

**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO  
ORDINARIO en Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

**PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

Firma 1: 13/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

**GOBIERNO DE CANTABRIA**

CSV: A0610MV3FWwl5hKx2apBKu5ts/0HPHhS1d1Y59

<b>REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)</b>	
N.º Registro:	2024GCELC378458
Fecha Registro:	13/11/2024 16:56



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

**INTRODUCCION**

**0 ANTECEDENTES**

**I MEMORIA**

- 1.- OBJETO de la SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO
- 2.- DOCUMENTACION
- 3.- SOLICITANTES de la AUTORIZACIÓN
- 4.- EMPLAZAMIENTO
- 5.- DESCRIPCIÓN de la FINCA y SUPERFÍCIE
- 6.- DESCRIPCION DEL PROYECTO
- 7.- CONDICIONES para la AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO
- 8.- JUSTIFICACION de las NUR
- 9.- AFECCIONES
- 10.- JUSTIFICACION DE PIELAGOS
- 11.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 12.- ACTIVIDAD PROPUESTA
- 13.- REPERCUSIONES AMBIENTALES

**II PLANOS**

- A01 – SITUACION
- A02 –NORMATIVA URBANISTICA
- A03 - TOPOGRAFICO E 1/300
- A04 - P- GENERAL E 1/300
- A05 - P- GENERAL E 1/100
- A06 – SECCIONES GENERALES E 1/100
- A07 - P- BAJA-SALON AMUEBLADA E 1/50
- A08 - P- PRIMERA AMUEBLADA E 1/50
- A09 – P-CUBIERTAS E1/50
- A10 – ALZADOS E1/50
- A11 – ALZADOS E1/50
- A12 – SECCIONES E /150
- A13 – P.BAJA ACOT Y SUPEF E 1/50
- A14 – P.PRIMERA ACOT Y SUPEF E 1/50
- A15 – INFOGRAFIAS

**III ANEXOS** Informe favorable Parque Natural de Oyambre, Informe del Ayuntamiento de Valdáliga y Recurso de Reposición 313216 de la CROTU



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

## **INTRODUCCIÓN**

El presente documento recoge la documentación necesaria para la SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO, de acuerdo con las directrices contenidas en el texto de la vigente Ley 3/2012 de 21 de junio por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (Boletín Oficial de Cantabria de 29/06/2012). GUÍA DE CONTENIDOS Y PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACIONES DE USOS Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO de 25 de JUNIO DE 2020

Se redacta para su consideración y tramitación por el Ayuntamiento de Valdáliga, así como la preceptiva aprobación por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio

En El Tejo NOVIEMBRE de 2024



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

## 0 ANTECEDENTES

El 4 de Noviembre de 2024 se firma el recurso 313216 de reposición interpuesto por la Llosa del Tejo S.L. contra el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2 de Febrero de 2023 por el que se denegó la autorización para la construcción de vivienda Unifamiliar urbanizable de el Tejo en el municipio de Valdáliga, dicho recurso se basa en que para la denegación de la autorización por la existencia de un informe desfavorable de la dirección General de Biodiversidad donde se incumplían los parámetros de la **DT9ª de la Ley 2/2001 de 25 de Junio**.

El 2 de Mayo de 2024 dirección General de Biodiversidad Informa favorablemente tras haber consensuado con dicha dirección un desplazamiento de la edificación por encima de los 100 m. de distancia para evitar el impacto que generó la denegación, pues ya estaba en vigor la **Ley 03/2023**, de 26 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOC extraordinario núm. 87 de 29/12/23) por la que se modifica la Ley de Cantabria. Y donde se permiten distancias de 200 m a suelo urbano.

Entendemos que aun teniendo favorable el informe de biodiversidad que genero la denegación inicial, y sabiendo que se tiene que regir dicha tramitación por la Ley en vigor a la hora de la presentación de la misma.

Presentamos esta nueva solicitud de Autorización para la construcción de vivienda Unifamiliar urbanizable de el Tejo en el municipio de Valdáliga, con el fin que estando en vigor **Ley 03/2023**, de 26 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOC extraordinario núm. 87 de 29/12/23) por la que se modifica la Ley de Cantabria se cumplan todos los parámetros que la ley indica y se tenga a bien conceder dicha autorización.



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

**1.- OBJETO de la SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO**

El ámbito que comprende la presente SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO se inscribe en una única parcela situada en Mies de Lucel Polígono 5, Parcela 9, El Tejo, VALDÁLIGA (Cantabria).

La finalidad de este documento, es solicitar la autorización de las siguientes construcciones y actividades:

- Vivienda unifamiliar aislada

**2.- DOCUMENTACION**

La documentación que se adjunta con el presente trabajo, comprende dos partes:

**I MEMORIA**

- La descripción de las obras propuestas.
- La justificación de la adecuación de las obras y usos a la legislación urbanística existente.
- La justificación de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental y del cumplimiento de las normas de aplicación directa ( art. 32 a 34 de la LOTRUSCA).

**II PLANOS**

- Planos

**3.- SOLICITANTES de la AUTORIZACIÓN**

Los solicitantes de la Autorización de Construcción en Suelo Rústico es:

**LA LLOSA DEL TEJO SL**, con Cif: B39867874 con domicilio a efectos de notificaciones en Barrio Cara- El Tejo 8 39528 VALDÁLIGA; CANTABRIA .

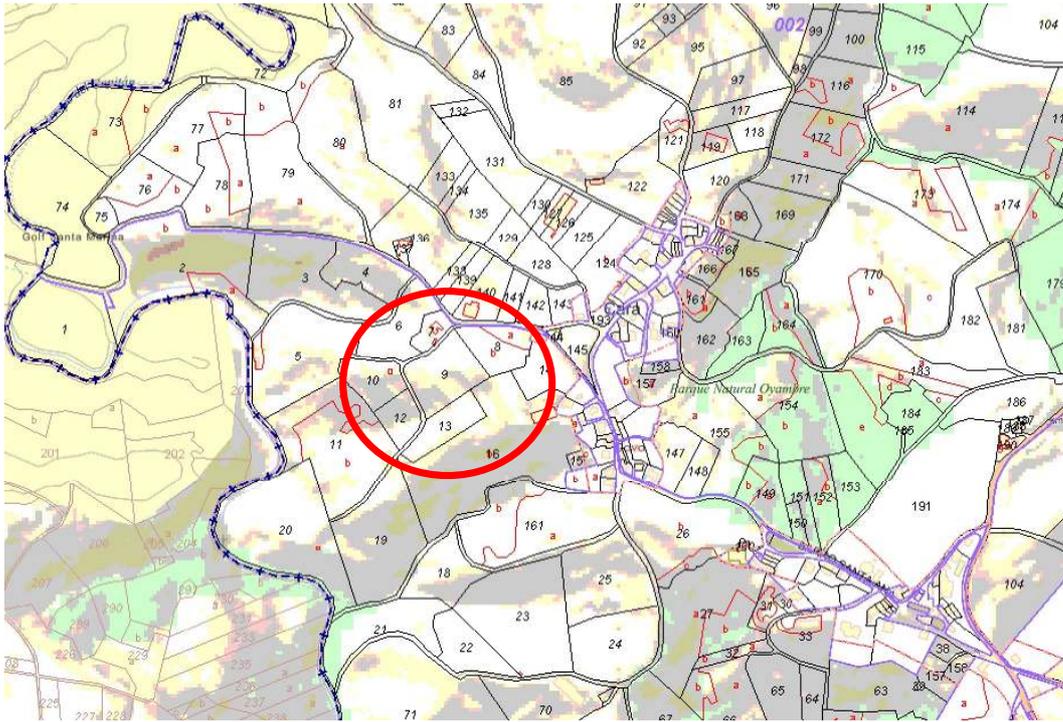


**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, Valdáliga (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

**4.- EMPLAZAMIENTO**

Mies de Lucel ,Poligono 5, Parcela 9 ,El Tejo, Valdáliga (Cantabria).

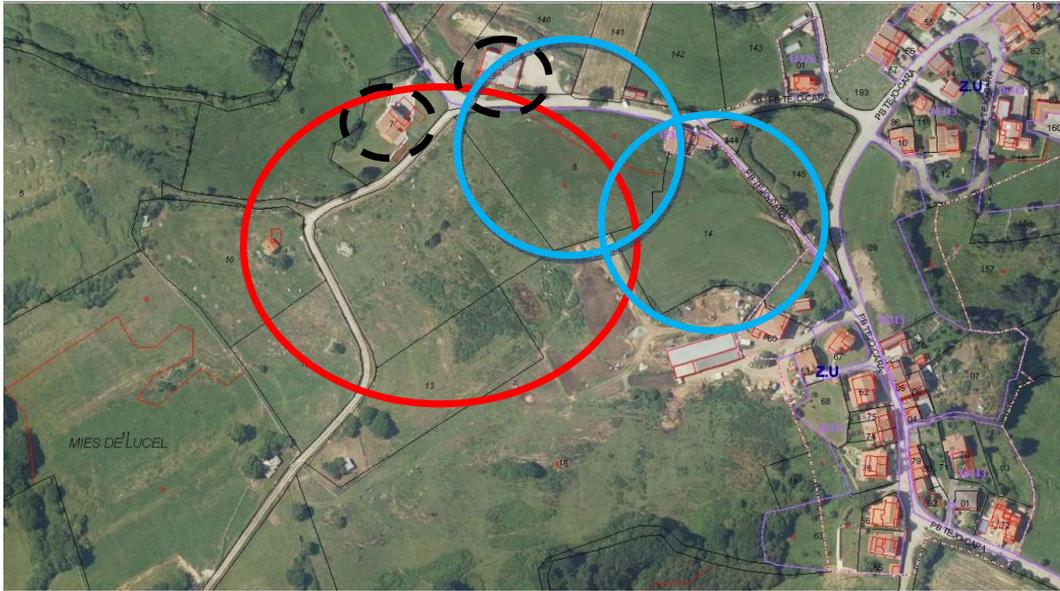
Con referencia catastral 39091A005000090000PK



con acceso rodado por un ramal de la carretera comarcal CA-363.  
(ver fotografía del acceso más adelante)



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**



Actualmente tiene uso agrícola vacas, estando ocupada por césped para pastos, como se muestra en las siguientes imágenes, estando sus límites resaltados con vegetación arbórea, tiene una ligera pendiente Este-Oeste, coincidiendo con la del Vial de acceso. Existen en su colindancia una Granja de cierta entidad de 1990 y una vivienda Reciente de 2016 señaladas con contorno discontinuo y dos parcelas colindantes con autorización de vivienda unifamiliar de 2024 señaladas con contorno Azul.



