


TÍTULO:

Informe sobre Riesgos y Valores en la parcela con RC 39014A003003460000TK en la Mies de Espina de Terán de Cabuérniga. T.M. de Cabuérniga.

- FEBRERO 2025 -

PROMOTOR	REDACCIÓN
D. Francisco Herrera Sáez	 planea medioambiente y urbanismo Planea Medioambiente y Urbanismo SL C/ La Quinta 35C-4ªA. 39750 Colindres (Cantabria) 620880945 / 699312550 ruben@planeasc.com / sergio@planeasc.com

Firma 1: 13/02/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI

GOBIERNO DE CANTABRIA

CSV: A0610MaGUMjXgyrjmcrAKG+/EbrWL9r10b4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)

N.º Registro: 2025GCELC044789

Fecha Registro: 13/02/2025 19:09



	Pag
01. OBJETO DEL INFORME	2
02. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO	3
02.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO	3
02.2. CONDICIONES DE LA PARCELA	5
03. ANÁLISIS DE LOS POSIBLES RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS	8
03.1. RIESGOS NATURALES	8
03.1.1. Procesos activos geomorfológicos	8
03.1.2. Riesgo de inundación fluvial	8
03.1.2. Riesgo de incendios forestales	9
03.2. RIESGOS ANTRÓPICOS	12
03.2.1. Riesgo por transporte de mercancías peligrosas	12
03.2.2. Riesgo por empresas químicas	12
04. ANÁLISIS DE LOS POSIBLES VALORES AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS, CULTURALES O CUALESQUIERA OTROS QUE PUDIERAN VERSE GRAVEMENTE COMPROMETIDOS POR LA ACTUACIÓN.	13
04.1. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000	13
04.2. TOPOGRAFÍA y PENDIENTES	14
04.3. VEGETACIÓN, FAUNA Y HÁBITATS PROTEGIDOS	15
04.4. PAISAJE	20
04.5. EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA	24
04.6. PATRIMONIO CULTURAL	28
05. CONCLUSIONES	29
06. EQUIPO REDACTOR	32



01. OBJETO DEL INFORME

D. Francisco Herrera Sáez, con DNI 51320590T, residente a efectos de notificación en C/GLORIETA FRANCISCO DE LAS CABEZAS Nº3-PORT. 9-2ºC, MADRID (28027), solicita los servicios de los técnicos que suscriben este informe, y de PLANEA Medioambiente y Urbanismo SL, con CIF B39846738, con el fin de que se elabore el presente Informe sobre Riesgos y Valores de la parcela con referencia catastral 39014A003003460000TK, situada en el lugar de Mies de la Espina, núcleo de Terán de Cabuérniga (Parcela 3-Polígono 236), municipio de Cabuérniga.

El presente informe se enmarca dentro del procedimiento para la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico regulada por el artículo 228 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, y concretamente en su apartado 1.a.2º, donde se indica la necesidad de analizar, en el caso de las nuevas construcciones, los posibles riesgos naturales o antrópicos, así como de los valores ambientales, paisajísticos, culturales que puedan verse comprometidos por la actuación, así como justificar las medidas necesarias para prevenir o minimizar los impactos derivados de la misma:

"2. 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 comprometidos por la actuación y justificación de las medidas propuestas con objeto de prevenir o minimizar los efectos de la actuación sobre los mismos."



Imagen nº 1. Localización de la finca con RC 39014A003003460000TK en el ámbito de Terán de Cabuérniga. Elaboración propia a partir de mapas.cantabria.es



Asimismo, el presente informe pretende dar cumplimiento a los CRITERIOS PARA APROBACIÓN DE EXPEDIENTES EN SUELO RÚSTICO adoptados por la Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación del Territorio (CROTU) en su sesión de fecha 29/02/2024.

02. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

02.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Cabuérniga son las Normas Subsidiarias (NNSS) de planeamiento aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 28/01/1985 y publicación en el BOC de fecha 20/02/1985. Estas NNSS, reguladas por el artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), clasifican el suelo exclusivamente en suelo urbano y suelo no urbanizable, careciendo por tanto de suelo urbanizable o apto para urbanizar.

Según consta en su Memoria y Normas Urbanísticas, el suelo no urbanizable comprende todos los terrenos no delimitados como suelo urbano y se subdivide en las siguientes categorías:

- **Zona Rústica Común (art. 49):** esta categoría, asimilable a Suelo Rústico de Protección Ordinaria según el DT1ª de la Ley 5/2022 de Cantabria, comprende los terrenos que carecen de valores agrícolas, naturales, culturales, paisajísticos o de vegetación.

En estas zonas se permiten usos relacionados con la agricultura, ganadería y actividades forestales, así como ciertos usos de esparcimiento y culturales compatibles con su naturaleza.

- **Zona con protección específica.** Estas zonas, asimilables a Suelo Rústico de Especial Protección según el DT1ª de la Ley 5/2022 de Cantabria, están destinadas a preservar valores específicos del territorio, incluyendo:
 - ✓ Zona de Protección Agrícola (art. 45): para los terrenos que poseen especial calidad y aptitudes para la producción agrícola por su fertilidad y caracteres naturales.
 - ✓ Zona de Protección Paisajística (art. 46): para los terrenos que reúnen especies calidades naturales o culturales, que les convierte en paisajes a proteger.
 - ✓ Zona de Protección Ecológica (art. 47): para las áreas que representan espacios de gran valor ecológico y constituyen una reserva ecológica-ganadera fundamental.
 - ✓ Zona de Protección de Cauce y Riberas (art. 48): corresponde al cauce del Saja y Arroyo de Carmona y sus riberas con riesgos de inundación y con caracteres ecológicos paisajísticos de gran interés y valor.

En este contexto, la parcela objeto de estudio se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable-Zona de Protección Agrícola, lo que que implica su asimilación a Suelo Rústico de Especial Protección por razones vinculadas a supuestas aptitudes agrícolas.





02.2. CONDICIONES DE LA PARCELA

La finca se ubica en el Bº de Villanueva de Terán de Cabuérniga, y a la misma se accede por medio de una servidumbre de paso que parte de un vial municipal, de unos 5 m de anchura de calzada, que a su vez conecta con la carretera autonómica secundaria CA-280.

Presenta una morfología irregular y cuenta, según catastro, con una superficie de 1.631 m², estando libre de edificaciones. Colinda con suelo urbano y sus límites físicos: al norte, parcela de la junta vecinal; al oeste, vivienda unifamiliar; al sur y este, praderías.

Cuenta con acceso a todos los servicios básicos, ya que:

- Acceso: como se ha citado, cuenta con acceso a vial municipal a través de servidumbre de paso. Esta servidumbre, que lleva tiempo acondicionada mediante gravas, atraviesa una parcela propiedad de la junta vecinal que cuenta con una pequeña área de estancia.
- Abastecimiento de agua: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida prevista situada en el frente de la parcela.
- Suministro de energía eléctrica: el suministro de electricidad se encuentra en el frente en la parcela.
- Saneamiento: por una zona próxima a la parcela discurre la red municipal de saneamiento, a la cual se conectará la red interior de la edificación mediante la correspondiente acometida.



Imagen nº 4. Vial municipal que da acceso a la parcela y pequeña área de estancia en la parcela propiedad de la junta vecinal





Imagen nº 5. Servidumbre de paso desde el vial de acceso



Imagen nº 6. Servicios de suministro de energía eléctrica y abastecimiento de agua en el frente de la parcela





Imagen nº 7. Red de saneamiento existente municipal (línea blanca) próxima a la parcela. Elaboración propia a partir de mapas.cantabria.es

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CADASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 39014A003003460000TK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 3 Parcela 346
MIES DE LA ESPINA. CABUERNIGA (CANTABRIA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	PD PRADO	17	1.631

PARCELA

Superficie gráfica: 1.631 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

0 0.01 0.01 0.03 0.05 km

1:1.000

Gobierno de Cantabria; Gobierno de Cantabria-IGN/IGN, Sistema Cartográfico Nacional; Gobierno de Cantabria-IGN, Sistema Cartográfico

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: TORRELAVERGA 2
Código registral único: 39017000857772
Fecha coordinación: 21/08/2020

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 19 de Diciembre de 2024

Imagen nº 8. Ficha catastral de la parcela de actuación

medioambiente y urbanismo

Página 7 de 32

Firma 1: 13/02/2025 - SELLO DOCUMENTO ELECTRONICO - ENI
 GOBIERNO DE CANTABRIA
 CSV: A0610MaGUMjXgyrjmcraKG+/EbrWL9r10b4459

REGISTRO ELECTRONICO (GCELC)
 N.º Registro: 2025GCELC044789
 Fecha Registro: 13/02/2025 19:09

Pág 8/33

03. ANÁLISIS DE LOS POSIBLES RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS

03.1. RIESGOS NATURALES

03.1.1. Procesos activos geomorfológicos

La serie cartografía 1/25.000 del Mapa de Procesos Activos Geomorfológicos (IGME-Gobierno de Cantabria) permite conocer la existencia de una serie de procesos o elementos morfodinámicos que en la actualidad se encuentran activos y pueden ser susceptibles de crear riesgos con incidencia en la población.

