuando la parcela sobre la que se pretende la construcción, se encuentre incluida en un plan territorial o en una norma sectorial que impida la misma, prescindiendo de si las Normas Subsidiarias contemplan una determinada protección para el suelo. No obstante, teniendo en cuenta que en el expediente deben analizarse los valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación (art. 228.1.a) 2º, se ponderará la información aportada y cualquier otra documentación concreta de la parcela de la que disponga el técnico informante. Si de la ponderación realizada no pueden justificarse la existencia de específicos valores en la parcela que se vean que se vean gravemente comprometidos por la actuación, se autorizará la construcción. En caso contrario se solicitará mayor justificación.

Tercero.- Por último, hay que referirse al actual artículo 51 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, en la redacción dada por la Ley 3/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que establece:

Pág. 2



Artículo 51. Construcción de viviendas y otras actuaciones en suelo rústico.

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

2. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91

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

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

a) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, las características de las edificaciones serán **coherentes con la arquitectura propia del núcleo**, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas de dicho núcleo de población. Las edificaciones que se pretendan llevar a cabo serán necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas esta disposición será de aplicación a las edificaciones e instalaciones fijas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- En nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, la necesaria para este tipo de instalaciones. No obstante, en los campamentos de turismo, la zona de acampada no podrá superar el 75 % de la superficie de la parcela y el espacio restante se destinará a viales interiores, zonas verdes, deportivas e instalaciones y servicios de uso común.

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

f) Al menos el 75 por ciento de la superficie de la parcela será permeable y estará libre de toda pavimentación o construcción sobre o bajo rasante salvo aquellas instalaciones destinadas a la captación de energía solar para autoconsumo y, en el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas, será del 50 por ciento descontando también el espacio destinado a viales interiores. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.

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

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

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

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

k) No se podrán prever nuevos viales de acceso, debiendo resolverse éste a través de los viales públicos o privados existentes. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas los viales de acceso serán públicos, se hallarán debidamente pavimentados y tendrán una anchura mínima de 8 metros y los viales internos deberán cumplir con lo establecido en la normativa sectorial que los regula.



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

La actual redacción del artículo 51 aumenta la distancia para poder construir a 200 metros del suelo urbano, no exigiendo tampoco que se trata de carácter residencial, por lo que en el supuesto de que se trate de un suelo industrial o productivo, podrá autorizarse la construcción de vivienda, siempre que en dicho suelo urbano existan también viviendas, denegando en otro supuesto.

La cabaña es existente, se proyecta sólo su reforma interior; no se amplía ni modifican: volúmenes, ni exteriores, ni condiciones de la parcela existente.

Respecto de los valores en la parcela, se mantiene el mismo criterio de la DT7ª.

CRITERIO SOBRE EXISTENCIA DE BARRERA FÍSICA EN EXPTEs. 228

Primero. - Por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se viene interpretando que, dado que en su origen la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, pretendía un crecimiento natural del núcleo urbano o rural, en el supuesto de que existiera una barrera física que imposibilitara ese crecimiento, no podría autorizarse la construcción, aunque se encontrara a menos de 200 metros del núcleo. De este modo, como consecuencia de un expediente en el que se planteaba la construcción de una vivienda, al otro lado de una autovía que se encontraba entre dicha vivienda y el núcleo de población, se estableció el criterio de denegar dichas solicitudes ante la existencia de esa barrera física.

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

Tercero. - Analizados distintos núcleos urbanos o rurales, si bien nos encontramos ante una materia muy casuística, se ha comprobado que, en muchísimas ocasiones, la existencia de una carretera nacional o autonómica, no ha impedido el crecimiento natural del núcleo a ambos lados de la misma, ya que no se trata de una barrera física, al poder atravesarse sin dificultad. Del mismo modo, la existencia de un río, siempre y cuando en el ámbito donde se pretenda la construcción exista un puente que conecte con el núcleo, tampoco impide el crecimiento natural.

De este modo, se propone la adopción del siguiente criterio en las autorizaciones de construcciones en suelo rústico al amparo de lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, y en el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio: Para denegar una solicitud de construcción de vivienda por entender que existe una barrera física que impide el crecimiento natural del núcleo, debe tratarse de una autovía, ferrocarril u otra vía que, en atención a las circunstancias concurrentes, haya imposibilitado el crecimiento del núcleo en un determinado sentido, o de un río o ferrocarril en el que no exista un paso de tráfico peatonal y rodado, siempre que atravesando el mismo se cumpla con la distancia de 200 metros, que pueda comunicar el núcleo con la parcela donde se pretende la construcción.

En la cabaña de referencia no existen barreras físicas a menos de 200m.

CRITERIO SOBRE RIESGO DE INCENDIOS EN EXPTEs. 228

Primero. - La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 23 de diciembre de 2021, estableció un criterio respecto de los expedientes de construcción en suelo no urbanizable, tramitados al amparo de lo establecido en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se acordó:

Por todo ello, en tanto no exista una cartografía temática de riesgo más adecuada, se propone la adopción del siguiente criterio interpretativo a los efectos de considerar una concreta parcela en suelo rústico exenta de riesgo acreditado de incendio, en la tramitación de aquellos expedientes de nueva construcción a que se refiere el artículo 116.1.a) 2º de la Ley 2/2001, de 25 de junio y su incorporación a la GUÍA DE CONTENIDOS Y PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACIONES DE USOS Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO: “Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, se entenderá que podrá existir riesgo de incendio a la hora de implantación de nuevas construcciones o instalaciones, cuando la mayor parte de la superficie de la edificación se encuentre a una distancia inferior de 50 metros medidos en proyección horizontal de una masa forestal. A estos efectos se entenderá por masa forestal a la agrupación de árboles o especies potencialmente arbóreas con uso netamente forestal, de superficie superior a 1 ha que aparecen grafizadas en el “Mapa de usos y cobertura del suelo” con la denominación H-01; H-02; H-03; H-04; H-05 y H-06, disponible en el Visor de Información Geográfica del Gobierno de Cantabria “Mapas Cantabria”.

La adopción del citado criterio, vino motivada porque el artículo 116.1.a).2º de la citada Ley 2/2001, de 25 de junio, exigía que para las nuevas construcciones: (.....) deberá aportar **justificación de la no concurrencia de riesgos naturales o antrópicos**, y de la inexistencia de valores ambientales, paisajísticos, La Ley exigía, interpretado de forma literal, algo imposible como es que se justificara que no existían riesgos naturales o antrópicos, de ahí el criterio objetivo aprobado de entender que ese riesgo no existía si la edificación se situaba a más de 50 metros de una masa arbórea, y si se encontraba a una distancia inferior, se daba por supuesto la existencia del riesgo.

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

Segundo. - Con motivo de la entrada en vigor de la Ley 5/2022, de 15 de julio, se da una nueva redacción al artículo equivalente al 116, que ahora es el 228.1.a). 2º, que en la redacción dada por la Ley 3/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales. En el supuesto de nuevas construcciones, análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como de los posibles valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse gravemente

Pág. 4



comprometidos por la actuación y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos. Ahora, en el caso de las nuevas construcciones (en las que, además de cualquier edificio, incluso de escasa entidad (centros de transformación, casetas de aperos, garajes...etc), se entienden incluidas las instalaciones o urbanizaciones (por ejemplo, un área de autocaravanas), ya no se exige justificar que no existe el riesgo, sino que el proyecto básico que debe presentarse debe contener un "análisis de los posibles riesgos naturales o antrópicos.....y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos". Por tanto, no puede seguir manteniéndose el mismo criterio que existía con la Ley 2/2001, de considerar que si una edificación se encuentra a menos de 50 metros de una masa forestal tiene un riesgo natural o antrópico de incendio, dado que debe ser el propio redactor del proyecto básico el que analice los posibles riesgos naturales o antrópicos, y contemple medidas para prevenir o minimizar sus efectos.

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

Por otra parte, en base a la información disponible, el 93% de estos incendios son intencionados y el 4% tienen su origen en accidentes o negligencias, de forma que el 97% son atribuibles directamente al hombre, porcentaje al que habría que añadir casi un 3% de causas desconocidas, de forma que tan solo uno de cada mil incendios forestales en Cantabria tiene un origen natural.

CAUSAS	NÚMERO INCENDIOS (n)	SUPERFICIE (ha)	NÚMERO INCENDIOS (%)	SUPERFICIE (%)
ACCIDENTAL/NEGLIGENCIA	237	1.212,56	3,5%	1,3%
DESCONOCIDO	189	1.300,81	2,8%	1,4%
INTENCIONADO	6287	91.906,75	93,0%	97,1%
NATURALES	7	10,28	0,1%	0,0%
REPRODUCIDO	39	187,61	0,6%	0,2%
Total	6.759	94.618,01	100,0%	100,0%

Y posteriormente, después de un análisis de los distintos municipios de la Comunidad Autónoma, considera que el riesgo de incendio forestal puede ser nulo, bajo, medio y alto, según las siguientes tablas:

CÓDIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	RIESGO INCENDIO FORESTAL	PLAN TERRITORIAL PROTECCIÓN CIVIL/GUÍA RESPUESTA MUNICIPAL
39004	ARENAS DE IGUÑA	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39007	ARREDONDO	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39014	CABUÉRNIGA	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39000	COMUNIDAD CAMPOO-CABUÉRNIGA	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39030	GURIEZO	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39034	LAMASÓN	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39039	LUENA	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39053	POLACIONES	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39063	RIONANSA	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39066	RUENTE	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39067	RUESGA	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39083	SOBA	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39086	TOJOS (LOS)	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39089	TUDANCA	ALTO	OBLIGATORIO (O)
39097	VEGA DE PAS	ALTO	OBLIGATORIO (O)

En definitiva, de los 102 municipios de Cantabria, únicamente 30 (dejamos al margen a la Mancomunidad del Saja, presentan riesgo alto o medio de incendio.



CÓDIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	RIESGO INCENDIO FORESTAL	PLAN TERRITORIAL PROTECCIÓN CIVIL/GUÍA RESPUESTA MUNICIPAL
39009	BÁRCENA DE CICERO	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39022	CILLORIGO DE LIÉBANA	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39024	COMILLAS	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39025	CORRALES DE BUELNA (LOS)	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39026	CORVERA DE TORANZO	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39037	LIÉRGANES	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39048	PENAGOS	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39052	PIÉLAGOS	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39058	RASINES	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39064	RIOTUERTO	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39065	ROZAS DE VALDEARROYO (LAS)	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39068	RUILOBA	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39074	SANTA MARÍA DE CAYÓN	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39078	SANTIURDE DE TORANZO	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39081	SARO	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39098	VILLACARRIEDO	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39099	VILLAESCUSA	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39100	VILLAFUFRE	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39102	VOTO	BAJO	NO ES NECESARIO (N)
39002	AMPUERO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39003	ANIEVAS	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39005	ARGOÑOS	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39006	ARNUERO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39005	ASTILLERO (EL)	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39011	BAREYO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39013	CABEZÓN DE LIÉBANA	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39015	CAMALEÑO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39016	CAMARGO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39027	CAMPOO DE ENMEDIO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39017	CAMPOO DE YUSO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39018	CARTES	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39019	CASTAÑEDA	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39023	COLINDRES	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39028	ENTRAMBASAGUAS	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39029	ESCALANTE	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39031	HAZAS DE CESTO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39032	HERMANDAD DE CAMPOO DE SUSO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39035	LAREDO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39036	LIENDO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39038	LIMPIAS	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39040	MARINA DE CUDEYO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39042	MEDIO CUDEYO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39043	MERUELO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39044	MIENGO	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39045	MIERA	NULO	NO ES NECESARIO (N)
39047	NOJA	NULO	NO ES NECESARIO (N)

Pág. 6



CÓDIGO	TÉRMINO MUNICIPAL	RIESGO INCENDIO FORESTAL	PLAN TERRITORIAL PROTECCIÓN CIVIL/GUÍA RESPUESTA MUNICIPAL
39001	ALFOZ DE LLOREDO	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39010	BÁRCENA DE PIE DE CONCHA	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39012	CABEZÓN DE LA SAL	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39020	CASTRO-URDIALES	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39021	CIEZA	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39033	HERRERÍAS	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39041	MAZCUERRAS	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39046	MOLLEDO	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39056	PUENTE VIESGO	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39071	SAN PEDRO DEL ROMERAL	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39082	SELAYA	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39090	UDÍAS	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39091	VALDÁLIGA	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39094	VALDERREDIBLE	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39100	VALLE DE VILLAVERDE	MEDIO	RECOMENDADO (R)
39096	VEGA DE LIÉBANA	MEDIO	RECOMENDADO (R)



A la vista de todo ello, podemos establecer una primera conclusión: únicamente en los municipios con riesgo alto o medio, se va a solicitar del promotor una mayor justificación de la minimización del riesgo de incendio (informe firmado por un técnico competente), en el supuesto de que pretenda la nueva construcción próxima a una masa arbórea, ya que, en el resto de municipios, independientemente de la ubicación de la construcción, únicamente se señalará la necesidad de dar cumplimiento al Código Técnico de la Edificación.

Tal y como figura en las tablas anteriores la cabaña de referencia se encuentra n el término de San Roque de Riomiera, que se encuentra dentro de las poblaciones con un riesgo forestal NULO.

Cuarto.- El Decreto 192/2023, de 21 de diciembre, dedica el Anejo G a Medidas Preventivas y de Autoprotección, a las que igualmente vamos a referirnos brevemente.

ANEXO G

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE AUTOPROTECCIÓN

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

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

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

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

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

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



- Por último, en el caso de riesgo Alto, procedería denegar la construcción pretendida, dada la existencia de dicho riesgo que no puede minimizarse o prevenirse.



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

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 25 de junio de 2020, acordó aprobar una guía de procedimiento y criterios para la regulación de las autorizaciones en suelo rústico.

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

1. USOS Y CONSTRUCCIONES QUE PUEDEN AUTORIZARSE

1.1.- ARTÍCULO 112. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SREP).

1.1.1 Artículo 112.1.-

“1. En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas las construcciones, instalaciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial. En los suelos rústicos especialmente protegidos incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.”

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. Así ocurre, en primer lugar, con todos los ayuntamientos incluidos en el ámbito del **Plan de Ordenación del Litoral (POL)**, 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:

b.1) Municipios adaptados al POL: se aplican las determinaciones del POL recogidas fundamentalmente en los artículos 45 a 50.

b.2) Municipios no adaptados al POL: transitoriamente se aplican las determinaciones de la Ley 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 establecido por el propio instrumento. Lo mismo ocurrirá en los municipios comprendidos en un PORF. Así, por ejemplo, en el ámbito de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel habrá de estarse, primordialmente, al régimen de usos establecido en el Decreto 76/2018, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel según la zonificación que le corresponda: uso general, compatible o limitado.

Del mismo modo, en el ámbito de Oyambre, habrá de estarse al régimen derivado del Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre y del Decreto 60/2017, de 7 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada específicamente si la parcela donde se pretende llevar a cabo la actuación está calificada en la zonificación del Plan de Ordenación como de uso general, compatible o limitado. Lo anterior no obsta a que, si el propio instrumento de planificación territorial o sectorial se remite a la legislación urbanística para regular ese suelo, haya de acudirse 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.” Por supuesto, la Ley parte también, de las limitaciones y obligaciones que establece la legislación sectorial (carreteras, aguas, patrimonio, costas, ferrocarriles, etc.) cuyo régimen será en todo caso prevalente, de existir una previsión específica más limitativa que la de la propia relación de usos autorizables recogidos en el artículo 112.2. Por último, la Ley regula la posibilidad de que el planeamiento municipal pueda establecer un régimen más restrictivo que el Planeamiento territorial, la legislación sectorial e incluso que la relación de usos autorizables recogidos en el propio artículo 112.2. En consecuencia, no ha de atenderse, primariamente, al elenco de usos e instalaciones autorizables recogidos en el art. 112.2, sino al específico régimen recogido en esos instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico y en legislación sectorial, que puede ser más restrictivo o, en ocasiones, más permisivo.

Será ese el parámetro de enjuiciamiento de los usos admisibles. Sólo cuando los instrumentos de planeamiento

Pág. 10

Firma 1: 20/01/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MHV7VFwjiWaqnPq6vkmjEbAqV998459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)

N.º Registro: 2025OP007E000218

Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



territorial, urbanístico o la legislación sectorial no establezcan un régimen más restrictivo o una previsión específica más limitativa habrá de analizarse si la actuación propuesta tiene encaje en uno de los supuestos del artículo 112.2.

La cabaña no se encuentra afectada por el PO, ni PORN ni PORF.

1.1.2 Artículo 112.2

“2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:”

La remisión a la previsión más limitativa del planeamiento no comprenderá 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.”

En este apartado hay que distinguir:

-Las denominadas “explotaciones”, ya sean agrícolas, ganaderas, forestales y análogas.

-Las “instalaciones que no constituyan una explotación ganadera” dedicadas a cría o cuidado de animales.

-La vivienda unifamiliar vinculada a las “explotaciones” o “instalaciones” anteriores.

1.- Tanto las a) “explotaciones” agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, como las “instalaciones” que no constituyan una explotación ganadera dedicadas a cría o cuidado de animales, siempre que no estén prohibidas, serán en principio autorizables, por ser éste el tipo de suelo donde se desarrolla la actividad de la que trae origen la necesidad de su implantación. No se requerirá el informe de la Consejería competente por razón de la materia, puesto que ya no es exigible la viabilidad económica de la explotación.

En cuanto a la necesidad de someter a nuevo trámite de autorización las posibles ampliaciones, modificaciones o nuevas construcciones accesorias de aquellas que ya estén autorizadas, se entenderá que no necesitan de nueva autorización aquellas actuaciones en las “explotaciones” o “instalaciones” existentes, que por su entidad no requieran de una nueva comprobación ambiental, ni de nueva autorización sectorial o modificación, en su caso, de las existentes.

2.- Respecto a las c) viviendas vinculadas de quien haya de vivir y viva real y permanentemente junto a las “explotaciones” e “instalaciones” anteriores conviene diferenciar:

-La vivienda vinculada a las denominadas “explotaciones”, ya sean agrícolas, ganaderas, forestales y análogas:

1º) deberá ubicarse en la misma parcela en la que se encuentren las principales instalaciones de la explotación o en otra parcela en un entorno razonablemente próximo;

2º) será preciso que la explotación sea preexistente. No cabe, por tanto, solicitar simultáneamente la autorización para las explotaciones y la vivienda vinculada;

3º) en cuanto a la superficie de la parcela, tratándose de una explotación ganadera a la que se le pretende vincular una vivienda, se exigirá la parcela mínima prevista en el instrumento de planeamiento municipal aplicable. Cuando se trate de un municipio sin planeamiento (PDSU o DGSU, o nada), habrá de estarse a lo establecido en las NUR, y por tanto la parcela mínima exigible es la de la unidad mínima de cultivo aplicable en ese ayuntamiento, pudiéndose vincular a estos efectos varias parcelas;

4º) se requerirá el informe de la Consejería competente por razón de la materia sobre las condiciones de la “explotación” que hacen posible suponer la necesidad de vivir vinculado a la misma de manera profesional. A estos efectos, con carácter general y atendiendo a la realidad actual, se proponen los siguientes parámetros orientativos:

-En relación con el ganado vacuno de leche, se precisan, al menos, 35 vacas de ordeño censadas de media o 270.000 kilos de leche de producción anual en los 12 meses anteriores a la solicitud; si es vacuno de carne, se precisan, al menos, 35 vacas de más de 24 meses censadas de media en los 12 meses anteriores a la solicitud.

-En relación con el ganado porcino, o para las explotaciones avícolas, no es precisa vivienda vinculada.

-En relación con el ganado ovino y caprino, se precisan 250 hembras de más de un año censadas de media en los 12 meses anteriores a la solicitud.

5º) Por último, sólo será posible la autorización de una edificación residencial por “explotación”, sin perjuicio de que la misma pueda estar conformada por una o varias viviendas (que dependerá del tamaño de la explotación y del número de personas necesarias para su cuidado). En el caso de que ya existiera una vivienda unifamiliar vinculada a la explotación ganadera, sólo se permitirá una nueva vivienda si se cumplen el resto de requisitos y el titular de la explotación cesa en su actividad por jubilación, y la construcción la promueve el nuevo titular de la explotación.

-La vivienda vinculada a las denominadas “instalaciones que no constituyan una explotación ganadera dedicadas a cría o cuidado de animales”. No siendo “explotación”, no resultan ya aplicables las exigencias de la viabilidad económica de la explotación, así que lo relevante aquí, es que se trate de una actividad económica y la naturaleza y

Pág. 11

Firma 1: 20/01/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MHV7VFwjWaqnPq6vkmjEbAqV998459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)

N.º Registro: 2025OP007E000218

Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



magnitud de las instalaciones y actividades que lo demanden. Para lo primero, se deberá aportar una memoria económica y explicativa de la actividad de cría y cuidado de los animales. Para el segundo aspecto "si la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades demandan" al tratarse de un concepto jurídico indeterminado de difícil aprehensión, habrá de resolverse caso a caso, no obstante, sí que se pueden apuntar una serie de criterios a tener en cuenta: 1º) el número de animales; 2º) el tipo de éstos y los cuidados que éstos demanden; 3º) su valor económico, entre otros. La memoria justificativa de la actividad deberá contener una justificación del valor (elevado) de los animales, 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.