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

Vista Este-Oeste de la Parcela



Vista SurEste-NorOeste de la Parcela



Vista Sur-Norte



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**



Vista Noreste-Suroeste de la Parcela



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

**5.- DESCRIPCIÓN de la FINCA MATRIZ Y SUPERFICIE**

Tal y como se muestra en la documentación gráfica, el ámbito de la propuesta se compone de una parcela continua, homogénea y forma trapezoidal con una esquina redondeada que colinda con camino, con acceso desde el viario/carretera existente en su lindero Nor-Noroeste.

Posee una ligera pendiente descendente Este-Oeste.

Los límites son los siguientes:

- Norte :Vial de Acceso Bº de Tejo-Santa Ana, ramal de la carretera comarcal CA-363.
- Oeste : Vial de Acceso Bº de Tejo-Santa Ana, ramal de la carretera comarcal CA-363.
- Este : Parcela nº 8, del mismo Polígono(5) de IMies de Lucel
- Sur : Parcela nº 3, del mismo Polígono(5) de IMies de Lucel

En la actualidad la información gráfica de catastro representa una parcela que no refleja la realidad existente. y aunque es muy parecida a misma. se ha realizado un plano topográfico.

Según medición topográfica la parcela tiene **8.579 m2**

Según catastro la superficie total de la parcela es de **Sup: 8.462m<sup>2</sup>**





**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Luce!, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

## 6.- DESCRIPCION DEL PROYECTO

Se acomete la propuesta de la construcción de la edificación en la parcela atendiendo a los siguientes criterios:

- La ubicación de la vivienda en la orientación Nor-Noreste para que aparezca lo más integrada en el núcleo urbano de El Tejo.
- Se dispone la vivienda distribuida en distintos niveles, de manera que se adapten lo máximo posible al terreno original generando escasos movimientos de tierra.
- Integración en el paisaje
- Adecuación de las plantas al programa propuesto por la propiedad.
- Sistemas constructivos y materiales tradicionales, largamente experimentados, en combinación con otros de reciente aparición en consecución de una calidad óptima.

La disposición de la vivienda dentro de la parcela se rige por la orientación solar, las vistas, la adaptación a la pendiente de la parcela y la forma en que se accede a ella, desde el vial-carretera existente al Oeste.

Dada la importancia de los desmontes en este tipo de parcelas así como los taludes generados, para la disposición de la vivienda se elige la parte más plana de la misma para atenuar en la mayor medida la alteración del terreno y que se pueda adaptarse al terreno de la mejor forma posible.

De manera que se proyecta una vivienda en forma de U, con alturas contrapeadas, distribuidas en dos plantas sobre rasante (la zona de noche) y una planta contrapeada intermedia de Salón.

El programa es el siguiente: el acceso se realiza a través de un amplio hall de entrada en la orientación Norte, que genera una circulación Este-oeste a través de un pasillo iluminado en los extremos, que sirve de conexión con las zonas de noche y de filtro con el salón y las zonas de día de la casa, que se desarrollan en una planta dispuesta en un nivel intermedio e igual al del acceso..



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

En las Orientaciones Este y Oeste se sitúan las dos zonas de noche que están dispuestas en distintos niveles al acceso adaptándose a los niveles de la parcela y que se desarrollan en dos plantas con dos escaleras, son zonas simétricas y se desarrollan en 4 habitaciones y un salón.

El Salón Comedor cocina, dispuesto en la orientación sur de la casa está abierto a tres orientaciones y dispuesto de tal manera que trata de abarcar las vistas de Sierra del Escudo, Picos de Europa incluso algo de la Playa de Oyambre.

La casa se complementa en planta baja con un cuarto de instalaciones, aseo de cortesía y almacén.

También se dispone una terraza totalmente exterior sin cobertura circundando el salón en sus orientaciones Sur..

En la parte Nor-Oeste se sitúa el acceso rodado, través de una rampa descendente, adaptada al perfil de la parcela en su linde Norte, que nos conecta con vial de acceso de la parcela, minimizando el impacto de la misma.

Las orientaciones de aperturas de huecos se plantean principalmente hacia este y sur, en la medida en que esto es posible.

La imagen exterior posee elementos y materiales visibles tradicionales en la arquitectura de la región, con afinidad a las edificaciones del entorno cercano.

**SUPERFICIES TOTALES:**

SUP. CONSTRUIDA TOTAL /CERRADA):	439.23 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE ÚTIL TOTAL :	368.21 m <sup>2</sup>



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

PROGRAMA Y CUADROS DE SUPERFICIES :

	PLANTA	ESTANCIA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	
			ÚTIL	CONSTRUIDA
VIVIENDA	BAJA	Recibidor	54.88	384.21
		Distribuidor		
		Escaleras		
		Salón	76.80	
		Comedor	19.40	
		Cocina	20.80	
		Baño1	3.70	
		Dormitorio 1	14.46	
		Cuarto humedo	4.10	
		Salon1	23.26	
		Baño2	3.60	
		Dormitorio2	14.00	
		Baño3	3.60	
		Dormitorio3	14.00	
		Baño4	3.10	
		Dormitorio4	13.40	
		Baño5	3.70	
		Dormitorio5	14.46	
		Salon2	23.26	
	C.instal	11.26		
Aseo	2.30			
<b>TOTAL</b>	<b>324.08</b>			
	Porches			
	PLANTA PRIMERA	Baño6	3.70	55.02
		Dormitorio6	12.40	
		Baño7	3.70	
		Dormitorio7	15.30	
		Escalera pasillo1	9.05	
		<b>TOTAL</b>	<b>44.15</b>	



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

	TOTAL INTERIOR	368.21	439.23
--	----------------	--------	--------

## 7.- CONDICIONES para la CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO

Así pues, esta Autorización de Construcción en Suelo Rústico está sujeta principalmente a lo dispuesto en las determinaciones legales de aplicación de las siguientes normativas :

- 1. Ley de Cantabria 5/2022 de 15 de julio** , de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria(BOC142 de 22/07/2022),en lo sucesivo **LC**
- 2. Ley 03/2023** , de 26 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOC extraordinario núm. 87 de 29/12/23) por la que se modifica la Ley de Cantabria.
- 3. Delimitación de Suelo Urbano de Valdáliga-Adaptación a la Ley 2/2001**(Ayto.26/09/2007;Boc19/11/2007) (en adelante **DSU.Valdáliga**)

Además de los usos previstos para el suelo rustico de protección ordinaria, esta Ley permite en suelo rustico de protección ordinaria, conforme se expresa en:

### Justificación

La **Ley de Cantabria 5/2022 de 15 de julio** , de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y la **Ley 11/2022** , de 28 de diciembre que la modifica permiten en su Art. 50.2 los siguientes usos para el suelo rústico ordinario:

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

**d) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de edificaciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural incluidas nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, en los términos establecidos en el artículo 86 y en la disposición transitoria séptima."**

El procedimiento lo señala en el Art.228 :

**Artículo 228. Procedimiento para autorizar construcciones en suelo rústico.**

**1. Cuando la competencia para otorgar la autorización corresponda a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo previsto en el artículo 227.1 y 2b), el procedimiento será el siguiente:**

15



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

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

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

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

*3º En los supuestos previsto en el artículo 49.2 h) de obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma sobre edificaciones preexistentes que pretendan incluirse en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico y en cualquier caso, cuando dichas obras supongan un incremento superior al 10 por ciento sobre la superficie edificada existente, deberá aportarse justificación expresa de la adecuación de la edificación resultante a las características tipológicas y constructivas de una edificación propia del entorno rural que la hagan merecedora de su inclusión en el mencionado Catálogo.*

b) *Sometimiento del expediente a información pública, por plazo de quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria.*

**Quando se trate de infraestructuras lineales, no será necesario el trámite de información pública siempre que se acredite que, al solicitar las previas autorizaciones a la Administración sectorial competente, el proyecto ya se sometió a dicho trámite.**

**Del mismo modo, cuando se trate de medidas compensatorias aprobadas en el seno de un procedimiento de evaluación ambiental, tampoco será necesario el citado trámite de información pública, cuando se acredite que ya han sido sometidas a dicho trámite en el seno del procedimiento ambiental.**

**Simultáneamente, se solicitará informe al Ayuntamiento, que deberá pronunciarse sobre el cumplimiento del planeamiento vigente y de las normas de aplicación directa, así como sobre la posible existencia de valores ambientales, existencia o inexistencia de riesgos naturales acreditados y, en su caso, sobre la distancia de la edificación prevista al suelo urbano. El informe deberá emitirse en un plazo máximo de un mes, siendo de aplicación la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento y notificar la resolución por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.**

**Transcurrido el plazo indicado sin que el Ayuntamiento se haya pronunciado, se entenderá que el informe es favorable.**



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

Su desarrollo se contempla en la **Disposición transitoria séptima de la LC** :

**Disposición transitoria séptima. Construcción de viviendas en suelo rústico.**

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 protección ordinaria, de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie, a un máximo de cien metros del suelo urbano 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 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 urbanística municipal establezca, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, unos parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en este apartado, habrán de respetarse los siguientes:

a) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, las características de la edificación 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. La edificación que se pretenda llevar a cabo será necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrá 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.

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

c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones a las que se refiere este apartado. En su defecto será de aplicación directa las condiciones de integración en el entorno establecidas en las Normas Urbanísticas Regionales.

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

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

2.º Mil quinientos metros cuadrados, en el resto de los casos.