Según la citada cartografía, la parcela objeto de estudio se encuentra dentro del proceso denominado como Terrazas.

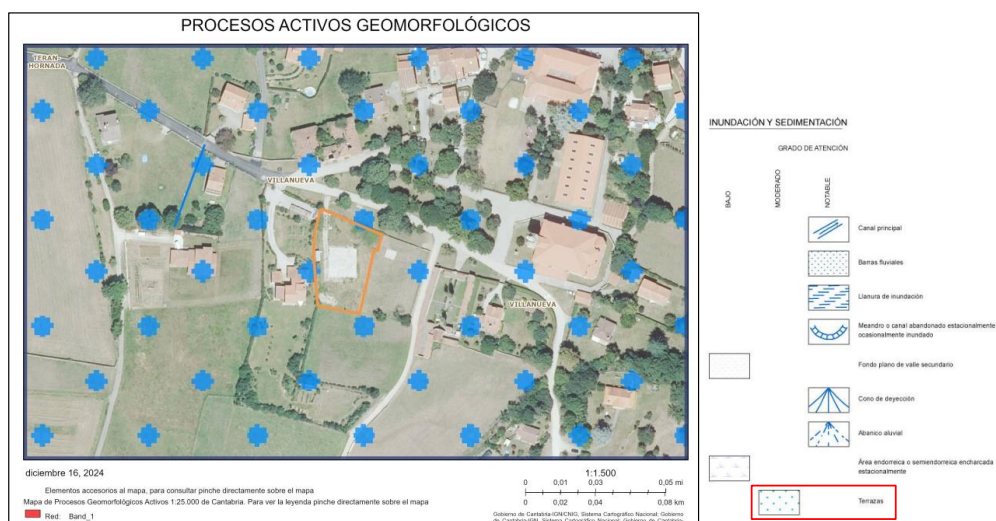


Imagen nº 9. Mapa de Procesos Activos Geomorfológicos y detalle de la leyenda. Elaboración propia a partir de mapas.cantabria.es

Según la Memoria de este Mapa de Procesos Activos Geomorfológicos, son niveles de terraza bajos que presentan un nivel de atención moderado debido a su altura relativa respecto al cauce actual del curso que los ha generado (en este caso, el río Saja).

El riesgo que puede derivarse este proceso activo es la inundación de la vega aluvial del río Saja y, por tanto, de todos los niveles de terrazas fluviales bajos y más próximos a su cauce.

No obstante, como se verá a continuación, este riesgo queda descartado en función de la cartografía de inundabilidad oficial existente.

03.1.2. Riesgo de inundación fluvial

Consultada la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y riesgos de inundación del Servicio Web del MAPAMA conforme a las Zonas Inundables fluviales y de transición a mareal (2º ciclo diciembre 2021) denominado Z.I. con probabilidad baja o excepcional (T= 500 años) de origen fluvial, que permite la visualización y consulta de



las áreas delimitadas como Zonas con Probabilidad de Inundación por crecidas excepcionales de los cursos fluviales, se observa que el ámbito de actuación no se encuentra afectada por ningún área de riesgo señalada.

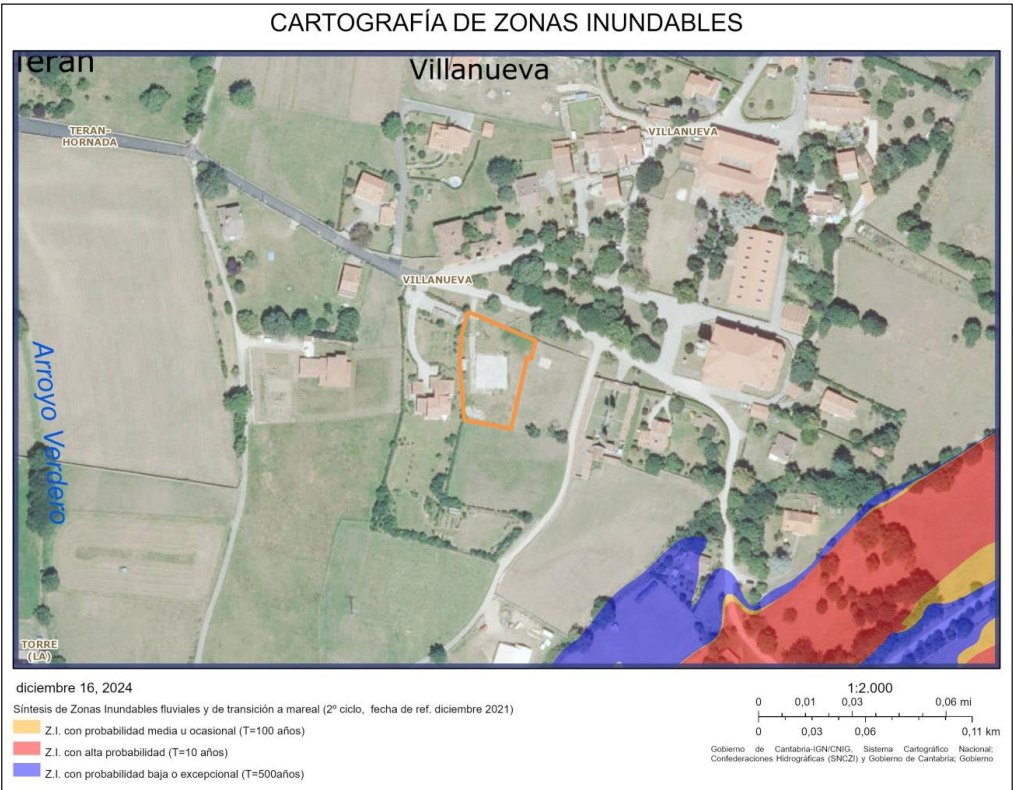


Imagen nº 10. Cartografía de inundabilidad de origen fluvial. Elaboración propia a partir de mapas.cantabria.es

03.1.2. Riesgo de incendios forestales

Resumidamente, los criterios adoptados por la CROTU en relación al riesgo de incendios en nuevas construcciones dentro de expedientes tramitados conforme al artículo 228 de la Ley 5/2022 de Cantabria, establecen lo siguiente:

1. En los municipios catalogados con riesgo medio o alto incendios forestales según 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 (INFOCANT), en el supuesto de que se pretenda la nueva construcción próxima a una masa arbórea, se exigirá una mayor justificación de la minimización de riesgo de incendio, a través de un informe firmado por técnico competente.
2. De acuerdo con el Anexo G del INFOCANT, las nuevas construcciones que no tengan continuidad con la trama urbana y resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal deben asegurar una franja de 30 metros dentro de la misma propiedad y medida desde el límite exterior de la edificación. Esta franja debe estar libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada. Siempre que



Informe sobre Riesgos y Valores en la parcela con RC 39014A003003460000TK en la Mies de Espina de Terán de Cabuérniga. T.M. de Cabuérniga.

- sea posible, esta franja deberá ser, al menos, ocho veces la altura de la vegetación dominante.
3. Ante una solicitud de nueva construcción, la capa que debe utilizarse para comprobar la proximidad a una masa arbórea mayor a 1 ha, entendiéndose por proximidad la que se encuentra a menos de 30 metros, será la de "Gestión Forestal y de Montes", y no la de "Mapa de usos y cobertura de suelo".
 4. Únicamente se solicitará informe al Servicio de Montes del Gobierno de Cantabria cuando la actuación se emplace en uno de los municipios que el INFOCANT considera de riesgo alto o medio.

Si bien Cabuérniga se encuentra catalogado como uno de los municipios con riesgo alto en el INFOCANT, el ámbito de actuación se corresponde con una zona de pradería, carente de arbolado y anexa a la trama urbana del Bº de Villanueva de Terán de Cabuérniga.

El entorno inmediato se encuentra significativamente edificado y carece de masas forestales, siendo el único arbolado cercano la conocida como Castañera de Terán, una formación de castaños ubicada sobre una zona verde calificada como Espacio Público en las NNSS y que además no supera la hectárea de superficie (1.980 m²).