"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, bodegas, envasadoras de productos agrícolas, exposición y venta de quesos, etc.

Para ser autorizadas: 1º) Han de ubicarse en la misma parcela o en un entorno razonablemente próximo, de forma que se advierta una vinculación funcional. 2º) Sólo serán autorizables las complementarias de "explotaciones" pero no de las "instalaciones" que no constituyan una explotación ganadera" dedicadas a cría o cuidado de animales.

"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; bombeos; parques de maquinaria y maquinaria invernál; estaciones de telefonía; infraestructuras y conducciones eléctricas e hidráulicas; gaseoductos, obras de infraestructuras que no están previstas en el planeamiento; estaciones depuradoras; plantas de tratamiento de agua potable; depósitos; carriles bici, etc.

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

Se incluyen en este apartado aquellas construcciones, instalaciones, actividades y usos:

a) En los que una norma específicamente declarara ese interés, como ocurre, por ej.

en la Ley de Cantabria 8/2012, de 21 de diciembre, de Transporte de Personas por Cable, en la que, según el art. 14, "la aprobación del proyecto (para el establecimiento de instalaciones de transporte público por cable consideradas de servicio público) implica también la declaración de interés público a los efectos de las autorizaciones urbanísticas en suelo rústico que fueran necesarias". O en la Ley 7/2013, de 25 de noviembre, por el que se regula la instalación de Parques Eólicos en la Comunidad Autónoma de Cantabria, en cuyo art. 6.2 establece que "las instalaciones de un Parque Eólico tendrán la consideración de actuaciones de interés público, en especial a efectos de lo establecido en los artículos 112 y 113 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria" Quedan al margen las específicas declaraciones de utilidad pública o interés social que, a los solos efectos expropiatorios, recogen distintas leyes sectoriales, y ello con independencia de que, en esos casos, la Administración sectorial pueda en cada caso declarar el interés social de una determinada actuación a los efectos urbanísticos, conforme al siguiente apartado.

b) Y todas aquellas otras que obtengan una previa declaración expresa de utilidad pública o interés social de la Administración sectorial competente, como ocurre con distintos equipamientos y dotaciones de ámbito local o regional (como pueden ser las residencias de mayores, polideportivos, centros de salud, museos, parques temáticos y otros análogos).

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

Este supuesto comprende todas las instalaciones y edificaciones propias del medio rural, directamente relacionadas con:

1º) La guarda y cuidado de animales de cualquier especie y condición, sean o no explotaciones económicas, porque, con carácter general, resulta inadecuada su ubicación en suelo urbano, tales como perreras, boxes para caballos, apriscos, cobertizos para vacuno, y en general, todo tipo de instalaciones para animales no subsumibles en el artículo 112.2.a) ni en el 115.4. c).

2º) Los campings o las granjas escuelas cuando no constituyen una instalación complementaria de una explotación agrícola o ganadera no subsumibles en el artículo 112.2.b), así como sus ampliaciones.

3º) También se incluyen todas las instalaciones y edificaciones de almacenamiento agrícola, ganadero o forestal, no subsumibles en el artículo 112.2.a), 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.

En relación con los denominados casetos de aperos, el artículo 115.4. c) señala que las pequeñas instalaciones o edificaciones, de una superficie máxima de seis metros cuadrados, destinadas a la guarda de aperos de labranza o cobijo de animales domésticos, no están ni siquiera sujetas a autorización previa y sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial y en la legislación sectorial, se podrán autorizar directamente, mediante la licencia municipal.



Si tienen un tamaño mayor, en las NUR específicamente, se establece que su superficie máxima construida no podrá superar los 12 m², cuando se trate de un municipio al que se le aplican. Cuando exista planeamiento urbanístico, habrá de estarse a lo que en él se fije específicamente. En cualquier caso, no contarán con instalaciones de agua corriente, ni teléfono. Carecerá de cimentación, permitiéndose una placa de asiento de hormigón de 20 centímetros de espesor. Podrá contar con huecos para la ventilación, pero no con ventanas.

4º) Asimismo, se entienden autorizables, juntamente con las instalaciones, los elementos accesorios que sean necesarios para su normal funcionamiento, tales como generadores, bombeos, estercoleros, etc. no subsumibles en el artículo 112.2.b).

5º) Los almacenes e instalaciones destinadas a la guarda de maquinaria agrícola o de forraje, pienso y demás, en principio no tienen limitación alguna, puesto que habrá de atenderse a la funcionalidad de la instalación en relación con la actividad.

Con carácter general, no es precisa la unidad mínima de cultivo ni ninguna otra superficie mínima. En cuanto a las soluciones técnicas que puedan recogerse en relación con las instalaciones que se pretenden autorizar, esa circunstancia no puede constituir un reproche que alcance a configurarse como un motivo de ilegalidad de la instalación. El examen de la mejor o peor organización o ubicación técnica de las instalaciones excede de la fiscalización desde un punto de vista de la legalidad urbanística, pues supone introducir elementos de juicio apoyados en motivos de oportunidad o conveniencia ajenos a la mera ordenación urbanística, e ínsitos en el análisis económico de la explotación, cuya viabilidad y sostenibilidad dependerá de la eficiencia empresarial. Autorizada una instalación de este tipo, se entienden comprendidas en la misma todas las instalaciones accesorias, como generadores, bombeos, estercoleros, que no precisan nueva autorización de la CROTU.

6º) La instalación de torres de medición o toma de datos meteorológicos, cuando su ubicación en este tipo de suelo sea determinante.

Cuando se trate de instalaciones de carácter temporal la autorización quedará condicionada a su desmantelamiento y a la restitución del terreno a su estado anterior, una vez cumplido el plazo autorizado.

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

"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, en el suelo especialmente protegido no cabe ese tipo de actividad. Si el suelo tiene la calificación adecuada, caben incluir como supuestos autorizables las actividades, construcciones y usos siguientes:

-Actividades extractivas:

Movimientos de tierra para la extracción de arenas y áridos.

Excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas o minerales.

Por el contrario, las actividades mineras en el subsuelo, y las instalaciones, obras e infraestructuras de carácter accesorio exigidas por la legislación medioambiental, de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de aplicación, incluyendo los puntos de acceso al subsuelo, se sujetarán al régimen autorizatorio recogido en la DA11ª de la Ley 2/2001.

-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 el productivo. 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."

1º) Abarca a **todo tipo de obras** en edificios preexistentes, referidas a las de reconstrucción, restauración, renovación y reforma tal y como vienen definidas en el 48 de las NUR.

2º) Se refiere a **cualquier tipo de edificación** preexistente y no sólo a viviendas.



3º) Que, con motivo de las mismas, la edificación vaya a ser destinada a **cualquier uso compatible con la legislación sectorial**, así como con el planeamiento territorial y urbanístico. Es decir, que las obras podrán suponer el mismo o un cambio de uso, en cuyo caso, éste deberá ser compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico. Los usos que enumeran este artículo, no tienen carácter tasado, siendo lo esencial en este aspecto, que el uso sea compatible, es decir, que no esté expresamente prohibido por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial o urbanístico. Cuando hayan coexistido en una misma edificación el uso principal residencial y el accesorio de almacén o uso agrícola-ganadero (tradicional vivienda con cuadra y pajar), en el supuesto de destinar la totalidad del espacio al uso residencial, no se considera cambio de uso, por aplicación del principio general del derecho según el cual lo accesorio sigue la suerte de lo principal. (Este criterio se adoptó por el Consejo de Gobierno, previo informe en dicho sentido de la Dirección General del Servicio Jurídico, al estimar un recurso de alzada contra un acuerdo de la CROTU que denegaba el cambio a uso residencial de la totalidad de un inmueble en el municipio de Miengo).

4º) Que la intervención que se autorice no altere las características arquitectónicas relevantes de la edificación, si ésta las tuviera.

5º) Que las obras, con carácter general, no supongan incremento de la superficie construida. No obstante, **se admite ampliar hasta el 20% la superficie construida** de la edificación preexistente en dos supuestos:
-En el supuesto de edificaciones incluidas en el CESR, siempre que, con las mismas, dicha edificación siga manteniendo, se restauren o mejoren los requisitos que determinaron su inclusión en el Catálogo. A estos efectos se considerarán como obras de ampliación las definidas en el artículo 48.4. c) de las NUR.
-En el supuesto de edificaciones no incluidas en el CESR, si como resultado de las mismas se puede incluir esa edificación en el CESR. A estos efectos, se considera admisible la ampliación y el derribo parcial simultáneos de la edificación existente, siempre que el resultado final no suponga un aumento superior al 20% de la superficie construida de la edificación preexistente.

6º) Las obras de construcción de porches o tejamanos se consideran incremento de superficie construida, aunque no consuman edificabilidad, y por tanto sólo serán autorizables si la edificación está catalogada y no supera el 20% del volumen preexistente

7º) Sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa más restrictiva que se derive de la planificación territorial o urbanística, no se considerarán incremento de la superficie construida todas o alguna de las siguientes actuaciones:
-Las que se produzcan en el interior de la edificación para alterar la distribución interior o la altura de las dependencias, incluida la ejecución de nuevos forjados entre plantas o la alteración de los existentes.
-Las que alteren la disposición o tamaño de los huecos en fachadas.
-Las de aislamiento térmico por el exterior de la edificación y las que garanticen su accesibilidad universal.

La cabaña de referencia cumple lo indicado en este artículo

1.1.3 Artículo 112.3

“3. Para autorizar las construcciones y usos a los que se refiere este artículo, se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido. Partiendo de que toda construcción, instalación, actividad y uso genera «per se» una alteración de su entorno, en este apartado el legislador sienta los límites a tal alteración, máxime cuando se trata de suelo rústico protegido. Así establece el principio de que las “construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.” A sensu contrario, no serán autorizables las construcciones, cuando se produzcan conjuntamente los siguientes efectos:

- 1º) que las construcciones produzcan una “lesión”, cuestión que habrá que analizar específicamente y en su caso determinar, ya que no toda afección produce necesariamente una lesión y
- 2º) que dicha lesión sea “importante o sustancial”, cuestión que también habrá que analizar, pues la intensidad de esa lesión es determinante, estando claro que no cualquier lesión es digna de reproche. De esta manera, una actuación en la que no se produzca “daño” o en la que, produciéndose un daño, éste no sea calificable de “importante o sustancial” será en principio autorizable, como de hecho así se viene entendiendo históricamente.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (SRPO)

Artículo 113.1

“1. En los suelos rústicos de protección ordinaria incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.” 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. 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:



-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.

-Los terrenos incluidos en el Área de Ordenación del POL, en los que habrá de distinguirse a su vez:

Municipios adaptados al POL: se aplican las determinaciones del POL recogidas fundamentalmente en artículos 45-50.