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

17



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

- 1.º En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el 10 por ciento de su superficie bruta.
- 2.º En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.
- 3.º En parcelas de menos de mil quinientos metros cuadrados, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.
- 4.º 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. Será obligatoria la plantación y adecuado mantenimiento de un árbol autóctono en cada cincuenta metros cuadrados libres de parcela.

g) Las nuevas edificaciones se situarán íntegramente en aquella parte de la parcela incluida dentro del área delimitada y 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 públicos, será de cinco metros.

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

j) Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. El régimen de la segregación de las parcelas será el establecido en el artículo 48 de esta ley.

k) No se podrán prever nuevos viales, debiendo resolverse los accesos a través de los viales existentes.

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

5. En ningún caso será de aplicación lo establecido en esta disposición, a aquellos núcleos urbanos en los que el planeamiento adaptado a esta ley contemple su desarrollo mediante suelo urbanizable de uso residencial.

En cuanto al vial de acceso, la LC señala en el Art. 50.2 :

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

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



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

**Ley de Cantabria 03/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.  
Artículo 23. Modificación de la Ley 5/2022 de 15 de Julio, de Ordenación del Territorio y urbanismo de Cantabria.**

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

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 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 urbanística municipal establezca, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, unos parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en este apartado, habrán de respetarse los siguientes:
  - a) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 52 de la presente ley y, en todo caso, las características de la edificación 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. La edificación que se pretenda llevar a cabo será necesariamente de consumo casi nulo, autosuficiente energéticamente, al menos, en un 60 por ciento y habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen, morfología y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio. En el caso de nuevos campamentos de turismo y áreas de autocaravanas esta disposición será de aplicación a las edificaciones e instalaciones fijas.
  - b) Se procurará que las nuevas edificaciones e instalaciones fijas se ubiquen en las zonas con menor pendiente dentro de la parcela.
  - c) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 83 de esta ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones e instalaciones fijas a las que se refiere este apartado.
  - d) La parcela mínima edificable antes de cesiones, tendrá la siguiente superficie



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

1. La existente, para municipios en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial.
2. Mil quinientos metros cuadrados en el resto de los casos, excepto para nuevos campamentos de turismo, que será de quince mil metros cuadrados.

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

1. En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el 10 por ciento de su superficie bruta
2. En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.
3. En parcelas de menos de mil quinientos metros cuadrados, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.
4. En nuevos campamentos de turismo y áreas de servicio de autocaravanas, la necesaria para este tipo de instalaciones. No obstante, en los campamentos de turismo, la zona de acampada no podrá superar el 75 % de la superficie de la parcela y el espacio restante se destinará a viales interiores, zonas verdes, deportivas e instalaciones y servicios de uso común.
5. Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el 15 por ciento de su superficie bruta.

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

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

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

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

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

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 en todo o parte de su término municipal, así como establecer parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en la misma”.



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

**5.- Justificación de las soluciones adoptadas**

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

Con respecto a la mencionada **Ley de Cantabria 03/2023, de 26 de diciembre** la parcela se encontraría en un municipio con Delimitación de Suelo , por lo que la Ley permite edificaciones cuya superficie se encuentra mayoritariamente a un máximo de 200 mt del limite de suelo urbano. Su superficie mínima, en este caso , ha de ser superior a 1.500,00 m<sup>2</sup> . Se pretende una única vivienda, por lo que no se supera el de las existentes en el núcleo de población en el que se apoya.

Se aporta documentación que permite identificar la parcela sobre la que se va a edificar y las características del medio circundante (cobertura vegetal, cauces, infraestructuras, etc.) , planos con las edificaciones existentes en el entorno, así como la ubicación respecto al núcleo de población más próximo y la distancia al suelo urbano. Se han acotado distancias al núcleo más próximo respecto al límite del suelo urbano reconocido y respecto de las edificaciones que lo conforman, o a cursos cercanos de agua en caso de que se encuentre alguno cerca.

Esta planimetría recoge todas las edificaciones que se proponen en la parcela e incluye curvas de nivel , y permite identificar la forma, dimensiones y superficie de la parcela; la ubicación de las construcciones indicando límites a linderos y a las vías de acceso.

La vivienda encajaría en la parcela dentro de los 200 metros medidos desde el borde urbano que el planeamiento establece como SRPO (Suelo Rústico de Protección Ordinaria).

Como se ha comentado, la finca Clasificada como Suelo Rústico de Protección Ordinaria posee una superficie de 8.579 m<sup>2</sup>, por lo que supera los mínimos exigidos.

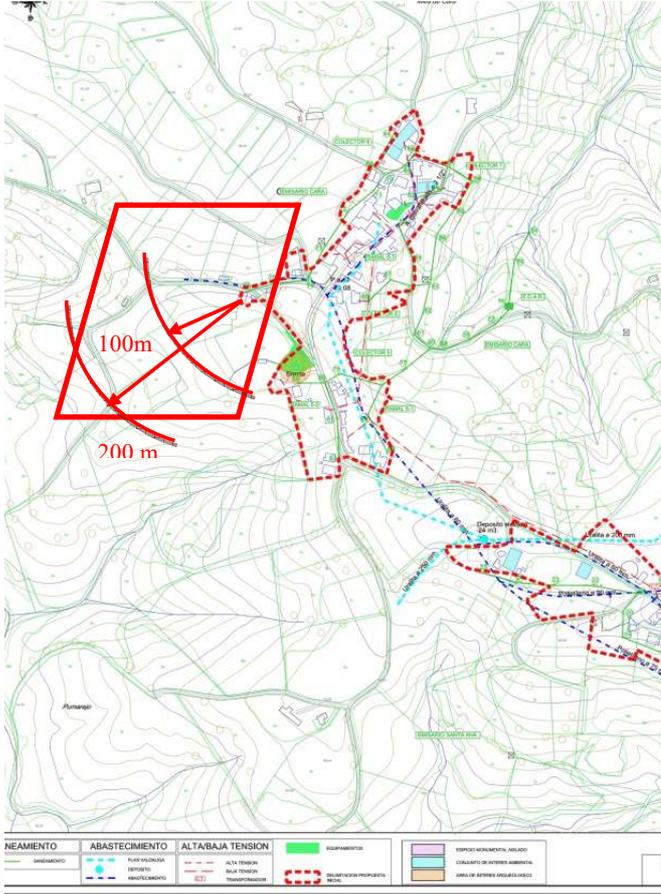
Los parámetros relativos a la pendiente de cubiertas o distancia de alero a cumbre se han asumido subsidiariamente de las condiciones fijadas en el planeamiento y/o las NUR (Normas Urbanísticas Regionales) de Cantabria, regulación subsidiaria . Igualmente , se mantienen las condiciones del terreno, adaptando la edificación al mismo. No se realizan movimientos de tierra.

En el siguiente cuadro se comprueba que la propuesta cumple con los parámetros urbanísticos básicos preceptivos (más restrictivos según LC o Delimitación de Suelo).

**La edificación se encuentra a menos de 200 m el límite del Suelo Urbano como muestra el plano**



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**



En el siguiente cuadro se comprueba que la propuesta cumple con los parámetros urbanísticos básicos preceptivos.

<b>PARÁMETRO</b>	<b>LEY 5/2022 y su Modificación Ley 3/2023 O Delimitación de Suelo Urbano MUNICIPAL</b>	<b>PROPUESTA DE EDIFICACIÓN</b>
USO	Vivienda unifamiliar aislada	Vivienda unifamiliar aislada
OCUPACIÓN	10,00%(857,9m2)	4.47 %(384,21m2)



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

**PARCELARIO**

SUPERFICIE MÍNIMA	1.500,00 m <sup>2</sup>	8.579 m <sup>2</sup>
FRENTE MINIMO	3,00 m	181,00 m
DISTANCIA A LÍMITE DE SUELO URBANO	200,00 m	120 m

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

SEPARACIÓN A LINDEROS	5,00 m	5.00 m
SEPARACIÓN CERRAMIENTO A FRENTE PARCELA	3,00 m	3.00 m

**CONDICIONES ADICIONALES DE LAS EDIFICACIONES**

ALTURA MÁXIMA	9,00 m	8.45 m
ALTURA MÁXIMA	B+1	B+1
PTE.MÁXIMA CUBIERTA	60%	30%
PTE.MÍNIMA CUBIERTA	30%	30%

Los cómputos de las edificabilidades se justificarán pormenorizadamente en el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución.

En cuanto a la justificación de la adaptación al entorno y justificación de las características tipológicas o constructivas, la elección de materiales ha sido consecuencia de un profundo estudio de posibilidades, armonizadas con las necesidades constructivas y técnicas, dimensiones y características constructivas y formales de las preexistencias en el entorno inmediato. Además el desarrollo del proyecto se ha realizado con un programa informático de 3D, con el que se visualiza perfectamente la imagen real del edificio y su asentamiento en el terreno. Se crea un proyecto con una imagen totalmente ajustada a la realidad del resultado final.

La estructura se propone mixta : pórticos y forjados de hormigón armado sobre zapatas aisladas y corridas del mismo material, combinados con estructura de porches y cubierta de madera , sobre la que se realizará una cubrición de cubierta inclinada con forjado /sándwich inclinado de madera machihembrada , rematado con teja cerámica, en consonancia con buena parte de las edificaciones del núcleo cercano.



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

El cerramiento de fachada es de doble hoja de ladrillo perforado (1 pié) . El revestimiento exterior se realizará a base de doble capa de mortero hidrofugado y terminación en textura lisa, con colores blancos y crudos, acordes con las preexistencias y nada estridentes y paños de aplacado de piedra.

En el caso de esta construcción, no concurren riesgos naturales o entrópicos, ni valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran versen comprometidos por la actuación.

## **8.- JUSTIFICACION de las NUR**

En este caso dado el desnivel existente de la parcela se van a cumplir a rajatabla las condiciones del movimiento de tierras que vienen reguladas por las NUR y que se observan en los Planos de Secciones.

*Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación, deberán cumplir los siguientes requisitos:*

- a) Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2 metros.*
- b) En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere **los 2 metros**, la distancia entre los mismos será como **mínimo de 2 metros y pendientes inferiores al 100 por 100**, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos, con un máximo de 3 en la misma parcela.*
- c) Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de **3 metros**.*
- d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, **estableciendo taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente**.*
- e) Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.*

Los parámetros relativos a la pendiente de cubiertas o distancia de alero a cumbreira así como todo lo relativo al movimiento de tierras se han asumido subsidiariamente de las condiciones de las NUR y del PGOU.

## **9.- AFECCIONES**

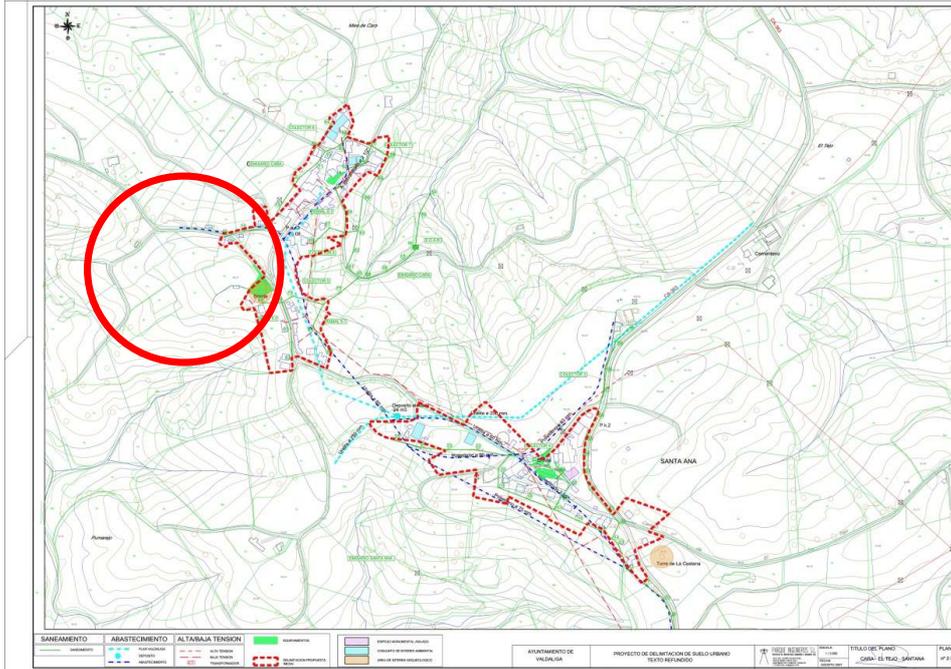


**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

La parcela solo tiene la afección de las Servidumbres aeronáuticas, que se ha solicitado su autorización al mismo tiempo que esta solicitud.

### 10.- JUSTIFICACION DEL AYUNTAMIENTO DE VALDALIGA

Según La delimitación de Suelo del Ayuntamiento de Valdáliga el suelo es rustico ordinario.



Como se establece en la GUIA, “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 ordenanz”.

### 11.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- Infraestructura viaria. En la siguiente imagen se muestra el vial LOCAL en su linde nor-noroeste.



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

- SANEAMIENTO

Como ya he comentado. Existe en la proximidad de la parcela una red separativa de saneamiento al cual conectaremos nuestra red de fecales y pluviales.

No teniendo que recurrir por tanto el vertido a través de una fosa septica que cumpla con las condiciones impuestas por la CHC.

- GAS

No existe en las proximidades conducción enterrada de gas, en caso de ser necesario se debería instalar , un deposito de gas ya sea en superficie o enterrado.

- AGUA

Existe una conducción de agua en el vial general de acceso de diametro 50 mm a unos 60 m .

- ELECTRICIDAD

En el vial superior existe electricidad tanto aérea como soterrada. Por tanto la electricidad .

## 12.- ACTIVIDAD PROPUESTA

Vivienda unifamiliar aislada

## 13.- REPERCUSIONES AMBIENTALES

Desde el punto de vista ambiental el impacto de las instalaciones será moderado y se ha estimado las siguientes afecciones.

### 13.1. Recursos.

No se prevé la sobreexplotación de los recursos.

- El consumo de electricidad será bajo y sostenible dado que no se prevé ningún tipo de maquinaria y simplemente será el consumo energético generado por la



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Lucel, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

iluminación vivienda. Utilizando energía renovables como es la aerotermia , luces de bajo consumo led, etc.

- El consumo de agua también será muy estándar para 8 habitantes

### 13.2. Residuos

Los previstos en la instalación se deberán fundamentalmente a:

- Residuos reciclables: envases, vidrio y papel, y en general todos los residuos gestionables por el sistema municipal de recogida.
- Residuos relacionados con el cuidado exterior de toda la parcela

No se van a generar residuos peligrosos.

### 13.3. Afección a la Atmosfera

No se existen ningún tipo de emisiones atmosféricas mas allá de la propia caldera de la vivienda.

### 13.4. Impacto visual

Como ya se ha comentado el impacto visual de la construcción será moderado dado que, se localiza en una zona de ladera, que solo se ve desde la orientación Sur y a gran distancia. Unido a la existencia adyacente del núcleo de Santa Ana situado en el Este de la parcela ,y la futura implantación de dos viviendas unifamiliares que ya cuentan con autorización, que colmatan el espacio existente entre el suelo urbano y nuestra vivienda, hace que la perspectiva de la vivienda se suavice con el fondo de la misma ladera y el conjunto que lo rodea de viviendas de unifamiliares aisladas de gran porte , por tanto aun siendo una construcción de cierto tamaño, se mimetiza en el conjunto del entorno, pasando desapercibida, como parte integrante del conjunto en continuidad con todo el entorno urbanizado.

Es decir que va a integrarse perfectamente en el paisaje urbanizado que lo rodea, además una característica del entorno es precisamente la existencia de grandes viviendas unifamiliares.

También se he explicado anteriormente como su asentamiento en el terreno intenta adaptarse en lo posible a la topografía de este, de manera que se reduzcan los movimientos de tierra y se altere lo menos posible la rasante natural.



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de LuceI, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

Con esta Memoria y la documentación gráfica anexa, se estima que queda completa la documentación necesaria para la AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO, de acuerdo con las directrices contenidas en el texto de la vigente Ley 3/2012 de 21 de junio por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria , para llevar a cabo su tramitación ante el Ayuntamiento de VALDALIGA