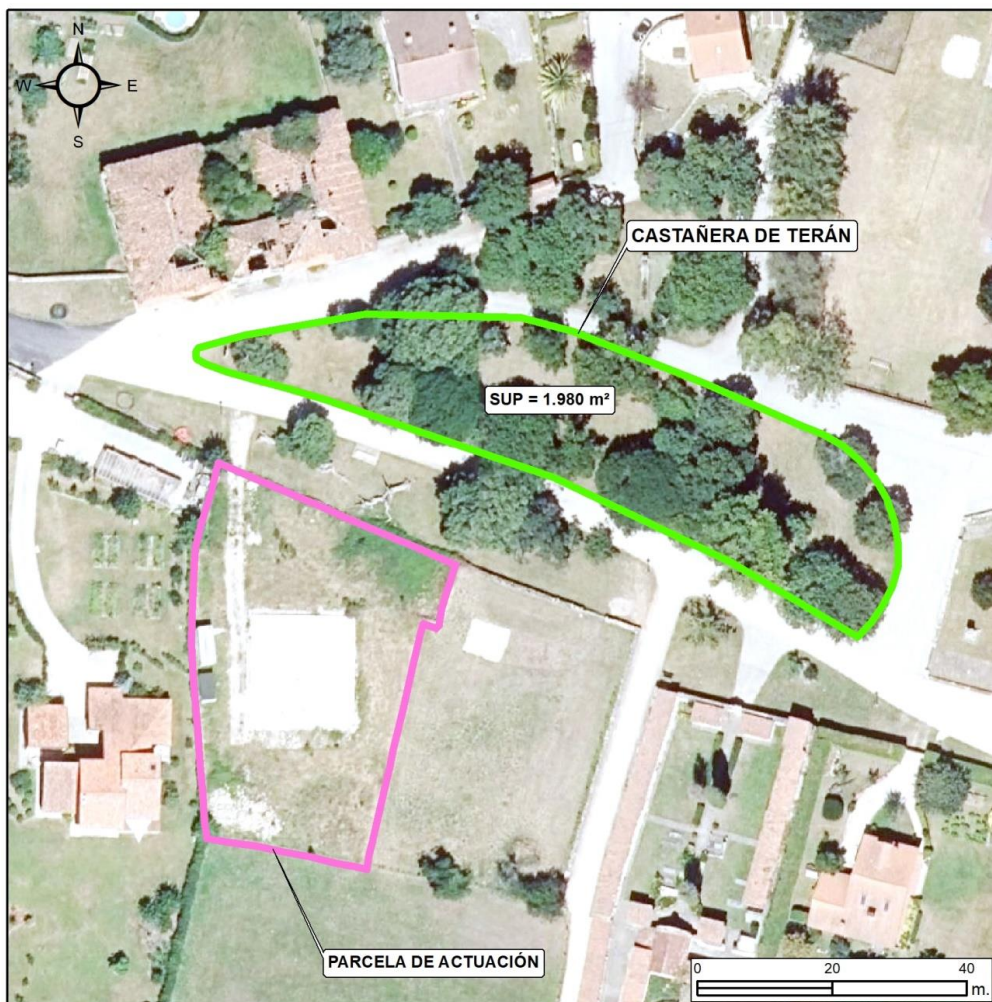


Imagen nº 11. Localización y superficie de la Castañera de Terán. Elaboración propia.



Informe sobre Riesgos y Valores en la parcela con RC 39014A003003460000TK en la Mies de Espina de Terán de Cabuérniga. T.M. de Cabuérniga.

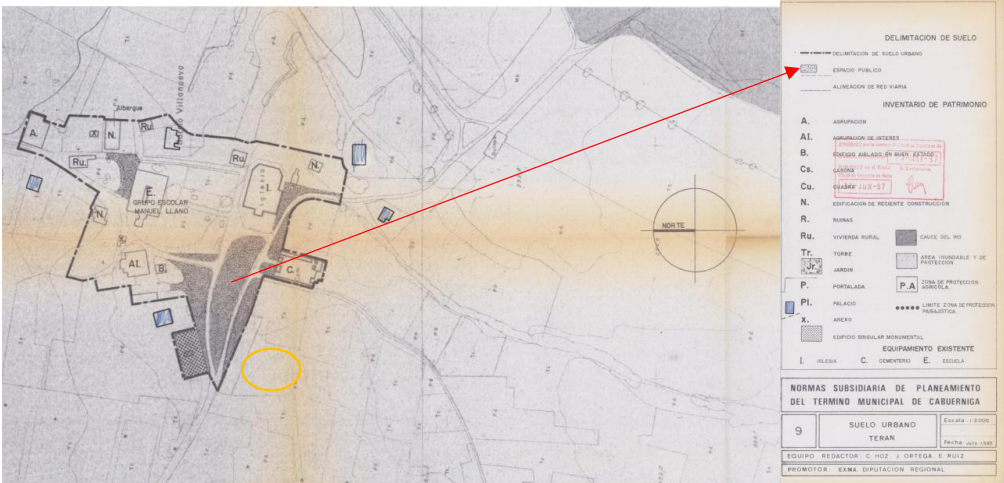


Imagen nº 12. Detalle del plano de calificación del suelo urbano de las NNSS en Terán de Cabuérniga. La Castañera de Terán se encuentra calificada como Espacio Público.

Consultada la información geográfica de la capa "Gestión Forestal y de Montes", concretamente la referente a "IFN4, Mapa Forestal de España", disponible en el sitio web mapas.cantabria.es, se observa que la masa forestal más cercana al ámbito de actuación se encuentra a una distancia aproximada de 300 metros, correspondiente al Bosque de Galería en la ribera del río Saja.

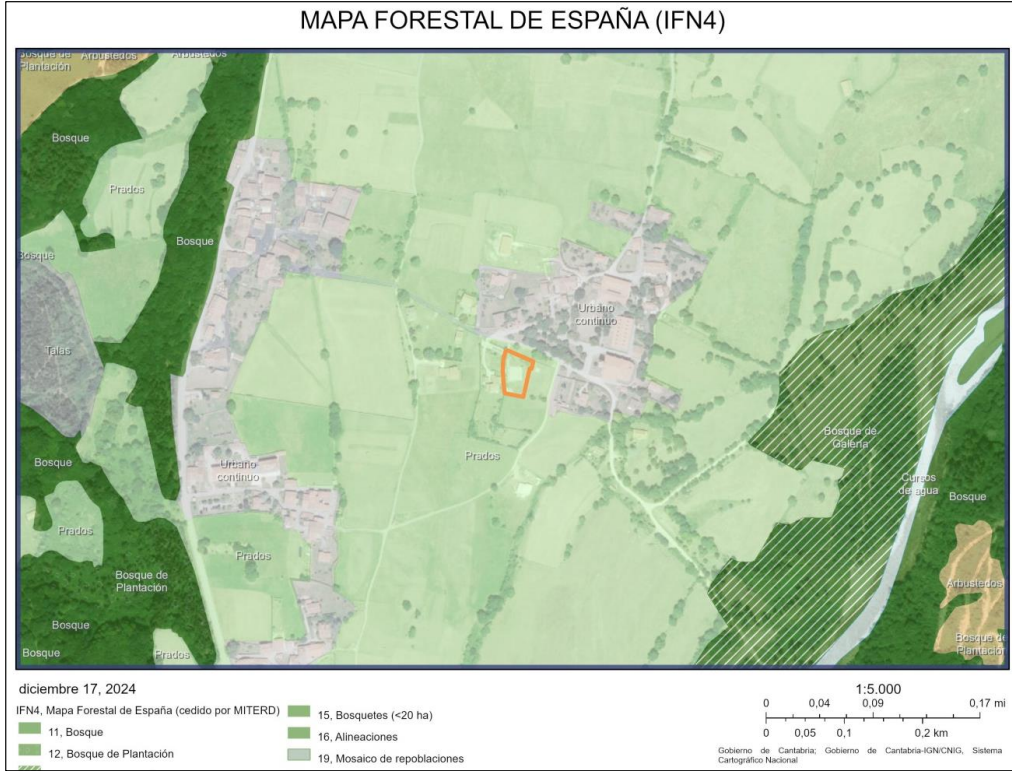


Imagen nº 13. Información geográfica del Mapa Forestal de España (IFN4) contenida en la capa Gestión Forestal y de Montes. Elaboración propia a partir de mapas.cantabria.es



De acuerdo con la información analizada, se concluye que no existen masas forestales a menos de 30 metros de la parcela objeto de actuación, por lo que no es de aplicación la necesidad de medidas adicionales establecidas para construcciones próximas a masas arbóreas según los criterios de la CROTU y el INFOCANT.

03.2. RIESGOS ANTRÓPICOS

03.2.1. Riesgo por transporte de mercancías peligrosas

Según la cartografía relativa al *Decreto 17/2007, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre Transporte de Mercancías Peligrosas por carretera y ferrocarril (TRANSCANT)*, no existen en el municipio de Cabuérniga vías de comunicación que soporten tránsito de mercancías peligrosas.