Municipios no adaptados 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 establecido por el propio instrumento. Lo mismo ocurrirá en los municipios comprendidos en un PORF. Así, por ejemplo, en el ámbito de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel habrá de estarse, primordialmente, al régimen de usos establecido en el Decreto 76/2018, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel según la zonificación que le corresponda: uso general, compatible o limitado. Del mismo modo, en el ámbito de Oyambre, habrá de estarse al régimen derivado del Decreto 89/2010, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales del parque natural de Oyambre y del Decreto 60/2017, de 7 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Dunas de Liencres, Estuario del Pas y Costa Quebrada específicamente si la parcela donde se pretende llevar a cabo la actuación está calificada en la zonificación del Plan de Ordenación como de uso general, compatible o limitado. Lo anterior no obsta a que, si el propio instrumento de planificación territorial o sectorial se remite a la legislación urbanística para regular ese suelo, haya de acudirse entonces a la Ley 2/2001 para identificar los usos y actuaciones autorizables. Por supuesto, la Ley parte también, de las limitaciones y obligaciones que establece la legislación sectorial (carreteras, aguas, patrimonio, costas, ferrocarriles, etc.) cuyo régimen será en todo caso prevalente, de existir una previsión específica más limitativa que la de la propia relación de usos autorizables recogidos en el artículo 113.2. Por último, la Ley regula la posibilidad de que el planeamiento municipal pueda establecer un régimen más restrictivo que el Planeamiento territorial, la legislación sectorial e incluso que la relación de usos autorizables recogidos en el propio artículo 113.2. No obstante, este principio quiebra con la reforma introducida por la Ley 3/2012 en el caso del artículo 113.2 e) para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, ya que, en este caso, 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. 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 alude 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 consecuencia, no ha de atenderse, primariamente, al elenco de usos e instalaciones autorizables recogidos en el art. 113.2, sino al específico régimen recogido en esos instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico y en legislación sectorial, que puede ser más restrictivo o, en ocasiones, más permisivo. Será ese el parámetro de enjuiciamiento de los usos admisibles. Si los instrumentos de planeamiento territorial, el planeamiento urbanístico no ha hecho uso de la posibilidad de modular las determinaciones de la DT 9ª mediante ordenanza, o la legislación sectorial no establece un régimen más restrictivo o una previsión específica más limitativa habrá de analizarse si la actuación propuesta tiene encaje en uno de los supuestos del artículo 113.2.

1.2.2 Artículo 113.2

"2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

"a) Las mencionadas en el apartado 2 del artículo anterior."

Es decir, son autorizables todos los usos autorizables con carácter general en el suelo rústico de especial protección conforme a lo señalado anteriormente.

"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."

e incluyen en este supuesto las instalaciones destinadas a la venta o degustación de productos tradicionales: obradores, panaderías, bodegas, sin que sea preciso que se trate de la transformación de productos de la propia finca o en un entorno razonablemente próximo.

"c) 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 públicas o privadas, pistas deportivas, tenis, motocross, campos de fútbol y otras similares.

"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."

Como se ha señalado más arriba, 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 que no haya hecho uso de la posibilidad de modular las determinaciones de la DT 9ª mediante ordenanza. 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. Son de aplicación las consideraciones hechas para las posibilidades edificatorias en suelo rústico de especial protección de municipios sin plan o con NNSS tipo a). En el supuesto de que la parcela donde se pretenda construir cuente con dos calificaciones distintas: suelo rústico de protección ordinaria y otro tipo de suelo de especial protección. 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 m2 o, en su caso, 2.000 m2, con independencia de la categorización de ese suelo, que se recoge en el apartado 2.b) de la citada disposición transitoria. No obstante, en aquellos municipios en los que el planeamiento urbanístico se encuentre en revisión y cuente con evaluación ambiental, habrá que estar, no solo a la clasificación del planeamiento vigente, sino al contenido del planeamiento en tramitación y si del mismo se desprende la necesidad de una especial protección del suelo donde se solicita la autorización, resolver en consecuencia. A ello se refiere la reciente sentencia de la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el procedimiento ordinario 325/2018, respecto de una parcela en el municipio de Bezana que las actuales NNSS clasifican como suelo rústico de protección ordinaria y el nuevo planeamiento (aún no aprobado definitivamente, pero que cuenta con memoria ambiental) lo clasifica como suelo rústico de especial protección agrícola. Viene a establecer el Tribunal que "el artículo 13.1 del TRLS y el carácter reglado que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha otorgado al suelo de especial protección, en cuanto disponga de valores intrínsecos que les hagan merecedores de una especial protección, permiten concluir que, de existir éstos, no operaría la posibilidad prevista de autorización para la construcción de viviendas aisladas."

"Las razones que puedan justificar la exclusión del proceso urbanizador han de ser las de contar con alguno de los valores recogidos en dicho precepto, efectivamente no sólo ambientales, sino también culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, que sirven de justificación para conferirles el carácter reglado de suelo rústico de especial protección"... "y no el deseo de preservar de la urbanización determinados suelos rústicos ordinarios dentro del margen de discrecionalidad de la que goza el planificador". El cambio de clasificación de suelo recogido en un plan en tramitación no será motivo suficiente para alterar el régimen jurídico aplicable en el procedimiento de autorización de construcciones en suelo rústico, sino que habrá que analizar y motivar en el expediente si en la parcela concreta sobre la que se proyecta la autorización existen valores intrínsecos dignos de protección que impidan la autorización del uso solicitado. Las reglas que deben respetar las nuevas construcciones (que ya hemos dicho, se anteponen al planeamiento urbanístico preexistente en el momento de entrada en vigor de la modificación de la Ley 2/2001, es decir, 30 de junio de 2012) a que se refiere la DT 9ª son las siguientes:

1º) 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. En este sentido, 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 estas edificaciones.

2º) 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 modificación de la Ley 2/2001

3º) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la presente Ley.

4º) Respecto al tamaño mínimo de la parcela para la edificación, habrá que distinguir:

-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.

-De 2000 metros cuadrados en el resto de los casos.



5º) Respecto a la ocupación máxima de parcela por la edificación será:

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

En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta. Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y en el supuesto de turismo rural, el quince por ciento de su superficie bruta. En las parcelas ya edificadas, computarán a los efectos del límite de ocupación 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. Por otro lado, no computarán a efectos del límite de ocupación las piscinas o las instalaciones deportivas asociadas a la construcción que sean descubiertas.

6º) La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros

79) El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de tres metros. Por lo que respecta al apartado a) del 114, relativo al cumplimiento de las normas de aplicación directa, conforme señala el artículo 32 de la Ley 2/2001, las construcciones deberán observar las exigencias de protección del medio ambiente previstas en la legislación sectorial, así como integrarse con las del entorno circundante, lo que será igualmente exigible a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles existentes. En cuanto al artículo 33, limita su actuación a dos situaciones: las construcciones que se pretendan realizar en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios que se encuentren formalmente declarados como bienes de interés cultural, o cuando se incluyan en los Catálogos del Plan, en cuyo caso deben armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. El artículo 34.1 se refiere a unos supuestos concretos: -Lugares de paisaje abierto o natural. - Perspectivas que ofrezcan conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales

...Caminos de trayecto pintoresco. Únicamente cuando se produzca alguna de esas tres circunstancias es cuando “se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen”, es decir, que el simple hecho de que una nueva construcción pueda encontrarse en uno de esos supuestos no puede ser motivo para su denegación, sino para una mayor exigencia de adaptación de la misma al entorno en el que se pretende su construcción, dado que el objetivo es que no se permita que la “situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo”. Puede señalarse al respecto la STSJ de Cataluña de 1 de abril de 2005, en la que se señala, referido al artículo idéntico al de la Ley de Cantabria:

"1.- Ese precepto se aplica en todo caso, existan o no Planes de Ordenación o Normas Subsidiarias o Complementarias de Planeamiento. Es precepto, de inexcusable observancia, tanto en defecto de planeamiento como en el supuesto de existencia de éste y contradicción con el mismo.

2.- Su aplicación es directa, es decir, no precisa de desarrollo por otra disposición o acto, de tal modo que cualquier disposición o acto administrativo -figura de planeamiento, instrumento de gestión urbanística, licencia, permiso, etc.- que estuviese en manifiesta contradicción con tales preceptos, aunque aquella disposición o acto se ajustase al planeamiento vigente y no infringiese la concreta norma urbana aplicable, sería anulable si estuviera en contradicción con esos artículos.

3.- De lo que se trata es de proteger los campos visuales para contemplar las bellezas naturales y, en concreto y especialmente, de proteger la armonía de los paisajes y su perspectiva propia.

4.- El ámbito espacial a proteger son los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, los conjuntos urbanos de características histórico artísticas, típicas o tradicionales y las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco. 5.- Los supuestos que pueden incidir sobre ese ámbito y sobre los que procede actuar la protección establecida son la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos.

6.- Ninguna duda debe existir en que el precepto encierra verdaderos conceptos jurídicos indeterminados, pero de indubitable naturaleza reglada, aunque en su apreciación se introduzca con frecuencia un tanto de discrecionalidad o subjetivismo, en razón del halo de dificultad que caracteriza el espacio de incertidumbre que media entre las zonas de certeza positiva y negativa. Efectivamente la naturaleza reglada del precepto no admite más que una solución conforme a derecho, la de si el supuesto que se contempla íntegro o no una agresión al medio ambiente en los términos referidos anteriormente, lo que ha de ser el resultado de la valoración de las circunstancias concurrentes.