En El Tejo, a 13 de Noviembre de 2024





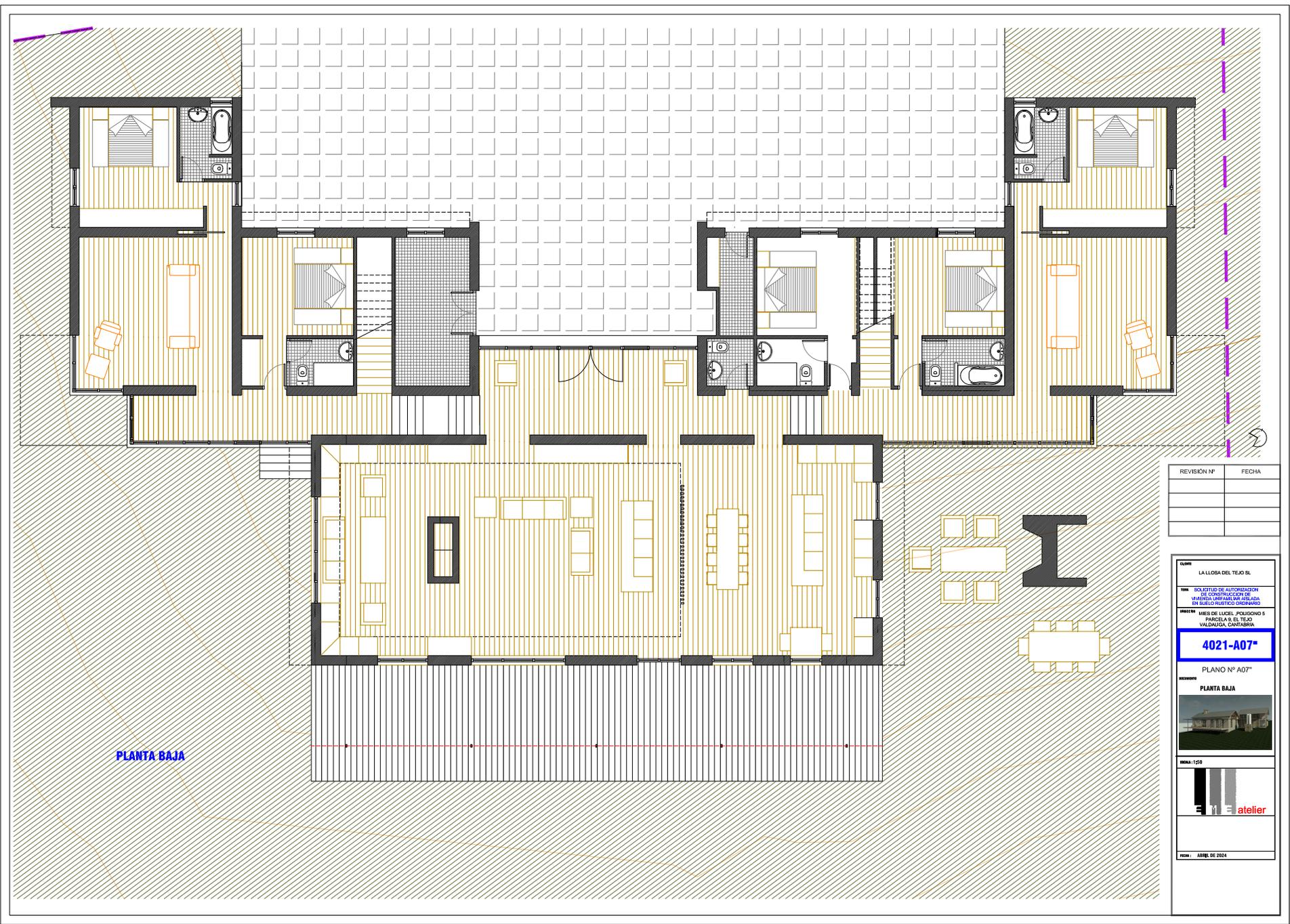












PLANTA BAJA

REVISIÓN Nº	FECHA

QUITE

LA LLOSA DEL TEJEO SL

TITULO SOLICITUD DE AUTORIZACION DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO PROTÉGIDO ORDENADO

AREA MIES DE LUCEL POLIGONO 5 PARCELA 8, EL TEJEO VALDANOSA, CANTABRIA

**4021-A07\***

PLANO Nº A07\*

DOCUMENTO PLANTA BAJA



ESCALA: 1:250



FECHA: JUNIO DE 2024



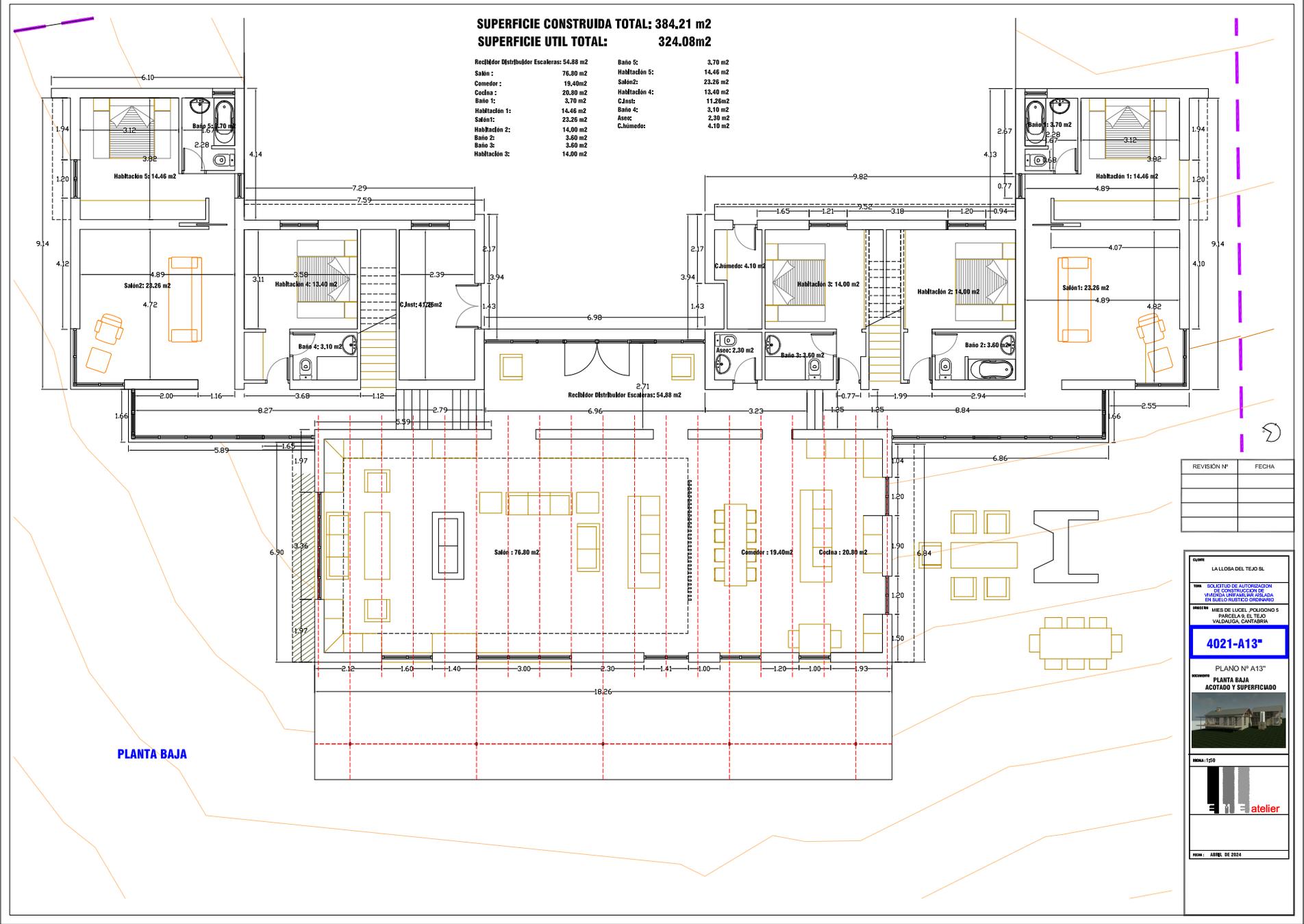












**SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 384.21 m2**  
**SUPERFICIE UTIL TOTAL: 324.08 m2**

Recibidor Distribuidor Escaleras: 54.88 m2	Baño 5: 3.70 m2
Salón: 76.80 m2	Habitación 5: 14.46 m2
Comedor: 19.40m2	Salón2: 23.26 m2
Cocina: 20.89 m2	Habitación 4: 13.40 m2
Baño 1: 3.70 m2	Cámb: 11.26m2
Habitación 1: 14.46 m2	Baño 4: 3.10 m2
Salón1: 23.26 m2	Aseo: 2.30 m2
Habitación 2: 14.00 m2	C.Humedec: 4.10 m2
Baño 2: 3.60 m2	
Baño 3: 3.60 m2	
Habitación 3: 14.00 m2	

**PLANTA BAJA**

REVISIÓN Nº	FECHA

**CLIENTE**  
LA LLOSA DEL TEJEO SL

**TÍTULO**  
SOLICITUD DE AUTORIZACION DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO PROTÉGIDO ORDENADO

**ÁMBITO**  
MIS DE LUCEL, POLIGONO 5 PARCELA 6, EL TERZO VALDERRAMA, CANTABRIA

**4021-A13\***

**DOCUMENTO**  
PLANO Nº A13\* PLANTA BAJA ACOTADO Y SUPERFICIADO

**ESCALA:** 1:250

**atelier**

**FECHA:** JUNIO DE 2024







**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Luce!, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

**ANEXOS.-** Informe del Parque



ENP_2022_020	Informe de Espacios Naturales Protegidos – Sección ENP II	
ENP:	Parque Natural de Oyambre	
ASUNTO:	Construcción vivienda unifamiliar	
PROMOTOR:	La Llosa del Tejo S.L.	
UBICACIÓN:	Cara, El Tejo. T.M. Valdáliga	
ENTRADA:	02/05/2024	2024GCELCE129528

VISTOS el escrito de La Llosa del Tejo S.L y el informe de la Sección de Espacios Naturales Protegidos II, se informa lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

- Con fecha 2 de febrero de 2022 el Ayuntamiento de Valdáliga solicita informe relativo a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela 9 del polígono 5 del Barrio de Cara en El Tejo (T.M. Valdáliga).

Según la memoria, la superficie total construida cerrada es de 494,25 m<sup>2</sup> (no incluye la superficie de los porches/terrazas, se proyecta una terraza descubierta de más de 70 m<sup>2</sup> que no se contabiliza como superficie construida de la edificación). Se dispone la vivienda en distintos niveles con el fin de adaptarla lo máximo al terreno original. En la parte Nor-Oeste se sitúa el acceso rodado.

En un apartado de la memoria se indica que el saneamiento deberá realizarse con depuradora con filtro biológico y vertido al terreno por zanjas filtrantes. Sin embargo, más adelante se indica que "...existe en la proximidad de la parcela una red separativa de saneamiento al cual conectaremos nuestra red de fecales y pluviales. No teniendo que recurrir por tanto al vertido a través de una fosa séptica...". La finca dispone de fácil conexión a los servicios de agua y electricidad según el promotor.

En la memoria, en relación con el impacto visual, se indica que el mismo es moderado ya que se sitúa en una zona de ladera, que sólo se ve desde la orientación sur y a gran distancia. Además, se indica que al estar adyacente al núcleo de Santa Ana al Este, la perspectiva de la vivienda se suaviza con el fondo de ladera y el conjunto de viviendas unifamiliares aisladas de gran porte, mimetizándose como parte integrante del conjunto en continuidad con todo el entorno urbanizado.

En los planos se representa la vivienda ubicada en el extremo Este de la parcela y cómo parte de la misma se ubica a más de 100 m del suelo urbano. Se representa el acceso desde el camino ubicado al norte y se grafía una amplia zona al este de la edificación que previsiblemente será pavimentada de la misma manera que el camino de acceso (no se define en la documentación qué tipo de pavimento pretende emplearse). Se presenta un plano con dos secciones, en el que la escasa nitidez del mismo no permite conocer con detalle la magnitud exacta de los desmontes y taludes que se prevén generar. La edificación se ubica en la zona más elevada de la parcela. También se adjuntan 4 infografías de la edificación.

- Con fecha 28 de mayo de 2022 la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático (actual D.G. de Montes y Biodiversidad) informó desfavorablemente lo solicitado "por suponer una lesión importante o sustancial del carácter y valor del área en la que se emplaza, lo que es contrario a lo establecido en el artículo 21.3 del PORN".
- Con fecha 14 de junio de 2023 el Ayuntamiento de Valdáliga solicita informe relativo al proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela 9 del polígono 5 del Barrio de Cara en El Tejo (T.M. Valdáliga). Según la documentación aportada, el proyecto difiere del presentado en febrero

Firma 1: 07/10/2024 - PAULINO SAN EMETERIO PILA  
DIRECTOR GENERAL - D.G. DE PESCA Y ALIMENTACION  
CSV: A0600NRB4fLp947iuhZYaDX7xCqzJLYdAU3n8j



R.A.DES RURAL Y GANA (GA001)  
N.º Registro: 2024GA001S037483  
Fecha Registro: 08/10/2024 11:03



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

Pág 1/6

Firma 1: 13/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
CSV: A0610MV3FWwl5hKx2apBKu5ts/0HPHhSt1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELCE378458  
Fecha Registro: 13/11/2024 16:56