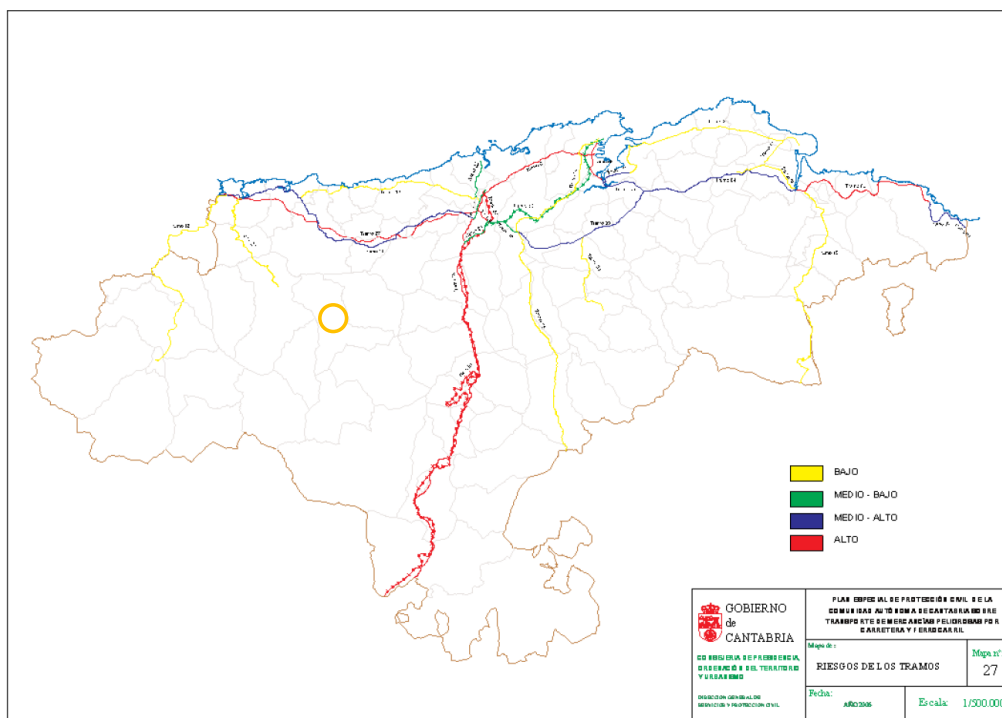


Imagen nº 14. Mapa de riesgo (por tramos) de las vías de comunicación con transporte de mercancías peligrosas

03.2.2. Riesgo por empresas químicas

Según el cartografía del *Plan Territorial del Decreto 80/2018, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencias de Cantabria (PLATERCANT)*, ninguna de las empresas que, según el Anexo I del *Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas*, son empresas catalogadas por fabricación o manejo de sustancia químicas, se sitúan en el municipio de Cabuérniga.



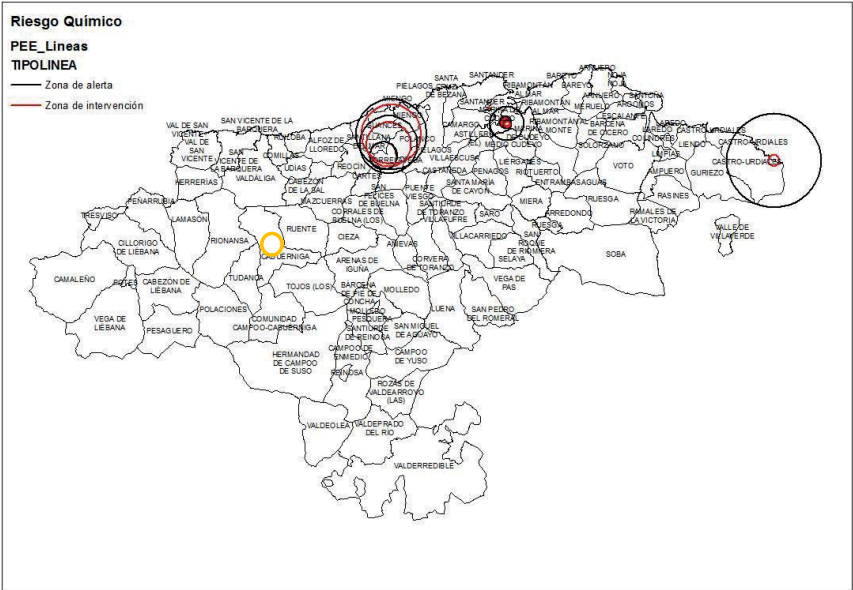


Imagen nº 15. Cartografía de las empresas con riesgo químico recogida en el PLATERCANT

04. ANÁLIS DE LOS POSIBLES VALORES AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS, CULTURALES O CUALESQUIERA OTROS QUE PUDIERAN VERSE GRAVEMENTE COMPROMETIDOS POR LA ACTUACIÓN.

04.1. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

En el ámbito no se dan espacios pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos o la Red Natura 2000, siendo el más cercano (ZEC Río Saja) a casi 500 metros del ámbito de actuación.

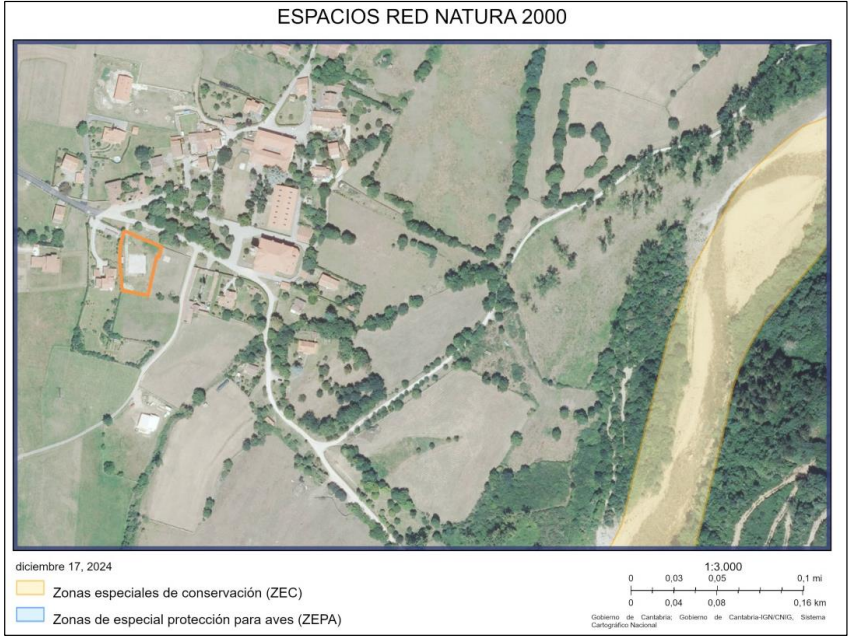


Imagen nº 16. Espacios Red Natura 2000. Elaboración propia a partir de mapas.cantabria.es



No obstante, es necesario señalar que la Castañera de Terán se encuentra recogida en el Inventario de Árboles Singulares de Cantabria, con el código nº 5, aprobado por Orden de 28 de mayo de 1986, de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca.



Imagen nº 17. Inventario de Árboles Singulares. Fuente: mapas.cantabria.es

04.2. TOPOGRAFÍA y PENDIENTES

La posición de la parcela en la vega aluvial del río Saja la confiere una morfología eminentemente llana, encontrándose las pendientes en la práctica totalidad del ámbito por debajo del 5%.

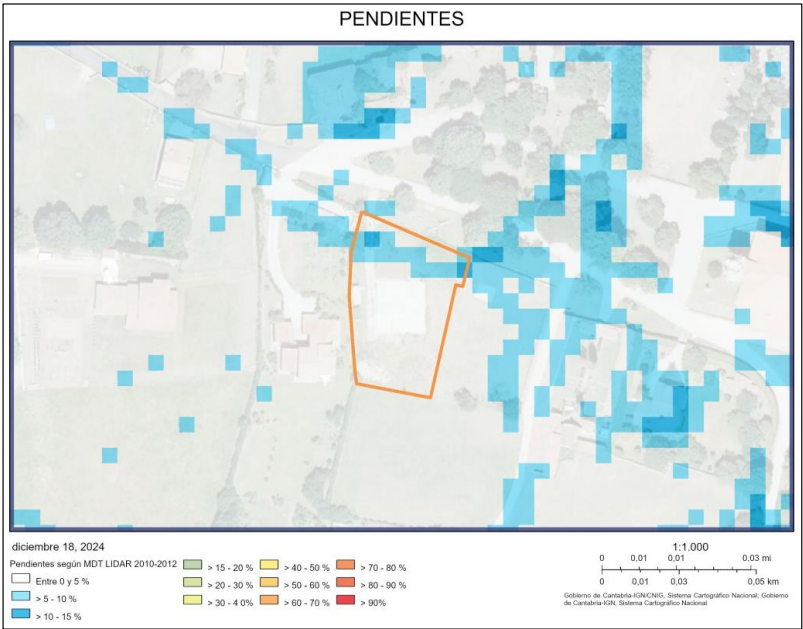


Imagen nº 18. Mapa de Pendientes del Terreno. Elaboración propia a partir de mapas.cantabria.es



04.3. VEGETACIÓN, FAUNA Y HÁBITATS PROTEGIDOS

Tras la visita girada a la finca objeto de estudio se ha comprobado que en la actualidad la vegetación de la misma se encuentra en un incipiente estado de matorralización, característico de parcelas que han sufrido el abandono prolongado de las actividades agropecuarias tradicionales.