7.- Y ciertamente debe destacarse que la aplicabilidad estricta de ese precepto exige una prueba clara y contundente de los elementos fácticos que en cada caso puedan integrarse en los supuestos que en el mismo se contienen, desde luego, sin que sea dable hacer supuesto de la cuestión. Se trata, en definitiva, de un precepto cuya aplicación requiere una prueba que acredite que se han producido esos graves efectos que la norma trata de prevenir, bien entendido que no toda actividad humana de transformación del medio físico resulta impedida por el precepto referido, cuyo ámbito ha de reducirse a aquellas que produzcan los graves efectos a que se refiere el precepto: limitación del campo visual para contemplar las bellezas naturales, ruptura de la armonía del paisaje o desfiguración de la perspectiva propia del mismo. Dicho en otras palabras y especialmente, ni la declaración de un terreno como espacio natural por la necesidad de proteger sus valores paisajísticos no implica, sin más, que las fincas colindantes resulten inedificables, para que ello suceda es preciso acreditar que las construcciones autorizables según el plan producirían alguna de las consecuencias negativas a que se refiere el citado precepto. O bien, en otros términos, cuando existe un planeamiento previo que ha previsto una regulación para el terreno en cuestión, -planeamiento que es expresión de la voluntad de quien, como el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma, se presume que actúan a beneficio del interés público-, en tal caso es necesario que los supuestos de hecho de la norma se acrediten con mucho rigor y precisión." Especialmente controvertido viene siendo compatibilizar el contenido del artículo 114.1 b) que señala para el suelo rústico "Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano" con la diversa tipología de nuevas edificaciones destinadas a actividades de ocio y turismo rural, especialmente en lo relativo al uso hospedaje. Por ello conviene acotar los conceptos jurídicos de "construcciones residenciales colectivas", "urbanizaciones" y "otras propias del entorno urbano" y lo que es más importante aún, la forma de determinar a priori y garantizar en la medida de lo posible (en el contexto de una autorización previa en suelo rústico), que el resultado final de lo autorizado no acabe



convirtiéndose en alguna de las figuras señaladas anteriormente. Respecto al uso residencial, pocas dudas caben, pues la propia disposición transitoria novena establece que éste se podrá desarrollar mediante la construcción de vivienda unifamiliar, que las NUR definen como aquella que se sitúa exenta en la parcela y cumple con las condiciones de habitabilidad exigibles. Por otra parte, las obras podrán ser de “nueva planta”, de “sustitución”, entendiendo por obras de sustitución las que supone el levantamiento de una nueva construcción en el lugar en que previamente existían restos de una originaria o donde se ha procedido al derribo total o parcial de una edificación existente. Centrando el problema en las nuevas construcciones destinadas a actividades de ocio y turismo rural al amparo de la DT 9ª y más concretamente en lo relativo al uso hospedaje (p. ej. un hotel rural o unos apartamentos turísticos), evidentemente toda construcción, máxime si es susceptible de ser dividida en distintos compartimentos (ya sean éstos habitaciones o apartamentos), tiene una naturaleza, a priori, más propia del suelo urbano que del rústico, sin embargo, a nadie se le escapa la voluntad del legislador de permitir este tipo de construcciones a la hora de incentivar el ocio y el turismo rural del que forma parte inseparable el alojamiento de quienes pretenden disfrutar del mundo rural, por contraposición a otro tipo de turismo más urbanita ligado a grandes concentraciones de turistas y servicios más propios del suelo urbano, cuando recoge en el preámbulo de la Ley 3/2012, de 21 de junio, “La presente reforma responde a la necesidad de atender a una demanda social consistente en conceder al suelo rústico una serie de usos que, respetando la necesaria protección de esta clase de suelo, permitan su puesta en valor y hagan posible darle un destino que coadyuve tanto a un desarrollo sostenible, como a la dinamización de los núcleos rurales tan necesaria en un contexto de crisis.” ... “se pretende orientar el crecimiento en los ámbitos próximos al suelo urbano, en las tradicionalmente denominadas corolas, mediante viviendas unifamiliares aisladas, ... 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”. En Cantabria existe una prolija normativa en materia de turismo², que partiendo de la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria, regula y define los cinco tipos de actividades turísticas que en ella se establecen. Una buena parte de ese desarrollo normativo regulan la actividad de las empresas turísticas y de sus establecimientos, en especial el inicio, modificación y cese de la actividad turística, así como la apertura, clasificación, régimen de funcionamiento, reforma y cierre de los establecimientos. Entre esas normas se encuentra el Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que bien pudiera parecer la normativa sectorial indicada para resolver esta cuestión. Bastaría con remitirse a su contenido, en una visión simplista, para entender que aquellas tipologías reguladas en esta norma son admisibles en el “medio rural” y el resto no. Sin embargo, el contenido de la misma no da satisfacción a la cuestión planteada, por varios motivos: 1º) Porque, como su propio artículo 1 establece, esta norma sólo regula, de entre todas las posibles, tres categorías de alojamiento, a saber, Palacios y Casonas de Cantabria, Posadas de Cantabria y Viviendas Rurales de Cantabria; 2º) Porque excluye expresamente otro tipo de alojamientos turísticos que se pueden establecer en el “medio rural” y algunos son propios de este medio (establecimientos hoteleros, extra hoteleros, albergues turísticos, campamentos de turismo...) y que, sin embargo, no se rigen por esta norma, sino por su normativa específica; 3º) Porque esta norma sólo hace referencia a edificaciones preexistentes, pero no regula nada sobre nuevas edificaciones, que no olvidemos es el objeto principal de la DT9ª y 4º) Porque esta norma es anterior en el tiempo a la reforma de la Ley 2/2001, operada por la Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio. Por tanto, la clave debe estar en cómo interpretar, por un lado, los límites para considerar que algo propio del mundo urbano, pero también ligado íntimamente al mundo rural, como puede ser un hotel o unos apartamentos rurales, se pueda considerar una instalación de ocio y turismo rural sin contrariar lo establecido en el artículo 114.1 b) y en tal caso resultar autorizable. Para ello se antoja como fundamental su encaje en el entorno. La propia DT9ª establece “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.” Es decir, lo relevante será el continente y no el contenido (que con posterioridad a la autorización del art. 116, tendrá que encajar en alguna de las diversas categorías que la Consejería competente en materia de turismo regula). Por ello, las alturas, volumen y materiales exteriores a que hace referencia la DT 9ª o las dimensiones, estética, integración, alturas, composición, a que hace referencia el artículo 114 serán determinantes. En este sentido, se ha venido interpretando por la CROTU que el proyecto para autorizarse, debe referirse a un único edificio que, con independencia de su reparto interior, ya sea en varios apartamentos o en habitaciones, tenga un único acceso, sin perjuicio de la existencia de otras instalaciones accesorias o complementarias propias de la actividad principal (por ejemplo, una piscina), quedando sujeto todo el conjunto a los límites de ocupación de la parcela que lo sustenta. Esta interpretación, un tanto restrictiva, no parece dar satisfacción a la posible demanda de otro tipo de instalaciones, tal y como señala la propia DT9ª “coherentes con la arquitectura propia del núcleo” y lo que aún es peor, puede coartar, sin ninguna apoyatura legal, futuras iniciativas y proyectos en las que los técnicos proyectistas y los promotores pueden aplicar fórmulas imaginativas e innovadoras que encajen en el marco de la Ley, aunque no sean edificios únicos, con una sola entrada. Por lo tanto, mientras no se establezca una regulación específica para este tipo de construcciones se impone el análisis individualizado de cada propuesta, que previa comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la propia DT9ª y el artículo 114 de la Ley 2/2001, podrán ser autorizables, sin que apriorísticamente queden limitados por su forma y número de elementos. Por otro lado, con el objeto de establecer las debidas cautelas para evitar que una vez superado el trámite de la autorización previa, algo que se autorizó como una instalación de turismo rural, acabe convirtiéndose en una edificación residencial colectiva en suelo rústico, que como se ha dicho, está expresamente prohibido por la legislación, la autorización debiera quedar condicionada a la correspondiente anotación en el registro de la propiedad de la indivisibilidad del edificio resultante en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario, así como a la imposibilidad de su enajenación mediante participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, o mediante aportaciones a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. Ello



es plenamente coherente con lo establecido en el artículo 116.6 "Los terrenos de suelo rústico en los que se autoricen las construcciones e instalaciones a que se refieren los artículos 112 y 113 quedarán vinculados al uso autorizado, debiendo dejar constancia en el Registro de la Propiedad de las limitaciones impuestas por la autorización". Otro aspecto relevante a considerar, para no incurrir en uno de los supuestos prohibidos de la letra b) del número 1 del art. 114 es el relativo a la prohibición de realizar parcelaciones urbanísticas en el suelo rústico. Teniendo en cuenta las parcelas mínimas para la edificación, de 1.500 m² y de 2.000 m² reguladas en la DT9ª, hay que determinar si es posible segregar éstas de parcelas de mayores dimensiones y con qué limitaciones. Así, por ejemplo, si estuviésemos en el supuesto en que resulte de aplicación la parcela mínima de 2.000 m² ¿podría dividirse una parcela matriz de 12.000 m² en seis parcelas de 2.000 m² para poder construir en cada una de ellas una vivienda unifamiliar aislada? En este caso, es decir, en el de viviendas unifamiliares aisladas, estamos en el supuesto regulado en el art. 111.1.b) de la LOTRUSCA y 25.b) de la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias. Se trata, por ende, de un régimen excepcional de división de las parcelas para un supuesto muy concreto: el destino a un uso no agrario. Ahora bien, no se pueden obviar dos cuestiones: Primero, que el suelo rústico (clasificación urbanística autonómica) es suelo en situación rural de conformidad con el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y, por tanto, está sujeto a las limitaciones de la legislación básica, que consagra en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible. Segundo, que la propia LOTRUSCA fija límites en el art. 111 cuando señala como limitación concreta la de que la división o segregación en suelo rústico "no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano". Por tanto, la premisa de la que se debe partir es que, al encontrarnos ante un suelo rústico, y en terrenos en situación de suelo rural, las divisiones de las parcelas deben sujetarse a un régimen restrictivo de conformidad con la normativa vigente, partiendo además de que la legislación estatal prohíbe en suelo en situación rural las parcelaciones urbanísticas. De este modo, se considera que resulta incompatible con la naturaleza del suelo rústico llevar a cabo las segregaciones planteadas cumpliendo únicamente con la parcela mínima regulada en la DT9ª, ya que ello conduce a la segregación de parcelas con una clara vocación urbanística, manifiestamente inviable en esta clase de suelo. Pero tampoco se puede ignorar la posibilidad de segregar una parcela en suelo rústico tal y como señala el artículo 111.1.b) cuando permite que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en la Ley. En definitiva, la conclusión a la que se llega, aplicando el ejemplo apuntado más arriba, es que en una finca de 12.000 m² se podrá segregar una única parcela, con una dimensión mínima de 2.000 m², para destinarla a un uso no agrario, es decir, para poder destinarla al uso vividero regulado en la DT9ª. La vivienda unifamiliar o las viviendas unifamiliares se podrán construir tanto en la finca matriz como en la segregada (como máximo, por tanto, en esa parcela de 12.000 m² se podrán construir dos viviendas). A partir de esa segregación, las dos parcelas resultantes serán indivisibles a efectos urbanísticos, y así deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad al amparo de la normativa que lo regula. Por otro lado, se considera que la parcela matriz no podrá, una vez segregada, ser de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que se den las excepciones contempladas en el art. 196.1.b) de la LOTRUSCA. En cuanto al momento en el que debe realizarse la segregación de la parcela, es decir, con anterioridad a la tramitación del 116 o una vez autorizada la construcción de la vivienda, en aras a intentar eliminar trabas administrativas y agilizar la tramitación de los procedimientos, se considera que no existe inconveniente legal en que la CROTU se pronuncie sobre la posibilidad de autorizar una vivienda unifamiliar en una parcela rústica sin que se haya obtenido previamente licencia de segregación municipal, estableciéndose, eso sí, en el Acuerdo de la CROTU la correspondiente condición suspensiva; es decir, supeditando la eficacia del pronunciamiento autonómico (ya sea autorización administrativa o informe) al otorgamiento de la citada licencia municipal de segregación que, en todo caso, debe ser previa a la licencia de obras. Por otra parte, atendiendo a los términos literales del art. 111.1.b) de la LOTRUSCA, la licencia de obras deberá solicitarse, que no concederse, en el plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de los terrenos. y las obras ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas. Para apreciar la existencia de una previa segregación, habrá de estarse a la parcela existente en el momento de entrar en vigor la Ley autonómica 3/2012, con exclusión por tanto de cualquier segregación anterior que hubiera podido experimentar la parcela matriz, pues las segregaciones previas en modo alguno pueden entenderse conectadas con las que, en su caso, se promuevan posteriormente a los efectos de advertir la existencia de una actuación fraudulenta del solicitante. Tampoco podrán tenerse en cuenta las segregaciones para crear parcelas en las que se implanten usos distintos del residencial, pues en la mayoría de los casos se tratará de usos o instalaciones desvinculadas con instalaciones residenciales colectivas o urbanizaciones propias del entorno urbano.