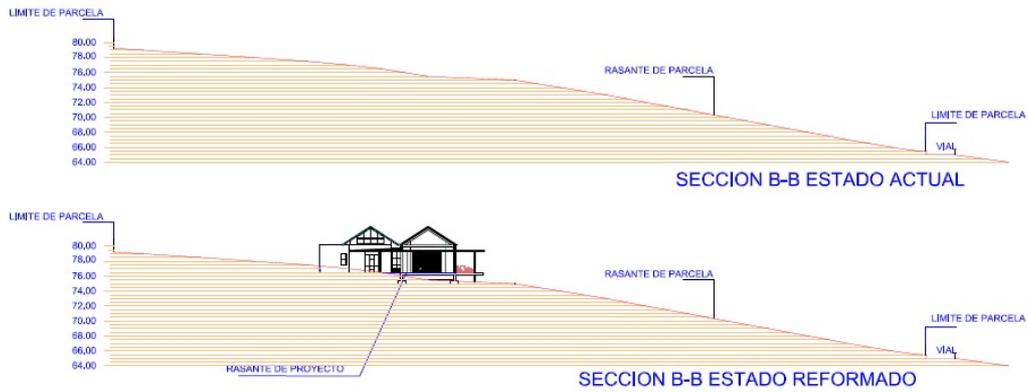
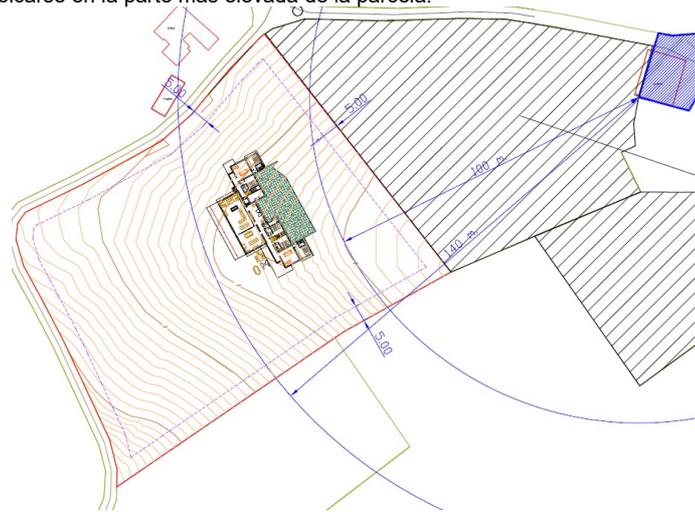
Pág 45/57

de 2022 en la reducción de la superficie construida pasando de 494.25 m<sup>2</sup> a 439,23 m<sup>2</sup>, al eliminarse parte de la planta primera de la edificación, y el desplazamiento de la edificación aproximadamente 1,5 m acercándola al suelo urbano.

- Con fecha 24 de noviembre de 2023 la Dirección General de Montes y Biodiversidad se reitera en lo informado con fecha 28 de mayo de 2022.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**

- Con fecha 2 de mayo de 2024 el promotor presenta una nueva versión del proyecto ante la Dirección General de Montes y Biodiversidad. Se propone, como modificación respecto del proyecto presentado en junio de 2023, el traslado de la edificación unos metros dentro de la parcela. Dada la importancia de los desmontes en este tipo de parcelas, así como los taludes generados, para la disposición de la vivienda se elige la parte más plana de la misma para atenuar en la mayor medida la alteración del terreno y que se pueda adaptar al terreno de la mejor forma posible. Además, se desciende en cota, evitando ubicarse en la parte más elevada de la parcela.



Firma 1: 07/10/2024 - PAULINO SAN EMETERIO PILA  
 DIRECTOR GENERAL - D.G. DE PESCA Y ALIMENTACION  
 CSV: A0600NRB4fLp947iuhZYaDX7xCqzJLYdAU3n8j



R.A.DES RURAL Y GANA (GA001)  
 N.º Registro: 2024GA001S037483  
 Fecha Registro: 08/10/2024 11:03



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

Firma 1: 13/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
 GOBIERNO DE CANTABRIA  
 CSV: A0610MV3FWwl5hkx2apBKu5ts/0HPHhS1d1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
 N.º Registro: 2024GCELC378458  
 Fecha Registro: 13/11/2024 16:56



## MARCO LEGAL Y NORMATIVA APLICABLE

- La parcela de referencia se localiza dentro del ámbito territorial del Parque Natural de Oyambre, declarado mediante la Ley de Cantabria 4/1988, modificada por la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria.

El Parque Natural de Oyambre se rige por las disposiciones de la mencionada Ley que le son de aplicación en atención a su condición de Espacio Natural Protegido y a la categoría jurídica de protección del Parque Natural, y por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de Oyambre, aprobado por Decreto del Gobierno de Cantabria 89/2010, de 16 de diciembre.

- La parcela de referencia se ubica en Zona de Uso General, según la zonificación del PORN del Parque Natural de Oyambre.
- En virtud del artículo 15.1 del PORN, se incluyen en la Zona de Uso General los terrenos de las Unidades Ambientales "Campiñas" y "Zonas Forestales" con menores valores ambientales por estar situados en las áreas de influencia de los núcleos de población ubicados íntegramente en esas Unidades, pudiendo soportar usos que supongan una mayor transformación del suelo siempre que no afecten de forma significativa a los valores ambientales de las zonas aledañas o del conjunto del espacio protegido.
- Los objetivos de la Zona de Uso General son los siguientes según los artículos 16.1 y 16.2 del PORN:
  - Servir de marco de referencia para el planeamiento territorial y urbanístico al objeto de fijar ámbitos prioritarios para el desarrollo de las actividades transformadoras del suelo, de la adecuada salvaguarda de los valores objeto del PORN y de lograr un desarrollo territorial y urbanístico sostenible.
  - Favorecer el desarrollo de las actividades y aprovechamientos compatibles con los criterios del PORN y que supongan un incremento de la calidad ambiental y de vida de los habitantes del espacio protegido.
- Los artículos 9.9 y 9.10 del PORN establece los siguientes objetivos específicos:
  - En relación con el paisaje: a) conservar y potenciar el paisaje para asegurar su calidad, variedad, singularidad y belleza.
  - En relación con el desarrollo socioeconómico: b) servir de referencia a una política territorial y urbanística que asegure la conservación y restauración de los valores ambientales y paisajísticos, y el crecimiento ordenado y sostenible de los núcleos de población, equipamientos e infraestructuras, con la menor afección posible a los elementos naturales de mayor valor.
- El artículo 21.3 del PORN establece que para las autorizaciones se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción, las Directrices y Criterios establecidos en el Título IV del presente PORN, y el principio de que los usos, instalaciones y construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el carácter y valor del área en la que se emplazan, ni afecten de forma significativa a los recursos que se ubiquen en otras zonas.
- El artículo 24.d) del PORN prohíbe con carácter general en todo el ámbito del PORN y sin perjuicio de la normativa de cada Zona, para la protección de los recursos geológicos y edáficos, cualquier obra o actividad que implique movimientos de tierra, salvo las asociadas a los usos y actividades permitidas o autorizadas por la Administración Gestora. No tendrán consideración de movimientos de tierra las labores normales relacionadas con la preparación y acondicionamiento del suelo para la actividad agropecuaria o forestal.
- En virtud del artículo 38.e) del PORN, en la Zona de Uso General, con las excepciones recogidas en el artículo 37, son autorizables 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.
- El artículo 41.1 del PORN establece como requisitos para la autorización de construcciones en suelo rústico, que las nuevas construcciones deberán procurar la armonización e integración en su entorno. El apartado 41.2 establece que los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, el respeto a la presencia de hitos paisajísticos de

Firma 1: 07/10/2024 - PAULINO SAN EMETERIO PILA  
DIRECTOR GENERAL - D.G. DE PESCA Y ALIMENTACION  
CSV: A0600NRB4fLp947iuhZYaDX7xCqzJLYdAU3n8j



R.A.DES RURAL Y GANA (GA001)  
N.º Registro: 2024GA001S037483  
Fecha Registro: 08/10/2024 11:03



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

Pág 3/6

Firma 1: 13/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
CSV: A0610MV3FWwl5hkx2apBKu5ts/0HPHhSt1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC378458  
Fecha Registro: 13/11/2024 16:56



Pág 47/57



interés, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada atendiendo a las invariantes del núcleo preexistente, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno más próximo. El apartado 41.3, establece que en las nuevas edificaciones se deberá justificar el cumplimiento de las siguientes condiciones de integración y acondicionamiento de la parcela:

- c) Quedan prohibidos los movimientos de tierra que alteren la topografía natural del terreno en el espacio libre de edificación.
- d) Sólo se permitirá la urbanización interior de un 10% de la superficie de ocupación de la edificación. El resto de la parcela mantendrá sus condiciones naturales permitiéndose únicamente la plantación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, quedando expresamente prohibida la urbanización de los caminos y accesos interiores utilizando firmes rígidos o semirrígidos.

## MEDIO NATURAL

- La parcela de referencia se ubica en un entorno de praderías con explotación ganadera, próxima a otras edificaciones. La mayor parte de la parcela se ubica a una distancia superior a 100 m desde el suelo urbano del Barrio de Cara. La parcela presenta una pendiente media del 17,20% descendente de este a oeste. No se identifican hábitats naturales de interés comunitario del Anejo I de la Directiva 92/43/CEE.

## IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE AFECCIONES

- El artículo 41.3.d del PORN establece que *“Sólo se permitirá la urbanización interior de un 10% de la superficie de ocupación de la edificación. El resto de la parcela mantendrá sus condiciones naturales...”*. Según los planos del proyecto se plantea una superficie urbanizada en el entorno de la edificación superior a dicho 10% (en este caso ese 10% sería de 38,42 m<sup>2</sup>): terraza, área de acceso al este de la edificación, elemento construido al sur de la edificación de altura similar a la propia edificación.
- Dadas las dimensiones de la edificación proyectada se podría producir un impacto paisajístico significativo. Sin embargo, dicho impacto se verá mitigado por la proximidad a otras edificaciones, algunas situadas en cotas superiores.
- El empleo de materiales y/o colores en el exterior de la edificación de referencia que no armonicen con el entorno en el que se construirá pueden afectar significativamente a la calidad de los recursos y valores paisajísticos del ámbito de actuación.
- El uso de determinados tipos de cierre en la parcela puede dificultar la movilidad de la fauna silvestre que se halla en el entorno de la actuación, así como no armonizar con los recursos paisajísticos que este alberga de no contemplarse en su diseño criterios de permeabilidad faunística y de integración paisajística.
- La plantación de especies autóctonas de carácter invasor, debido al riesgo de dispersión que supone, constituye un riesgo para los valores de conservación de la zona, especialmente suponen un peligro para las especies y hábitats naturales propios del entorno en el que se ubica el proyecto.
- Puede producirse la introducción accidental de especies vegetales consideradas invasoras de no extremar los controles de limpieza de la maquinaria a utilizar. Estas especies poseen gran facilidad de implantación en superficies desnudas por haber sido removidas, pudiendo llegar a desplazar a la flora autóctona que se encuentra en las zonas colindantes.
- La nueva ubicación propuesta de la edificación, a pesar de alejarse unos metros (aproximadamente 20 m) del núcleo urbano respecto de la versión inicial, supone una reducción del impacto paisajístico al situarse a menor cota. Además, se ubica en un área con menor pendiente y más próxima al camino público, con lo que se reducirá el movimiento de tierras tanto para la construcción de la edificación como para la creación del vial. El proyecto solicitado es compatible con los objetivos de conservación de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Cantabria, según lo dispuesto en la Ley 4/2006, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas a continuación.

Firma 1: 07/10/2024 - PAULINO SAN EMETERIO PILA  
DIRECTOR GENERAL - D.G. DE PESCA Y ALIMENTACION  
CSV: A0600NRB4fLp947iuhZYaDX7xCqzJLYdAU3n8j



R.A.DES RURAL Y GANA (GA001)  
N.º Registro: 2024GA001S037483  
Fecha Registro: 08/10/2024 11:03



Pág 4/6

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

Firma 1: 13/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
CSV: A0610MV3FWwl5hKx2apBKu5ts/0HPHhSt1dY59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC378458  
Fecha Registro: 13/11/2024 16:56



Pág 48/57



Por todo lo expuesto,

La construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela 9 del polígono 5 en el Barrio de Cara de El Tejo (T.M. Valdáliga), **SE INFORMA FAVORABLEMENTE** con el cumplimiento estricto de las siguientes **CONDICIONES**:

#### Condiciones particulares

##### Movimiento de tierras y acondicionamiento de la parcela

- La superficie urbanizada en el entorno de la vivienda no podrá superar el 10% establecido en el artículo 41.3.d del PORN. Previo al inicio de las obras, se deberá presentar ante esta Dirección General planos de detalle de las superficies urbanizadas en la parcela y los tipos de pavimento a emplear en ellas, solicitando informe sobre su adecuación al PORN.
- El movimiento de tierras deberá limitarse a lo estrictamente necesario para la construcción de la cimentación y la edificación, no afectando al resto de la parcela.
- La maquinaria no podrá actuar ni invadir terrenos fuera de la zona de trabajo, la cual deberá balizarse adecuadamente.

##### Integración paisajística de la vivienda

- Los materiales utilizados y los acabados de aquellos elementos visibles desde el exterior de la vivienda serán los tradicionales, acordes con la fisonomía de la zona, y estarán en consonancia con el entorno en el que se ubican dichas construcciones, como el uso de enfoscados y pintados, así como mampostería vista, empleando colores discretos y apagados (preferiblemente colores como el blanco, pardos o verdes).
- En la cubierta se empleará teja árabe roja o imitación, acorde con la fisonomía de la zona.

##### Vial de acceso

- El PORN prohíbe expresamente en su artículo 41.3.d la urbanización de los caminos y accesos interiores utilizando firmes rígidos o semirrígidos. Previo al inicio de las obras, se deberá presentar ante esta Dirección General planos de detalle del vial de acceso, concretando sus dimensiones, los desmontes y rellenos necesarios y el tipo de pavimento a utilizar, solicitando informe sobre su adecuación al PORN.

##### Cerramientos

- El cerramiento de la parcela podrá ejecutarse a base de postes de madera y tres o cuatro hiladas paralelas de alambre sin espino, setos vivos de especies autóctonas o muros de mampostería en seco **no coronado por mallas**. En caso de que se quiera ejecutar otro tipo de cierre de la parcela, se deberá aportar información relativa al mismo y solicitar informe previo a esta Dirección General.

##### Saneamiento de vivienda

- **Se deberá conectar la vivienda a la red de saneamiento municipal. En caso de que no sea posible realizar esta conexión, se deberá describir detalladamente la solución propuesta para el saneamiento (incluyendo planos de ubicación de las infraestructuras necesarias) previamente al inicio de las obras, solicitando informe sobre su adecuación al PORN.**

##### Ajardinamiento

- Para la revegetación de los taludes generados en la parcela deberán emplearse mezclas de semillas de especies autóctonas propias de las praderías atlánticas.
- En el ajardinamiento deberán emplearse especies autóctonas, en ningún caso podrán emplearse especies recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

##### Especies alóctonas

- En caso de requerirse el aporte externo de tierra u otros materiales, deberá tenerse en cuenta la procedencia de los mismos al objeto de asegurar que no contenga semillas de especies alóctonas. Preferiblemente se aprovecharán las tierras extraídas.
- El movimiento de tierras y empleo de maquinaria constituyen mecanismos que favorecen la dispersión de plantas invasoras, debiendo extremar los controles en cuanto a la procedencia de los materiales y limpieza de la maquinaria.

#### Condiciones generales

Firma 1: 07/10/2024 - PAULINO SAN EMETERIO PILA  
DIRECTOR GENERAL - D.G. DE PESCA Y ALIMENTACION  
CSV: A0600NRB4fLp9477uhZYaDX7xCqzJLYdAU3n8j



R.A.DES RURAL Y GANA (GA001)  
N.º Registro: 2024GA001S037483  
Fecha Registro: 08/10/2024 11:03



Pág 5/6

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

Firma 1: 13/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
CSV: A0610MV3FWwl5hkx2apBKu5ts/0HPHhSt1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC378458  
Fecha Registro: 13/11/2024 16:56



Pág 49/57



- Cualquier modificación del proyecto deberá ser comunicada a la Dirección General de Montes y Biodiversidad para su evaluación y emisión del correspondiente informe.
- La ejecución de las obras observará la mínima afección al medio natural circundante, evitando la ubicación de acopios de materiales en zonas diferentes de las que vayan a ser ocupadas por la actuación. Finalizadas las obras proyectadas, se procederá a la restauración del terreno circundante afectado a su estado original.
- Los residuos generados durante la actuación, así como las tierras extraídas en la excavación requerida, serán retirados a vertedero autorizado o gestor de residuos autorizado, según sea su naturaleza, como medio de evitar la acumulación de impactos por el desarrollo de la actuación.
- Cinco días antes del inicio de la actuación se dará comunicación de la misma al Jefe de la Comarca nº 13 en horario de 9 a 14 h (Teléfono: 630 80 13 28).
- El periodo de validez del presente informe es de UN AÑO.

Santander, a fecha de la firma electrónica

El Director General de Montes y Biodiversidad  
(P.V., Decreto 141/2023, de 10 de agosto)  
El Director General de Pesca y Alimentación  
Fdo.: Paulino San Emeterio Pila

- AYUNTAMIENTO DE VALDÁLIGA
- CROTU
- LA LLOSA DEL TEJO
- JEFE DE COMARCA Nº 13

Firma 1: 07/10/2024 - PAULINO SAN EMETERIO PILA  
DIRECTOR GENERAL - D.G. DE PESCA Y ALIMENTACION  
CSV: A0600NRB4fLp947iuhZYaDX7xCqzJLYdAU3n8j



R.A.DES RURAL Y GANA (GA001)  
N.º Registro: 2024GA001S037483  
Fecha Registro: 08/10/2024 11:03



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

Firma 1: 13/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
CSV: A0610MV3FWwl5hKx2apBKu5ts/0HPHhS1d1Y59



REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC378458  
Fecha Registro: 13/11/2024 16:56



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Luce!, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

**ANEXOS.-Informe Ayuntamiento de Valdliga**





Ayuntamiento de Valdáliga  
servicio de urbanismo

INFORME TECNICO

Dña. Sofía Tejería Sánchez, como arquitecto técnico municipal de Valdáliga,

INFORMO

Que se ha recibido informe favorable de la Dirección General de Montes y Biodiversidad (Parque de Oyambre) de fecha 07/10/2024 para la onstrucción de una vivienda unifamiliar en Bº Cara-El Tejo, promovido por LA LLOSA DEL TEJO, S.L.

Es por ello por lo que se solicita aporte:

- Proyecto realizado por técnico competente firmado y visado, en el caso de ser de ejecución por el colegio profesional correspondiente para la tramitación de la correspondiente licencia de obra.

Lo que firmo en Roiz, a 11 de octubre de 2024.

Fdo: Sofía Tejería Sánchez  
Arquitecto técnico

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación	7bb138eaa2a14d77bf23ddffce41693f001
Url de validación	<a href="https://sedevaldaliga.simplificacloud.com">https://sedevaldaliga.simplificacloud.com</a>
Metadatos	Núm. Registro salida: SALID 2024/1321 - Fecha Registro: 16/10/2024 13:30:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1: 13/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MV3FWwl5hKx2apBKu5ts/0HPHhSt1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC378458  
Fecha Registro: 13/11/2024 16:56



**SOLICITUD de AUTORIZACIÓN de CONSTRUCCIÓN en SUELO RÚSTICO ORDINARIO en  
Mies de Luce!, Pol 5 Parc 9, El Tejo, VALDÁLIGA (CANTABRIA)  
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
PROMOTOR: LA LLOSA DEL TEJO SL**

**ANEXOS.-** CROTU Recurso de reposición 313216



La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 30 de octubre de 2024 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO Nº 6.- RECURSOS DE REPOSICIÓN CONTRA ACUERDOS DE LA CROTU**

**313216**

En relación con el recurso de reposición interpuesto por La Llosa del Tejo S.L, contra el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2 de febrero de 2023, por el que se le denegó autorización para construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de El Tejo, en el municipio de Valdágila, se establecen los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Previos los trámites establecidos en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se procedió por la CROTU a denegar la construcción de vivienda solicitada, dado el informe desfavorable emitido por la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, así como el informe técnico desfavorable por incumplir los parámetros de la DT9ª de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

**Segundo.-** Notificado el anterior acuerdo, se interpone el presente recurso en el que, entre otras cuestiones, se señalan las siguientes:

Por lo tanto, en el supuesto que nos ocupa, la vivienda cuya autorización ha sido denegada de forma arbitraria, cumple con todos los requisitos establecidos por la propia CROTU (acto reglado), pero el informe emitido por la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, en el que se ha fundamentado la CROTU para la referida denegación, es totalmente irregular, por lo que la resolución adoptada es arbitraria, y por ende nula.