La falta de mantenimiento y gestión activa de la finca ha favorecido un cambio progresivo en la estructura y composición de las formaciones vegetales características, transformando el ecosistema de praderías y tierras de labor en una cobertura dominada por vegetación arbustiva y herbáceas generalistas.

Este proceso de degradación se manifiesta con la aparición de especies propia de hábitats pioneros, como brezos, zarzas y pequeños arbustos que han colonizado el terreno en ausencia de labores de cultivo y pastoreo. Estas especies no solo denotan el abandono del uso agrícola, sino que también reflejan la pérdida de valor ecológico y funcional de la parcela.

En la parte central de la finca predominan herbáceas adaptadas a ambientes antropizados, como bordes de caminos y terrenos removidos. Estas plantas, muy tolerantes a sustancias nitrogenadas, poseen un comportamiento ubiquista y colonizador, con una distribución muy amplia y escaso valor ecológico. Entre las especies identificadas destacan *Urtica dioica*, *Malva sylvestris*, *Hordeum murinum*, *Silene vulgaris*, *Hypericum perforatum*, *Centrathus ruber*, *Senecio vulgaris* etc.

En los bordes se encuentran hileras de vegetación fundamentalmente arbustivas, dominadas principalmente por la zarzaparrilla (*Smilax aspera*) o el bardal (*Rubus sp.*), con algún ejemplar de escaso o tojo (*Ulex europaeus*) especie que se posiciona como la siguiente etapa serial del ámbito dentro del proceso de sucesión ecológica natural que está experimentando.

Asimismo, se ha constatado que la parcela ha sido utilizada como punto de vertido de RCDs, restos de podas y tierras de excavación de origen desconocido, lo que agrava aún más el estado de degradación de la parcela.

Por último, cabe señalar que buena parte de la parcela se encuentra ocupada por las gravas que conforman el firme de la servidumbre de paso, lo que representa una ocupación permanente del terreno destinada exclusivamente al acceso, reduciendo así la superficie efectiva disponible para otros usos.





Imagen nº 19. Ortigas y herbáceas generalistas entre RCDs.



Imagen nº 20. Zarzas y herbáceas generalistas.





Imagen nº 21. Ejemplar de *Ulex europaeus*



Imagen nº 22. Acumulación de tierras de excavación de origen desconocido en el límite meridional de la parcela





Imagen nº 23. Acumulación de tierras de excavación de origen desconocido en el límite septentrional de la parcela



Imagen nº 24. RCDs





Imagen nº 25. Firme de la servidumbre de paso compuesto por gravas

En cuanto a la fauna, las comunidades presentes en el ámbito de actuación corresponden a especies comunes y habituales con alto grado de adaptabilidad a la presencia humana y a las molestias derivadas de las actividades antrópicas, destacando la ausencia de especies protegidas. El entorno corresponde con un espacio humanizado y edificado, así como áreas agrícolas compuestas por prados y cultivos atlánticos, lo que condiciona de manera determinante la composición de estas comunidades faunísticas.

La fauna común en estos espacios de praderías junto a los núcleos de población incluye pequeños mamíferos como topillos, numerosos roedores, erizos, lagartijas comunes, culebras de collar o víboras europeas. Entre la ornitofauna se encuentran por ejemplo bisbitas comunes, jilgueros, chochín, acentor, cuco, currucas, o el mochuelo común.

Consultada la cartografía, inventarios y catálogos existentes, no existen hábitat o especies protegidas o incluidas en la *Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres*, el *Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (RD 490/1990)*, o el *Decreto 120/2008, de 4 de diciembre por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Cantabria*.



04.4. PAISAJE

Consultado el *Catálogo de Paisajes Relevantes de Cantabria* en fase Aprobación Inicial (BOC 05/12/2018), se ha constatado que el ámbito se localiza en el paisaje relevante nº 37 "Paisaje Rural de Cabuérniga".

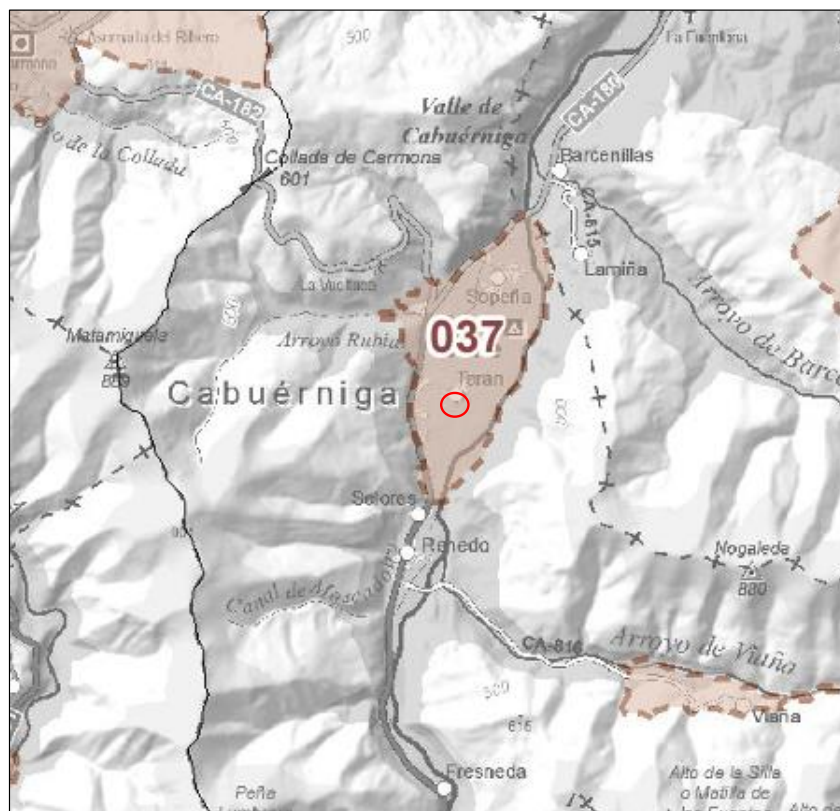


Imagen nº 26. Detalle del plano de Catálogo de Paisajes Relevantes en fase de Aprobación Inicial

A continuación, se resumen los rasgos distintivos que caracterizan en este paisaje, contenidos en su ficha descriptiva:

- **Espacio agrario llano y continuo:** el paisaje se define por la llanura aluvial de forma lenticular formada por el río Saja, que fluye tranquilo tras salvar el desnivel de su curso alto y da lugar a una vega amplia y continua, la menos ocupada por construcciones dentro de las de mayor superficie. La llanura se amplía por los conos de deyección de los arroyos Rubial, Verdero y Madrid, desdibujando en algunos sectores su forma lenticular. Frente a esta continuidad física, las fincas presentan una marcada fragmentación, delimitadas por pequeños muros de piedra, que en algunos sectores se han perdido y han sido sustituidos por estacados de alambre como resultado de la concentración parcelaria. Predominan los prados de siega, mientras que antiguamente se cultivaban maíz y patatas, conservándose aún algunas parcelas de estos cultivos junto con pequeños huertos.



- **Conjunto de núcleos rurales en localización de interés y con destacada arquitectura tradicional:** los núcleos rurales que configuran este paisaje se ubican mayoritariamente en la rotura de pendiente, alejados del cauce del río, como Selores, Sepoyo, La Torre, Terán y Valle, preservando la llanura aluvial para fines agrícolas. Otros pueblos, como Villanueva y Sopeña, se emplazan sobre el sobrealzado de la terraza fluvial, en áreas de menor recurrencia de crecidas invernales.

Estos núcleos destacan por su arquitectura tradicional, con conjuntos de casas en hilera que presentan largos balcones de madera, prominentes aleros y tallas ornamentales. También se incluyen elementos patrimoniales como las boleras de Valle y Sopeña. La arquitectura singular de los siglos XVII y XVIII cuenta con edificaciones como el palacio y la iglesia de Santa Eulalia de Terán, la Casona de los Cabeza en Selores, la Casona de Mier en Sopeña y las casonas de la Fonda, la familia González de Linares y la familia Rubín de Celis en Valle.