2. ORGANISMO QUE AUTORIZA

En suelo rústico de especial protección (SREP):

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En suelo rústico de protección ordinaria (SRPO):

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 fundada en infracción concreta de los requisitos y condiciones previstos en esta Ley o en el planeamiento territorial (art. 115.2.a).

Dado que la CROTU no autoriza, sino que emite informe en el trámite de concesión de licencia, no es preciso que el expediente cuente con los informes sectoriales preceptivos, sino que se limitará a señalar que antes del otorgamiento de la licencia de obra consten los mismos en el expediente. No obstante, en ocasiones la CROTU no podrá pronunciarse si no tiene acceso a los informes sectoriales.

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

Pág. 19

Firma 1: 20/01/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MFHV7VFwjiWaqnPq6vkmjEbAqV998469

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)

N.º Registro: 2025OP007E000218

Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



competencia es del órgano autonómico (art. 27.2 de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral).

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

FASES DE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE. 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:

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

- 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.
 - 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.
 - 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.
 - Las autorizaciones que, preceptivamente, hayan de obtenerse según la legislación sectorial: entre ellas cabe señalar la de montes, la del organismo de cuenca correspondiente o la de carreteras, tanto de titularidad estatal como autonómica. 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.
 - Los demás documentos exigidos por normas especiales.
- 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.
- Informe del Ayuntamiento, que deberá pronunciarse sobre una serie de extremos que a continuación se detallan. En este sentido cabe distinguir entre el contenido del informe municipal en función de si se trata de una autorización para los usos previstos en la DT9ª y el resto:

1.- CONTENIDO DE LOS INFORMES TECNICOS PARA LAS AUTORIZACIONES EN SUELO RUSTICO (EXCEPTO LAS DE LA DT 9ª) Deberá pronunciarse sobre los siguientes extremos:

- Si se cumple el planeamiento municipal vigente, señalando expresamente, si en éste se establece un régimen de usos más restrictivo que el establecido por los planes territoriales o sectoriales, por la legislación sectorial (aguas, costas, carreteras, ferrocarriles, montes, patrimonio, etc.) o la propia Ley 2/2001.
- El cumplimiento de las normas de aplicación directa. Esto comprenderá lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la Ley 2/2001 como normas de aplicación directa. Es decir:
 - (Art. 32) Si se observan las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante, que serán también de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.
 - (Art. 33) Si las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica o que estén incluidas en Catálogos propios del planeamiento municipal, armonizan con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.
 - (Art. 34) Si en los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentúan las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones y que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos no limitan el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompen la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguran la perspectiva propia del mismo. Si en estos conjuntos la tipología de las construcciones es, además, congruente con las características del entorno y si los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas armonizan con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de

Pág. 20

Firma 1: 20/01/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MHV7VFwjWaqnPq6vkmjEbAqV998459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)

N.º Registro: 2025OP007E000218

Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

- (Art. 35) Si, al objeto de limitar los impactos visuales de instalaciones industriales y otras construcciones, se instalan pantallas vegetales y especies arbóreas o similares que los mitiguen en los términos que el planeamiento determine. La posible existencia de valores ambientales. La inexistencia de riesgos naturales acreditados.
- El cumplimiento del tamaño mínimo de la parcela establecido en el PGOU, cuando este sea inferior a 2.000 m².
- El cumplimiento de la distancia mínima de los cerramientos al límite exterior de la calzada, vial o camino cuando el planeamiento establezca una distancia mínima inferior a tres metros, en atención a las características del entorno.
- En su caso, si las explotaciones agropecuarias están permitidas por el planeamiento, en cuyo caso tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y de ocio y turismo rural.
- El cumplimiento de las condiciones estéticas y de diseño permitidas para las construcciones autorizables en suelo rústico cuando el ayuntamiento las haya establecido por ordenanza al amparo del artículo 62 de la Ley 2/2001.
- Si la edificación se encuentra fuera de ordenación y el concreto régimen que al que el planeamiento municipal la somete, cuando se trate de actuaciones sobre edificios existentes.

2.- CONTENIDO DE LOS INFORMES TECNICOS PARA LAS AUTORIZACIONES EN SUELO RUSTICO DE LA DT 9ª

Deberá pronunciarse sobre los siguientes aspectos:

- Si se cumple el planeamiento municipal vigente excepto lo relativo a los parámetros establecidos en la DT 9ª. No obstante, en el caso de que se haya regulado al respecto mediante ordenanza, al amparo de lo dispuesto en el apartado 5 la DT 9ª, se informará sobre el cumplimiento del régimen de usos y el resto de los parámetros en ella regulados.
- El cumplimiento de las normas de aplicación directa. Esto comprenderá lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la Ley 2/2001 como normas de aplicación directa. Es decir:
 - (Art. 32) Si se observan las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante, que serán también de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.
 - (Art. 33) Si las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica o que estén incluidas en Catálogos propios del planeamiento municipal, armonizan con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.
 - (Art. 34) Si en los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentúan las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones y que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos no limitan el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompen la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguran la perspectiva propia del mismo. Si en estos conjuntos la tipología de las construcciones es, además, congruente con las características del entorno y si los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas armonizan con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.
 - (Art. 35) Si, al objeto de limitar los impactos visuales de instalaciones industriales y otras construcciones, se instalan pantallas vegetales y especies arbóreas o similares que los mitiguen en los términos que el planeamiento determine. En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978:
 - Si la parcela está incluida en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial.
 - Si las construcciones, instalaciones, actividades y usos infringen el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial, sectorial o la legislación sectorial.
 - Si existen valores intrínsecos que hagan, a la totalidad o parte de los terrenos, merecedores de una especial protección.
 - Si la edificación que se pretenda construir se encuentra en la mayor parte de su superficie a un máximo de cien metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.
 - En los municipios con Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, si la edificación que se pretenda construir se encuentra en la mayor parte de su superficie a un máximo de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.
 - La inexistencia de riesgos naturales acreditados.
 - El cumplimiento de las condiciones estéticas y de diseño permitidas para las construcciones autorizables en suelo rústico cuando el ayuntamiento las haya establecido por ordenanza al amparo del artículo 62 de la Ley 2/2001.
 - Si la edificación se encuentra fuera de ordenación y el concreto régimen que al que el planeamiento municipal la somete, cuando se trate de actuaciones sobre edificios existentes.

FASE 2. Ordenación e instrucción por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

Comunicación al interesado para devengo de la tasa correspondiente, conforme a la Ley 9/1992 de Tasas y Precios públicos. 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. En el caso del informe técnico igual que en el caso de los informes municipales habrá que distinguir entre el contenido del informe municipal en función de si se trata de una autorización para los usos previstos en la DT9ª y el resto:

1.- CONTENIDO DE LOS INFORMES TECNICOS PARA LAS AUTORIZACIONES EN SUELO RUSTICO EXCEPTO LAS DE LA DT 9ª

Deberá pronunciarse sobre los siguientes extremos:



- Si se trata de alguno de las actuaciones autorizables directamente mediante licencia al amparo de lo previsto en el artículo 115.4.
- 2º) El contenido del informe técnico municipal, en concreto sobre todos los aspectos que le son exigibles informar según la Ley, con indicación, en su caso, de aquellos aspectos relevantes omitidos, al objeto de requerir, si fuera preciso, su subsanación.
- 3º) Si la parcela está incluida en algún ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial y, si fuera el caso: a) Si el uso está previsto en los mismos. b) Si las obras, construcciones e instalaciones tienen en cuenta los criterios establecidos en los mismos.
- 4º) Si infringe el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial o sectorial, o la legislación sectorial.
- 5º) Si del informe técnico municipal se desprende que el planeamiento municipal establece un régimen de usos más restrictivo.
- 6º) En caso de que no se cumpla ninguno de los apartados 2º), 3º) y 4º), si se cumple el régimen de usos previsto, según el caso, en los artículos 112.2 o 113.2.
- 7º) Si se cumple el tamaño mínimo de parcela, cuando del informe técnico municipal se desprenda que el planeamiento municipal no fija una parcela inferior a 2.000 m².
- 8º) Si se trata de construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.
- 9º) Si las edificaciones que se proyectan se adecuan a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.
- 10º) Si se respetan y, en su caso, se reponen, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetan los setos vivos y arbolado relevantes.
- 11º) Si se respeta la altura máxima cuando se trate de viviendas que no podrá ser superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre.
- 12º) Si las nuevas edificaciones se apoyan en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.
- 13º) 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.
- 2.- CONTENIDO DE LOS INFORMES TÉCNICOS PARA LAS AUTORIZACIONES EN SUELO RUSTICO DE LA DT 9ª**
Deberá pronunciarse sobre los siguientes aspectos:
- 1º) El contenido del informe técnico municipal, en concreto sobre todos los aspectos que le son exigibles informar según la Ley, con indicación, en su caso, de aquellos aspectos relevantes omitidos, al objeto de requerir, si fuera preciso, su subsanación.
- 2º) El cumplimiento de los parámetros de la DT 9ª sobre el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de entrada en vigor de la Ley 3/2012 y sobre el tamaño mínimo de la parcela, ocupación, distancia a linderos y frente mínimo de parcela, siempre que el ayuntamiento no haya regulado dichos parámetros por ordenanza en virtud de lo dispuesto en el apartado 5 la DT 9ª.
- 3º) Si se trata de construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.
- 4º) Si las edificaciones que se proyectan se adecuan a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.
- 5º) Si se respetan y, en su caso, se reponen, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetan los setos vivos y arbolado relevantes.
- 6º) Si la altura máxima cuando se trate de viviendas es superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre.
- 7º) Si las nuevas edificaciones se apoyan en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.
- 8º) Si las ampliaciones de las edificaciones existentes, hasta los límites previstos en la DT 9ª adaptan las características de dichas edificaciones preexistentes a las previsiones en materia estética y arquitectónica reguladas en la Ley 2/2001.
- 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.
- Si en la instrucción del expediente se advirtiera que la solicitud no se ajusta a las normas de aplicación, pero que cabría la autorización mediante la alteración o modificación de ciertos aspectos de la solicitud, se podrá requerir al interesado para que, si lo estima pertinente, aporte nueva documentación justificativa de ciertos extremos o, de ser necesario, una modificación de su solicitud inicial con el fin de adecuarse a los parámetros legalmente exigibles.
- Propuesta del Servicio de Urbanismo de autorización o denegación

FASE 3. Resolución

La autorización podrá ser concedida, denegada motivadamente o condicionada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En el caso de que la autorización quede condicionada al cumplimiento de ciertas determinaciones adicionales, como por ejemplo los derivados de los distintos informes sectoriales evacuados en la instrucción del procedimiento, la resolución de la CROTU deberá recogerlos expresamente, advirtiendo de su obligada observancia y de las consecuencias de su incumplimiento. 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 de 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.