Como hemos adelantado, se aportó informe técnico de fecha 29.01.2023 en el que se subsanaba la altura a la cumbre, se acreditaba la distancia al núcleo urbano, se limitaban los desmontes y los movimientos de tierra, pero no ha sido

valorado por dichas direcciones generales, que por lo tanto han emitido informes totalmente irregulares. Además, se acreditó el cumplimiento de la edificación proyectada de todos los parámetros exigidos por la Ley y resumidos en la referida GUIA.

Firma 1: 01/11/2024 - JOSE EMILIO MISAS MARTINEZ  
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES CROTU - D.G. DE URBANIS...  
CSV: A0600NF92Wv0NBXU6UBIVZ9ubgbDJLYdAU3n8j



R.D.D.G.URBY ORD.TE (OP007)  
N.º Registro: 2024OP007S006386  
Fecha Registro: 04/11/2024 00:00



Este documento tiene carácter de copia electrónica con validez y eficacia administrativa del documento COPIA

Pág 1/4

Firma 1: 13/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
CSV: A0610MV3FWwl5hKx2apBKu5ts/0HPHhS1d1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC378458  
Fecha Registro: 13/11/2024 16:56



Por lo tanto, 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.

Esta falta de motivación y acreditación de la existencia de valores naturales protegidos, hacen que el informe sea totalmente contrario a derecho implicando que la resolución adoptada (Acuerdo de la CROTU de 2 de febrero de 2023 que nos ocupa) en base al mismo, ha sido adoptada de forma arbitraria y por ende nula de pleno derecho.

Se ha acreditado la grave irregularidad de los informes de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, y de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, que repite el anterior, con una total falta de justificación de los valores naturales existentes, que en ningún caso convierte el suelo en rústico de protección especial, lo que implica arbitrariedad en el Acuerdo adoptado, que dice que la actuación propuesta no tiene encaje en la citada Disposición Transitoria 9 de la Ley 2/2001, cuando no es así, arbitrariedad que provoca la total indefensión de esta parte, pues no ha podido argumentar en contra de los presuntos valores ambientales que se dicen conculcados y con respecto al presunto incumplimiento de la distancia al núcleo urbano, irregularidades que implican la nulidad del susodicho Acuerdo de la CROTU de 2 de febrero de 2023.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Notificado el acuerdo denegatorio en fecha 21 de febrero de 2023, se interpone el presente recurso en 20 de marzo siguiente, dentro por tanto del plazo establecido, procediendo entrar en el fondo del asunto.

II.- Por parte del recurrente se presentó proyecto corregido en la Dirección General de Biodiversidad, emitiéndose un último informe de la misma, de fecha 8 de octubre de 2024, en el que se señala:

Por todo lo expuesto,

La construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela 9 del polígono 5 en el Barrio de Cara de El Tejo (T.M. Valdáliga), **SE INFORMA FAVORABLEMENTE** con el cumplimiento estricto de las siguientes **CONDICIONES**:

Por otro lado, emitido nuevo informe por los servicios técnicos del Servicio de Urbanismo, lo es en el siguiente sentido:

#### - Motivo de denegación

Los motivos de denegación señalados en el acuerdo son los siguientes:

"En la parcela referida situada fuera de los suelos urbanos delimitados en la DGSU vigente, régimen jurídico rústico especial protección, tramita el Ayto de Valdáliga la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y, según las cotas de los planos, aproximadamente 450 m2 de ocupación, altura a cumbre medida desde el punto en contacto con el terreno superior a 9m, distancia a colindante superior a 5m, frente de parcela superior a 3m y en su mayor parte a distancia superior a 100m".

"La Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático informa que la actuación está afectada por el Parque Natural de Oyambre no siendo compatible con los objetivos de conservación de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Cantabria concluyendo desfavorablemente por suponer una lesión

Firma 1: 01/11/2024 - JOSE EMILIO MISAS MARTINEZ  
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES CROTU - D.G. DE URBANIS...  
CSV: A0600NF92Wv0NBXU6UBIVZ9ubgbDjLYdAU3n8j



R.D.D.G.URBY ORD.TE (OP007)  
N.º Registro: 2024OP007S006386  
Fecha Registro: 04/11/2024 00:00



Este documento tiene carácter de copia electrónica con validez y eficacia administrativa del documento COPIA

Pág 2/4

Firma 1: 13/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
CSV: A0610MV3FWwl5hKx2apBKu5ts/0HPHhStd1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC378458  
Fecha Registro: 13/11/2024 16:56





GOBIERNO de CANTABRIA  
Consejería de Fomento, Vivienda,  
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente



Dirección General de Urbanismo  
y Ordenación del Territorio

*importante o sustancial del carácter y valor en la que se emplaza, lo que es contrario al artículo 21.3 del PORN".*

- **Consideraciones manifestadas en el recurso.**

Se destaca del recurso las siguientes consideraciones:

1. "Como hemos adelantado, se aportó informe técnico de fecha 29.01.2023 en el que se subsanaba la altura a la cumbre, se acreditaba la distancia al núcleo urbano, se limitaban los desmontes y los movimientos de tierra, pero no ha sido valorado por dichas direcciones generales, que por lo tanto han emitido informes totalmente irregulares. Además, se acreditó el cumplimiento de la edificación proyectada de todos los parámetros exigidos por la Ley y resumidos en la referida GUIA".

- **Conclusión**

Señalar que con fecha 28 de mayo de 2022 la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático (actual D.G. de Montes y Biodiversidad) informó desfavorablemente lo solicitado "por suponer una lesión importante o sustancial del carácter y valor del área en la que se emplaza, lo que es contrario a lo establecido en el artículo 21.3 del PORN".

Posteriormente con fecha 24 de noviembre de 2023 la Dirección General de Montes y Biodiversidad se reitera en lo informado con fecha 28 de mayo de 2022.

Finalmente, con fecha 2 de mayo de 2024 el promotor presenta una nueva versión del proyecto ante la Dirección General de Montes y Biodiversidad.

A la vista del informe de la DG de Montes y Biodiversidad, se constata que el proyecto presentado difiere del presentado originalmente. Se informa de manera favorable estableciéndose una serie de condiciones.

Se adjunta imagen donde se puede comprobar que la vivienda propuesta se emplaza a una distancia superior a los 100 metros del suelo urbano de El Tejo, por tanto, la propuesta no se ajusta a lo señalado en la DT9ª donde se dice:

*"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".*

El objeto de la propuesta se emplaza en el término municipal de Valdáliga que cuenta con una delimitación gráfica de suelo urbano.

Firma 1: 01/11/2024 - JOSE EMILIO MISAS MARTINEZ  
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES CROTU - D.G. DE URBANIS...  
CSV: A0600NF92Wv0NBXU6UBIVZ9ubgdJLYdAU3n8j



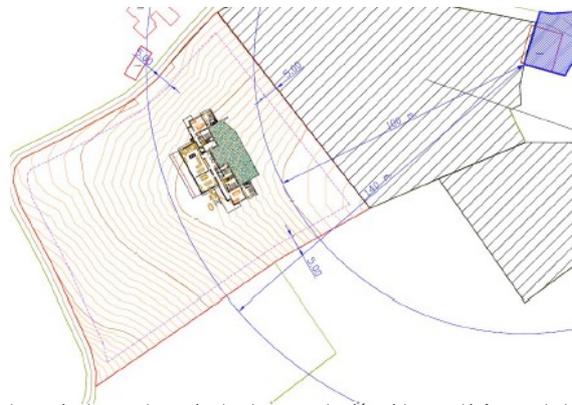
R.D.G.URBY ORD.TE (OP007)  
N.º Registro: 2024OP007S006386  
Fecha Registro: 04/11/2024 00:00



Firma 1: 13/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
CSV: A0610MV3FWwl5hKx2apBKu5ts/0HPHhStd1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC378458  
Fecha Registro: 13/11/2024 16:56





Planta de conjunto emplazamiento-documentación vista en el informe de la DG de Montes y Biodiversidad

Por todo ello, se emite informe DESFAVORABLE al recurso de reposición presentado, al no ajustarse a los parámetros de la DT9ª de la Ley 2/2001.

A la vista de todo ello, la vivienda se sitúa a más de 100 metros del suelo urbano, por lo que procede desestimar el recurso de reposición interpuesto por La Llosa del Tejo S.L, contra el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2 de febrero de 2023, por el que se le denegó autorización para construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de El Tejo, en el municipio de Valdáliga, denegando la autorización solicitada.

Lo que se comunica a Vd, señalando que contra el presente acto podrá interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente notificación, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, sin perjuicio de cualquier otro que estime conveniente, todo ello a reserva de la aprobación del Acta correspondiente.

Santander, a la fecha de la firma electrónica.  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. Emilio Misas Martínez

LA LLOSA DEL TEJO S.L



Firma 1: 01/11/2024 - JOSE EMILIO MISAS MARTINEZ  
JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES CROTU - D.G. DE URBANIS...  
CSV: A0600NF92Wv0NBXU6UBIVZ9ubgdJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URBY ORD.TE (OP007)  
N.º Registro: 2024OP007S006386  
Fecha Registro: 04/11/2024 00:00



Firma 1: 13/11/2024 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI  
GOBIERNO DE CANTABRIA  
CSV: A0610MV3FWwl5hKx2apBKu5ts/0HPHhSt1Y59

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)  
N.º Registro: 2024GCELC378458  
Fecha Registro: 13/11/2024 16:56