- **Río con lecho fluvial pedregoso:** el río Saja, con un pasado de lecho trenzado, serpenteaba entre sus depósitos cambiando de cauce en sucesivas avenidas, lo que dio lugar a formas lenticulares en sus márgenes y amplios mantos de cantos rodados. Desde los años sesenta, su cauce está canalizado, pero conserva un aspecto naturalizado gracias al lecho pedregoso, las aguas cristalinas y la vegetación que prospera en los paleocauces, riberas y sobre las intervenciones realizadas en el cauce.

El río presenta una alternancia de remansos y corrientes vivas, con brazos abandonados donde las aguas se estancan temporalmente. Los cantos rodados se acumulan en las márgenes y en islotes colonizados por vegetación. El lecho pedregoso, visible bajo las aguas claras, se combina con pozas profundas de aspecto oscuro y lechoso. Un tramo singular es el Pozo Colorao, apto para buceo y salto, seguido de un lecho seco donde las aguas se filtran para reaparecer más adelante. La abundancia de cantos rodados, conocidos localmente como cudón, ha sido históricamente aprovechada como recurso constructivo para muros y cierres de parcelas, destacando el oficio tradicional de los cudoneros que labran estas piedras.

Abarcando una descripción del *paisaje a escala detallada del ámbito*, se observa que en la actualidad la parcela de actuación se corresponde con un paisaje agropecuario degradado, donde se ha experimentado una clara pérdida de los rasgos distintivos del espacio agrario llano y continuo definido en el Catálogo de Paisajes Relevantes para el Valle de Cabuérniga.

Ubicada en una zona de la llanura aluvial del río Saja, la parcela ya no refleja el aprovechamiento agrícola tradicional que caracterizada estos terrenos. En lugar de prados mantenidos a régimen de diente y siega o cultivos, la vegetación actual muestra un paulatino estado de matorralización, propia del abandono prolongado de las actividades agropecuarias tradicionales. Este cambio en la cubierta vegetal indica un estado de degradación que constata con la productividad de los suelos descrita en el paisaje relevante.

Además, la estructura física de la parcela ha perdido parte de los elementos definitorios del paisaje, como los muros de piedra tradicionales, que en la actualidad se encuentran en estado ruinoso o han sido reemplazados por estacados de alambre sin valor patrimonial alguno. Este



Informe sobre Riesgos y Valores en la parcela con RC 39014A003003460000TK en la Mies de Espina de Terán de Cabuérniga. T.M. de Cabuérniga.

proceso refleja el impacto paisajístico debido al abandono de la actividad agropecuaria del ámbito (ZONAS ALEJADAS DE LOS NÚCLEOS) alterando la continuidad visual que históricamente ha caracterizado a esta llanura aluvial.

Esta degradación del paisaje tradicional no se limita a la parcela objeto de actuación, pues el entorno continuo al suelo urbano de la localidad ha experimentado en los últimos años un crecimiento significativo de edificaciones destinadas a usos residenciales. Este fenómeno ha generado una transformación del paisaje, fragmentado el terrazgo inmediato al Bº Villanueva y consolidando un carácter mixto agro-residencial que diluye los valores paisajísticos definidos en el paisaje relevante.

En resumen, aunque la parcela se encuentra dentro del ámbito del paisaje relevante "Rural de Cabuérniga", sus condiciones actuales no reflejan los valores tradicionales agropecuarios ni mantienen la integridad paisajística propia del espacio agrario llano y continuo descrito en su ficha, debido a la pérdida de sus elementos característicos y a los cambios en su entorno inmediato.



Imagen nº 27. Restos de muro de piedra tradicional en el límite meridional de la parcela, en estado de ruina





Imagen nº 28. Cierre de estacas con alambre de espino en el límite oriental de la parcela, que ha sustituido los cerramientos tradicionales a base de muros de piedra.



Imagen nº 29. Vivienda unifamiliar junto al límite occidental de la parcela





Imagen nº 30. Panorámica desde el vial junto al cementerio. El fondo escénico del espacio agropecuario contiguo al suelo urbano muestra una marcada transformación debido a la proliferación de nuevos usos residenciales.

04.5. EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA

La fuente principal para caracterizar los tipos de suelo y su capacidad agrológica en la CCAA de Cantabria el ESTUDIO DE ZONIFICACIÓN AGROECOLÓGICA DE CANTABRIA: UN ESTUDIO DEL POTENCIAL REGIONAL PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES AGROGANADERAS (ZAE), realizado dentro del marco del Convenio de colaboración (2003-2005) entre el Departamento de Ciencias de la Tierra y Física de la Materia Condensada de la Universidad de Cantabria y la Dirección General de Desarrollo Rural de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca del Gobierno de Cantabria.

Si bien se trata de prácticamente la única fuente que caracteriza los suelos en la CCAA, sobre el ZAE se deben realizar algunas consideraciones previas:

- Se trata de un documento meramente informativo, sin ninguna validez normativa pues no ha sido objeto de ningún proceso de tramitación, participación pública o aprobación. Sin embargo, en ocasiones es utilizado como si se le otorgara un carácter vinculante irrefutable, que no posee.
- La cartografía del ZAE se ha elaborado a escala 1:50.000, una escala inadecuada para tratar cuestiones a nivel de proyecto o de planeamiento de detalle.



Informe sobre Riesgos y Valores en la parcela con RC 39014A003003460000TK en la Mies de Espina de Terán de Cabuérniga. T.M. de Cabuérniga.

Según esta fuente, el tipo de suelo dominante en el ámbito y su entorno (y la práctica totalidad de la llanura aluvial del río Saja) es el *fluvisol distríco* que, según los grupos edafológicos que componen el ZAE, se trata de *suelos poco desarrollados sobre depósitos fluviales*. Es decir, son suelos con poco espesor y típicamente jóvenes en términos de evolución pedológica, al encontrarse conformados por las diferentes etapas de sedimentación asociadas a la dinámica fluvial del río Saja.

Por otra parte, la especialidad distríco indica que se refiere a suelos con baja saturación de bases, lo que provoca una notable acidez y un pH bajo, lo que puede limitar la disponibilidad de nutrientes esenciales.

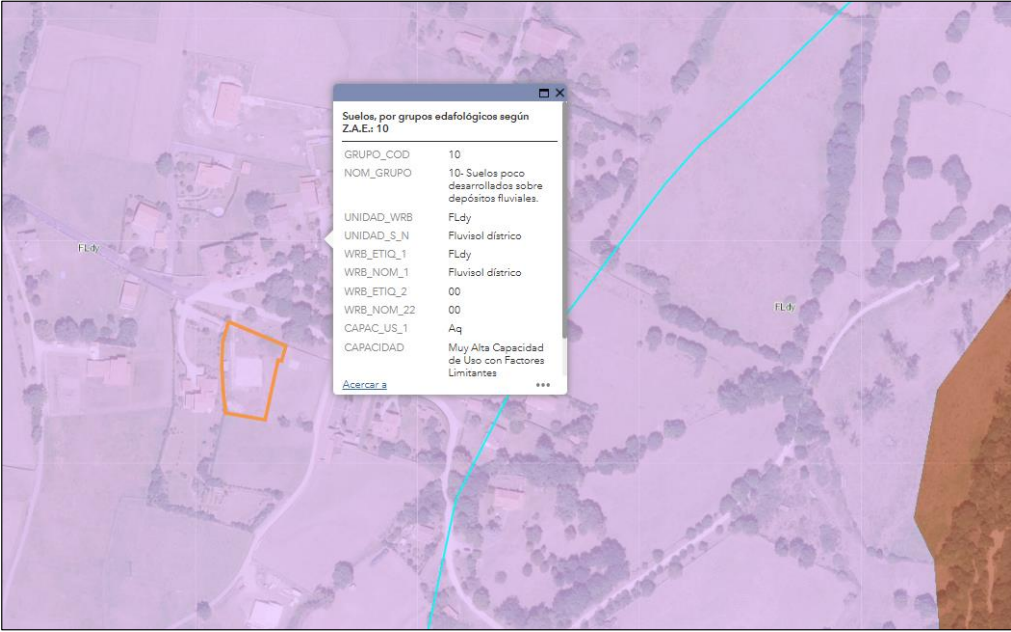


Imagen nº 31. Edafología y grupos edafológicos según el ZAE. Fuente: mapas.cantabria.es

En lo que se refiere a la capacidad agrológica, es decir, el potencial del suelo para ser utilizado en labores agropecuarias como el cultivo y la ganadería, el ZAE zonifica los tipos de suelos en clases de calidad en base a los criterios de la FAO y, a su vez, divide esas unidades en subclases, según el factor del suelo que es limitante para el desarrollo de los usos propuestos, de la siguiente manera:

CAPACIDAD DE USO:	FACTOR LIMITANTE:
(A) Muy alta	(e) Erosión
(B) Alta	(p) Profundidad limitada
(C) Moderada	(q) Fácies química ácida
(E) Baja	(h) Exceso de agua
(E ^) Meseta en cresterías	(s) Posibilidades de enraizamiento

Según la información cartográfica disponible en el ZAE, la zona de estudio se encuentra clasificada dentro de la clase **Aq**, es decir suelos con una capacidad *Muy Alta*, pero **con limitaciones por fácies química ácida**. Se observa por tanto que la capacidad agrológica



otorgada por el ZAE al suelo del tipo fluvisol dístico, refleja las limitaciones de acidez y bajo pH ya señaladas anteriormente.