Si una vez autorizado el expediente por la CROTU, se plantean cambios de poca entidad en el proyecto autorizado, el Ayuntamiento podrá optar entre conceder la licencia o elevar consulta expresa a la CROTU sobre la necesidad de tramitar nuevamente el expediente.

Se podrán entender como cambios de poca entidad, aquellos en los que no se varíe de forma sustancial el emplazamiento o las características de la construcción, debiendo observar, en todo caso, los parámetros de la DT9ª y en su caso, el condicionado de la propia autorización y de los informes sectoriales emitidos.

-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:

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. 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. 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. Resolución de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y comunicación al promotor y a los Ayuntamientos afectados.

DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER GENERAL

Identificación del solicitante (DNI y domicilio a efectos de notificación), o en su caso la acreditación de representación.

Identificación de la parcela o parcelas donde se ubique o vincule el uso o construcción, constatando polígono, parcela y aportando documento acreditativo que justifique la superficie. Se presentará consulta o certificación catastral (que podrá obtenerse en la sede electrónica del catastro a través de la página del catastro virtual: <http://www.sedecatastro.gob.es>). En caso de que la configuración o superficie de la parcela no corresponda con lo reflejado en el catastro (por ejemplo, en casos de concentración parcelaria que aún no hayan sido recogidos en el catastro), se deberá presentar documentación que acredite la superficie y forma de la parcela o, en su defecto, levantamiento topográfico firmado por técnico competente.

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.

5. GUIA PARA LA SOLICITUD DE INFORMES TÉCNICOS DE OTROS ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS Y ORGANISMOS AUTONÓMICOS Y ESTATALES, EN FUNCIÓN DE LA CLASE DE SUELO Y COMPETENCIAS SECTORIALES

En función de la localización, del tipo de obras solicitadas y de las competencias de cada organismo será necesario contar con las autorizaciones o informes sectoriales de los siguientes organismos y entidades. Los esquemas en los que se establecen las determinaciones de algunas de las legislaciones sectoriales, tienen un carácter orientativo, siendo el órgano competente el que resuelva en relación con las limitaciones aplicables en cada caso y expediente concreto:

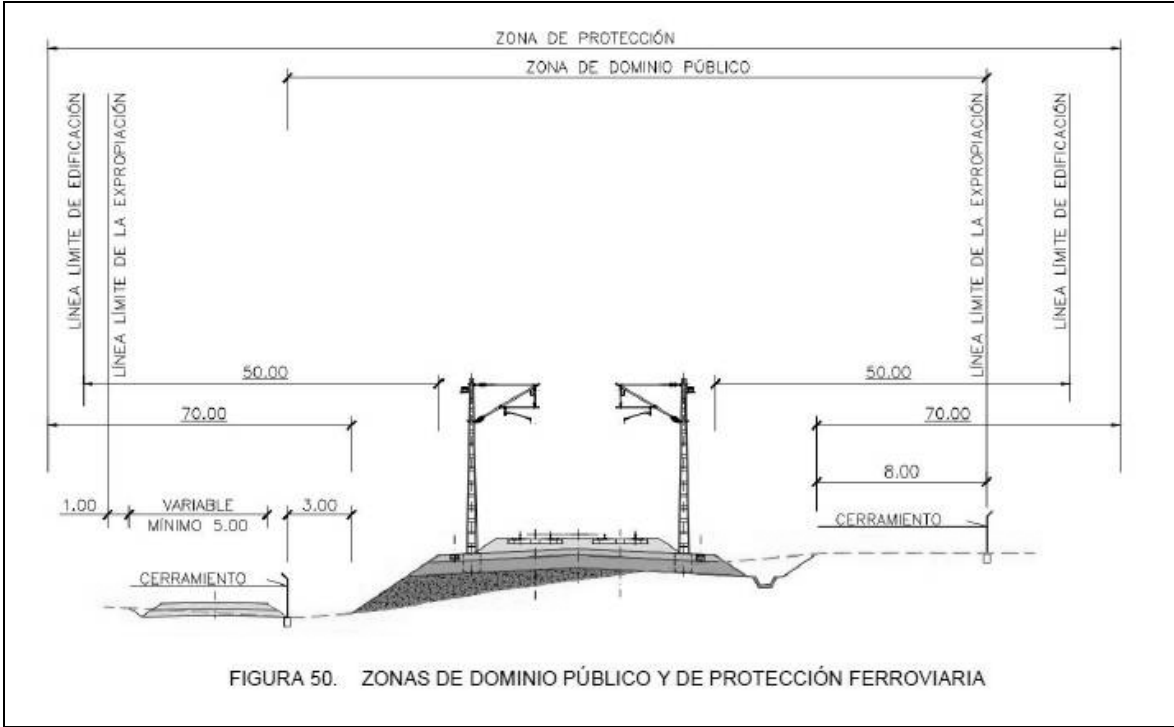
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Servidumbres aeronáuticas). Las solicitudes que tengan por objeto construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas de acuerdo con el artículo 28 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, 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 licencia resolución favorable del Ministerio Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. 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, Arnauero, 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.

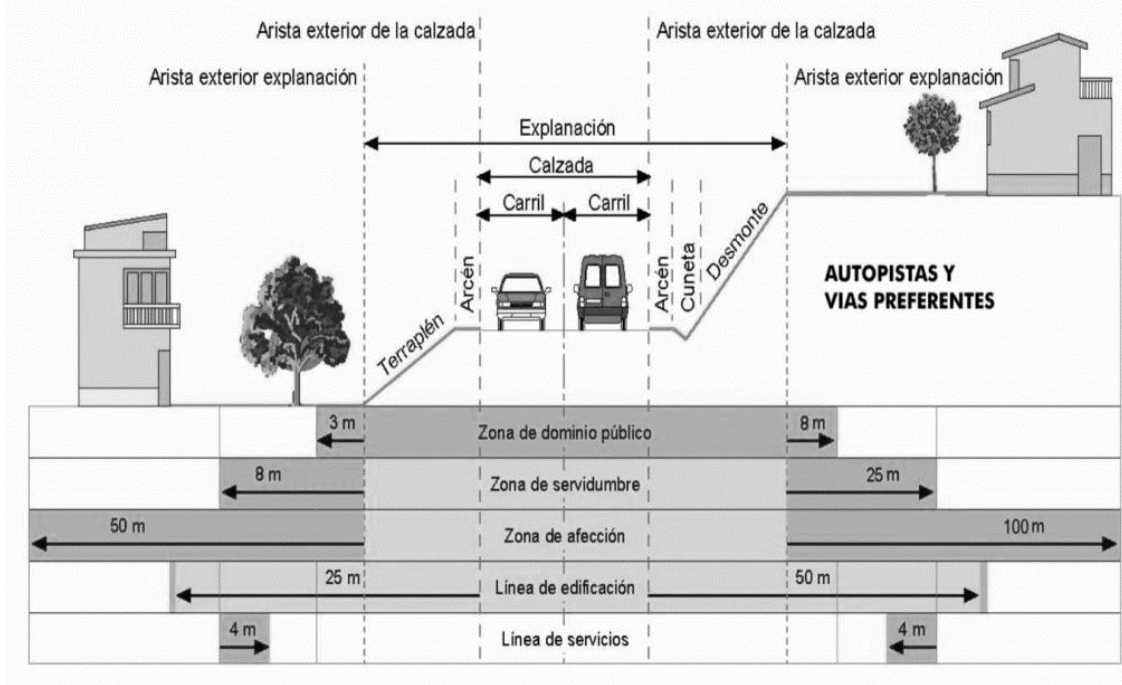
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF.). Se solicitará informe al administrador de infraestructuras ferroviarias, en aquellas solicitudes que tengan por objeto la realización de obras, instalaciones, edificaciones, cierres o cualquier otra obra (incluso las de reparación y mejora de las edificaciones), ocupación, uso o actividad, que se ubiquen en zona de dominio público, zona de protección o zona delimitada por las líneas límite de edificación, esto es, las que se ubiquen a menos de 70 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación de las líneas ferroviarias que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General (en Cantabria, las infraestructuras ferroviarias administradas anteriormente por RENFE y FEVE). Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38/15, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, y el Reglamento que la desarrolla (RD 2387/2004), y sin perjuicio de las particularidades que dichas normas regulan.



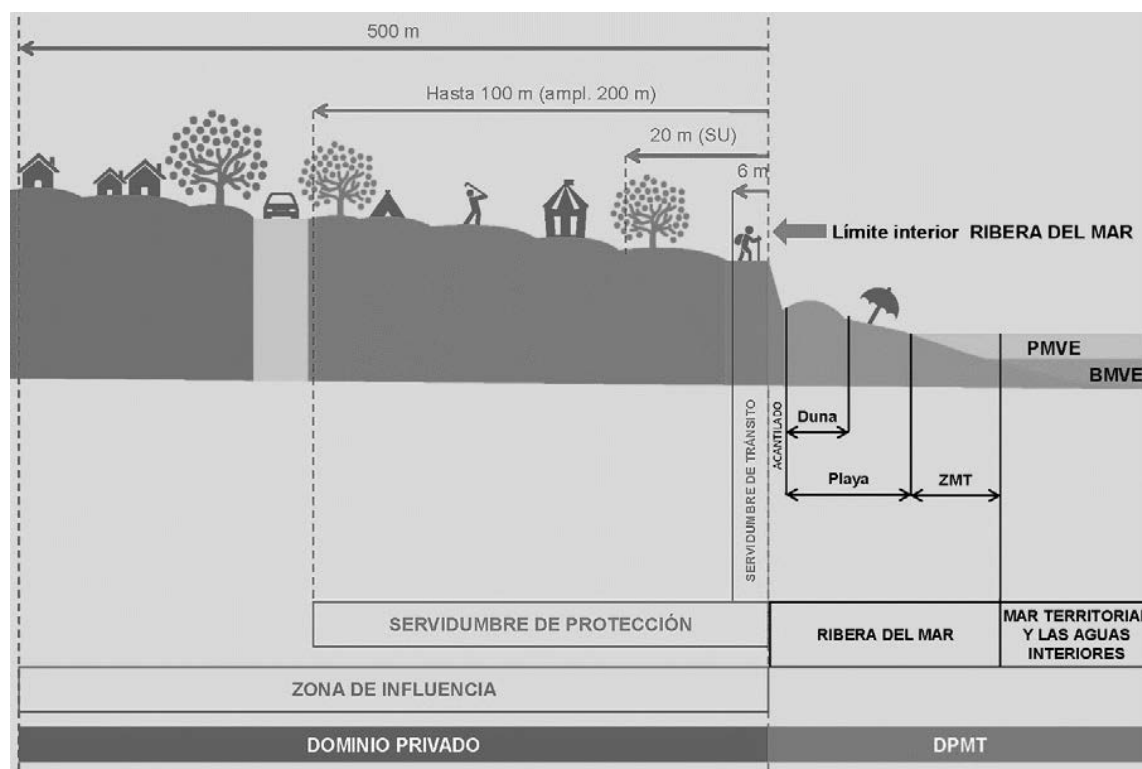
Versión imprimible del documento. La integridad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Gobierno de Cantabria, a través de <https://verificacsv.cantabria.es/verificacsv?codigoVerificacion=A0610MHVf7VFWjWaqnPq6vkjEbAqV998459>
Identificador de documento electrónico (ENI): ES_00002271_2025_DOC_00M_000000000000000045233



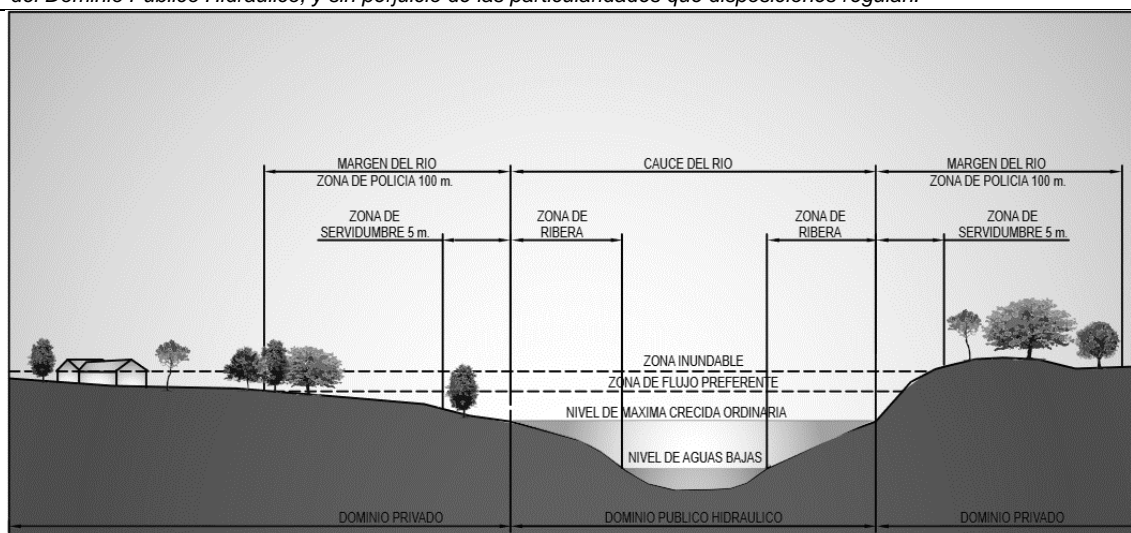
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria). Se solicitará informe al Ministerio Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en aquellas solicitudes que tengan por objeto la realización de cualquier tipo de obras e instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y que se ubiquen, en relación con las carreteras pertenecientes a Red de carreteras del Estado, en la zona de dominio público, en zona de servidumbre, o en zona de afección, esto es, si se ubican en terrenos que disten menos de: 100 metros de autopistas, autovías y vías rápidas; y 50 metros en el resto de carreteras estatales; distancias medidas en ambos casos desde la arista exterior de la explanación. Todo ello, de conformidad con la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General que la desarrolla (RD 1812/1994), y sin perjuicio de las particularidades que dichas normas regulan.







Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico (Confederación Hidrográfica). Se solicitará informe a la Confederación Hidrográfica que corresponda, en aquellas solicitudes que tengan por objeto la realización de obras, instalaciones, edificaciones, o cualquier otra obra, que se ubique a menos de 100 metros del límite exterior de cauce natural de una corriente continua o discontinua, así como de las márgenes de lagos, lagunas y embalses, por encontrarse en zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre o zona de policía. Igualmente se evacuará informe de dicho organismo si la actuación solicitada se ubica en zona inundable, o cuando se trate de obras o instalaciones relacionadas o que permitan el uso privativo de las aguas, el alumbramiento y utilización de aguas subterráneas; así como de vertidos que se realicen, directa o indirectamente, en las aguas continentales o en el resto del dominio público hidráulico, cualquiera que sea el procedimiento o técnica utilizada (incluye los realizados en aguas subterráneas mediante filtración a través del suelo o del subsuelo). Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el RD Leg 1/2001 texto refundido de la Ley de Aguas, y el RD 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y sin perjuicio de las particularidades que disposiciones regulan.



Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático. 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". Asimismo, de conformidad con lo establecido en la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado, se comprobará si la actuación está dentro del anexo B2 de la ley, donde se requerirá la declaración de impacto ambiental previamente a la tramitación de la autorización de suelo rústico; para las actividades comprendidas en el anexo C de la ley, la comprobación ambiental se podrá presentar antes de la licencia y después de la autorización de suelo rústico.

Subdirección General de Planificación Territorial y del Paisaje. Se pedirá informe justificativo del cumplimiento de lo regulado en cuanto a los usos en las zonas de protección y en áreas correspondientes a actuaciones integrales estratégicas del Plan de Ordenación del Litoral conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera y respecto a la clasificación de un concreto terreno, cuando el planeamiento en tramitación lo clasifique como suelo rústico de especial protección y cuente con memoria ambiental.

Dirección General de Obras Públicas. Se solicitará informe a la Dirección General de Obras Públicas, en aquellas solicitudes que tengan por objeto la realización de obras, instalaciones, edificaciones, cierres o cualquier otra obra, ocupación, uso o actividad, que se ubiquen, en relación con las carreteras pertenecientes a Red Autonómica de Carreteras de Cantabria, en su zona de influencia, esto es, a menos de 18 metros de carreteras primarias o regionales, 14 metros de carreteras secundarias o comarcales, ó a menos de 10 metros en carreteras locales; distancias medidas desde la arista exterior de la explanación. Todo ello, de conformidad con la Ley 5/1996, de Carreteras de Cantabria, y el RD 1812/1994 en lo que no se oponga a la citada Ley, y sin perjuicio de las particularidades reguladas en dichas normas.



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

Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica, 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.



Guía de contenidos y procedimiento para la tramitación de autorizaciones en suelo rústico

Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

MATRIZ DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, ACTIVIDADES Y USOS EN EL SUELO RUSTICO

CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, ACTIVIDADES Y USOS	SR-EP (Art. 112)	SR-PO (Art. 113)	DT 9ª
Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.	A	A	A
Las que sean complementarias de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.	A	A	A
Las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas.	A	A	A
Las instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera.	A	A	A
Las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera.	A	A	A
Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.	A	A	A
Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.	A	A	A
Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser éste su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.	A	A	A
Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.	A		
Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas cuando se trate de un suelo rústico especialmente protegido no destinado esa finalidad.	P	A	P
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.	A	A	A
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.	A	A	A
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, CON AUMENTO DE VOLUMEN.	A+CER	A+CER	A
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, cuando no tiene relación con la explotación.	P	A	A
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.	P	A	A
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.	P	P	A

P: PROHIBIDO
A: AUTORIZABLE

37



PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE CABAÑA PASIEGA PARA ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Polígono 5. Parcela 170. La Pedrosa. Cabaña 899. La Garma. San Roque Riomiera. (Cantabria)

Promotor:

D. IVÁN GONZÁLEZ DIEGO

Arquitecto:

D. ALVAR ENCISO FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA

Arquitecto colegiado 2.765 del COACyLE

II. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Firma 1: 20/01/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MfHVf7VFwjiWagnPq6vkmjEbAqV998459

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)

N.º Registro: 2025OP007E000218

Fecha Registro: 20/01/2025 13:02



Mediciones y presupuesto.

Resumen por capítulos del Presupuesto de Ejecución Material

CAPITULO 1	.- ACTUACIONES PREVIAS	10.973,91 €
CAPITULO 2	.- ESTRUCTURA Y CUBIERTA	17.512,01 €
CAPITULO 3	.- ALBAÑILERÍA	4.349,80 €
CAPITULO 4	.- REVESTIMIENTO, SOLADOS Y ALICATADOS	7.291,44 €
CAPITULO 5	.- SANEAMIENTO Y FONTANERÍA	4.416,27 €
CAPITULO 6	.- ELECTRICIDAD Y PROTECCIÓN	8.774,54 €
CAPITULO 7	.- CALEFACCIÓN	12.707,47 €
CAPITULO 8	.- CARPINTERÍAS	4.593,69 €
CAPITULO 9	.- PINTURAS	5.748,96 €
CAPITULO 10	.- GESTIÓN DE RESIDUOS	716,32 €
CAPITULO 11	.- SEGURIDAD Y SALUD	490,76 €
CAPITULO 12	.- CONTROL DE CALIDAD	229,83 €

TOTAL	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	77.805,00 €
-------	-----------------------------------	-------------

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL					77.805,00 €
GASTOS GENERALES 13%					10.114,65 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%					4.668,30 €
SUBTOTAL					92.587,95 €
IVA 10%)					9.258,80 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA					101.846,75 €

El presupuesto de contrata asciende a la expresada cantidad de CIENTO UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO.

Valladolid, a 3 de diciembre de 2024

EI ARQUITECTO	EL CLIENTE
<div data-bbox="371 1498 780 1568"><div data-bbox="371 1498 515 1568"><p>ENCISO FERNANDEZ- VALDERRAMA ALVAR - 09344353M</p></div><div data-bbox="526 1559 780 1574"><p>Firmado digitalmente por ENCISO FERNANDEZ-VALDERRAMA ALVAR - 09344353M Fecha: 2025.01.13 13:47:41 +01'00'</p></div></div> <div data-bbox="371 1572 780 1576"><p>D. ALVAR ENCISO FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA Arquitecto colegiado 2.765 por el COACyLE</p></div>	<div data-bbox="1067 1559 1233 1568"><p>D. IVÁN GONZÁLEZ DIEGO</p></div>

Pág. 2