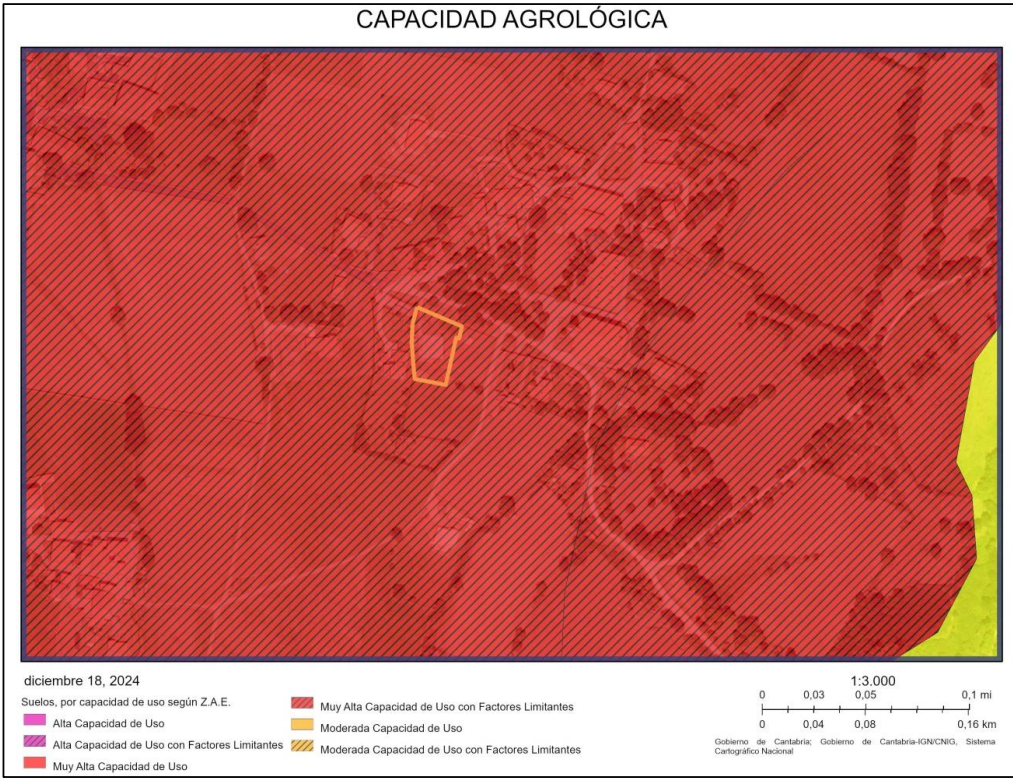


Imagen nº 32. Capacidad agrológica del suelo según el ZAE. Elaboración propia a partir de mapas.cantabria.es

En la visita realizada a la parcela, se ha observado que a lo largo de toda su extensión afloran bolos y cantos rodados, típicos de los materiales aluviales que conforman este tipo de suelos. Este hecho pone de manifiesto el escaso desarrollo y la limitada profundidad del suelo, características propias de los fluvisoles, lo que constituye un factor limitante para su uso agrícola.

La presencia de estos elementos dificulta tanto el laboreo como el desarrollo de raíces profundas, reduciendo la capacidad del suelo para sustentar cultivos de manera eficiente. Estos factores, sumados a la acidez y bajo pH señalados previamente, refuerzan las limitaciones del suelo para actividades agropecuarias, pese a la clasificación de capacidad agrológica muy alta otorgada por el ZAE.





Imagen nº 33 y nº 34. Afloramientos de bolos y cantos rodados en diferentes puntos de la parcela

Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias establece, en su artículo 23, define la unidad mínima de cultivo como la "... la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona".



Es decir, la finalidad de este concepto es evitar el fraccionamiento excesivo de las parcelas rústicas, asegurando la viabilidad económica y técnica de las explotaciones. Corresponde a las Comunidades Autónomas determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y para regadío en los distintos municipios, zonas o comarcas de su ámbito territorial.

A través de la *Ley de Cantabria 4/2000, de 13 de diciembre, de Modernización y Desarrollo Agrario*, se establece en la unidad mínima de cultivo en el municipio de Cabuérniga en 0,75 hectáreas (7.500 m²) para terrenos en secano y en 0,50 hectáreas (5.000 m²) para los terrenos en regadío.

La parcela objeto de estudio, cuenta con una superficie total de 1.631 m² según catastro, por lo que se encuentra significativamente por debajo de la unidad mínima de cultivo establecida para el municipio de Cabuérniga.

Esta situación supone una limitación adicional para el uso agrícola de la parcela, ya que la imposibilidad de alcanzar la unidad mínima de cultivo establecida en el municipio dificulta su viabilidad como explotación independiente, ya que por su reducido tamaño no es posible la aplicación de ningún tipo de mecanización viable ni la realización de labores agro-ganaderas de forma técnica y económicamente eficiente.

04.6. PATRIMONIO CULTURAL

La localidad de Terán de Cabuérniga cuenta con la declaración de Bien de Interés Local (BIL), en la categoría de Conjunto Histórico a través de la Resolución de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de 18 de octubre de 2004. Esta resolución también establece un entorno de protección, quedando incluida la parcela de actuación dentro de su delimitación.

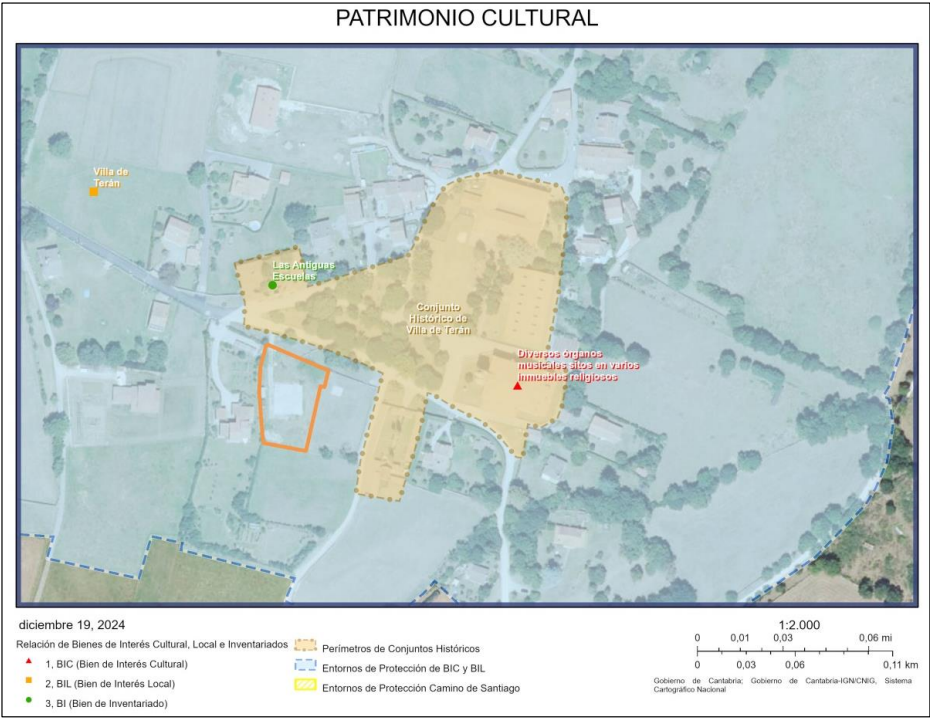


Imagen nº 35. Conjunto histórico de la Villa de Terán y entorno de protección.
Elaboración propia a partir de mapas.cantabria.es



El régimen urbanístico de este Conjunto Histórico queda regulado por el *Plan Especial de protección de los Conjuntos Históricos de Renedo, Valle y Terán*, aprobado en sesión de la CROTU de fecha 18/07/2014 y publicación en el BOC de fecha 07/10/2014.

En el artículo 31 de este Plan Especial, se regulan las actuaciones y obras en el entorno de protección, señalando en su apartado 2 lo siguiente:

"Artículo 31. Actuaciones y obras en el entorno de protección

(...)

2. En el suelo rústico las obras que pudieran realizarse se ajustarán a lo estipulado en los artículos 112 y 114 de la Ley 2/ 2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. A las restricciones contenidas en dichos artículos el presente Plan Especial añade la limitación a 4 metros para la altura máxima de las viviendas que pudieran autorizarse. Al igual que en el suelo urbano, las construcciones que pudieran autorizarse en el suelo rústico del entorno de protección deberán seguir las presentes ordenanzas, salvo que se trate de obras de infraestructuras o usos que no guarden ninguna relación con las edificaciones del conjunto histórico.

(,,)".

Se observa que el Plan Especial se remite al régimen del suelo rústico de especial protección establecido en la norma básica autonómica, en ese momento la Ley 2/2001, para regular las obras dentro del entorno de protección. Dicha Ley ha quedado derogada y así como en la misma la edificación de viviendas en suelo rústico se regulaba en el artículo 113 para el suelo rústico ordinario, en la Ley 5/2022 de Cantabria se regula la edificación de viviendas unifamiliares en aquellos ámbitos de los distintos núcleos urbanos o rurales en los no se hayan delimitado las Áreas de Desarrollo Rural de manera sustantiva y no transitoria, y concretamente, en el Artículo 51.2, permite el uso de vivienda unifamiliar específicamente en el suelo rústico especialmente protegido de los municipios con Normas Subsidiarias del artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento de 1978. Aplicando la Ley 5/2022 la construcción de viviendas unifamiliares es un uso permitido en la parcela, debiendo entenderse la remisión que realiza el Plan Especial a las normas urbanísticas actualmente vigentes.

Adicionalmente, el Plan Especial establece una serie de condicionantes para las construcciones situadas dentro del entorno de protección, que buscan preservar los valores paisajísticos y estéticos. El proyecto básico de vivienda unifamiliar cumple estas directrices, incorporando materiales, alturas y elementos acordes con las ordenanzas específicas aplicables.

05. CONCLUSIONES

- Tras el análisis realizado, no se han identificado riesgos naturales ni antrópicos en la parcela objeto de estudio que puedan comprometer a la actuación proyectada.
- De acuerdo con el criterio de incendios forestales de la CROTU, no existen masas forestales a una distancia de 30 metros de la parcela de actuación.



Informe sobre Riesgos y Valores en la parcela con RC 39014A003003460000TK en la Mies de Espina de Terán de Cabuérniga. T.M. de Cabuérniga.

- La parcela se encuentra en un estado de degradación evidente, evidenciando su abandono y desuso prolongado, que ha tenido como consecuencia la pérdida de una cubierta vegetal productiva y su sustitución por una vegetación ruderal y matorralizada, propia de ambientes alterados y antropizados. Además, su uso como punto de vertido de RCDs y tierras de excavación acentúa la pérdida de función ecológica, que no impacta únicamente en su valor paisajístico y ambiental, sino que también limita su potencial uso agropecuario.
- La topografía llana de la parcela minimiza la necesidad de movimientos de tierra y evita la ejecución de taludes de desmonte y terraplén, reduciendo el impacto ambiental y facilitando la integración paisajística de la edificación en el entorno.
- Aunque ubicada en el ámbito del Paisaje Relevante Rural de Cabuérniga, la parcela ha perdido los elementos característicos de este paisaje. La ausencia de muros de piedra tradicionales y de una cubierta vegetal propia de prados mantenidos a régimen de diente y siega, ha tenido como consecuencia la transformación del paisaje agrario característico de la zona. Este proceso no es un caso aislado, pues el parcelario próximo al suelo urbano del Bº Villanueva de Terán ha experimentado un notable proceso edificatorio en favor de nuevos usos residenciales que ha alterado la continuidad y el carácter del paisaje agrario próximo al núcleo.



Imagen nº 36. Nuevas edificaciones de uso residencial en el SNU-Zona de Protección Agrícola próximo al Bº Villanueva en el periodo 2007-2023. Elaboración propia a partir de la serie de ortofotografías disponible en mapas.cantabria.es

- La parcela no se encuentra afectada por ningún espacio natural protegido y aunque se sitúa cerca de la Castañera de Terán, espacio incluido en el Inventario de Árboles



Singulares de Cantabria, éste no se verá en ningún momento afectado por la actuación proyectada.

- El Estudio de Zonificación Agroecológica (ZAE) se utiliza como una herramienta informativa para caracterizar los suelos, pero carece de validez normativa y no ha sido sometido a procesos de aprobación administrativa. Además, su escala cartográfica (1:50.000) no es adecuada para abordar proyectos o planeamientos de detalle, limitando la precisión de sus clasificaciones y recomendaciones.
- Aunque el ZAE clasifica el suelo dentro de la parcela en la clase de capacidad agrológica "Muy Alta como limitaciones por facies química ácida", el análisis visual de la parcela ha permitido constatar la limitada profundidad del suelo debido al afloramiento de bolos y cantos rodados típicos de los depósitos aluviales de la zona. Esta característica, junto a con la acidez y el bajo pH, representan una limitación significativa para su agrícola, pues dificultan tanto el laboreo como el desarrollo de cultivos. Por tanto, la clasificación otorgada por el ZAE no refleja adecuadamente las condiciones edafológicas reales de la parcela y subestima las restricciones inherentes del terreno.
- La parcela cuenta con una superficie muy inferior a la unidad mínima de cultivo establecida para el municipio de Cabuérniga. Esta situación imposibilita el desarrollo de actividades agropecuarias viables desde el punto de vista técnico y económico.
- La construcción de viviendas unifamiliares es un uso permitido dentro del entorno de protección del Conjunto Histórico de Terán de Cabuérniga por cuanto la remisión del Plan Especial a la norma urbanística debe entenderse a la actualmente vigente Ley 5/2022, que permite estas edificaciones en este suelo en su artículo 51.2. El proyecto básico de la vivienda unifamiliar recoge las limitaciones impuestas por el Plan Especial de Protección, garantizando la integración paisajística de la nueva construcción y armonizando su implantación con el entorno protegido.
- Las Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas en los años 80, fueron elaboradas bajo un contexto normativo y técnico propio de su época, lo que limita su capacidad para reflejar las condiciones actuales del territorio. El paulatino abandono de las actividades agropecuarias tradicionales, sumada a la demanda de terrenos para la construcción de viviendas unifamiliares a raíz de la modificación de la Ley básica autonómica que permitió este tipo de uso (*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*), han transformado la realidad territorial de las zonas próximas al núcleo de población.

Este cambio es evidente en el entorno próximo a la parcela de actuación, donde las áreas clasificadas como suelo rústico de protección agrícola han visto un crecimiento significativo de viviendas unifamiliares, consolidando un carácter mixto agro-residencial que difiere notablemente de los criterios de clasificación original. La clasificación generalizada como Zona de Protección Agrícola de la llanura aluvial del río Saja no considera las particularidades de las áreas colindantes al núcleo, donde el



abandono del uso agrícola y la creciente urbanización han redefinido el paisaje y su funcionalidad. En este contexto, la actuación proyectada no representa una excepción, sino que se alinea con la evolución natural de los usos del suelo en la zona, cumpliendo con las normativas vigentes y garantizando su integración en el entorno. En el entorno inmediato a la finca se han concedido autorizaciones para la construcción de viviendas unifamiliares el 28 de febrero de 2014 Expediente CROTU 308728 el 31 de enero de 2017, Expediente CROTU 310092, el 28 de febrero de 2017 Expediente CROTU 3101656. Todos ellos con informe favorable de la Dirección General de Cultura.

06. EQUIPO REDACTOR

Los técnicos que suscriben este escrito, a solicitud de D. Francisco Herrera Sáez, son los profesionales de PLANEA medioambiente y urbanismo SL:

- **Rubén Vadillo Ibáñez.** Geógrafo especialista en Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Topografía y Técnico en Obra Civil, colegiado nº 398.
- **Sergio Sainz de la Maza Ruiz.** Geógrafo Urbanista y Técnico en Obra Civil, colegiado nº 369.
- **José Manuel García-Maestro Cagigas,** Geógrafo especialista en Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Paisaje, colegiado nº 1.968.
- **Marta González Saro,** Ingeniero Civil, especialidad en construcciones civiles, colegiado nº 18.578.

Firma como responsable en Colindres 09 de FEBRERO de 2025

**VADILLO
IBÁÑEZ
RUBEN -
20199973Q**

Firmado digitalmente por
VADILLO IBAÑEZ
RUBEN -
20199973Q
Fecha: 2025.02.09
20:59:55 +01'00'

Rubén Vadillo Ibáñez
Geógrafo, esp. Medioambiente y
Ord. del Territorio y Topografía col. 398
A.T.S. Obra Civil

