

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

**13569** *Ley 2/2009, de 3 de julio, de modificación de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.*

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Conózcase que el Parlamento de Cantabria ha aprobado y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.2.º del Estatuto de Autonomía para Cantabria, promulgo la siguiente Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, de modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

#### PREÁMBULO

El tiempo transcurrido desde la aprobación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, ha hecho posible constatar la efectividad de distintas prescripciones de la Ley, así como la necesidad de acomodar la misma a las exigencias del tiempo actual y a demandas sociales que han ido surgiendo y que no tienen cabida en su actual redacción.

Al mismo tiempo se ha constatado la dificultad de adaptar los distintos planeamientos municipales a la nueva normativa, lo que se ha reflejado en el escaso número de Ayuntamientos que han conseguido aprobar su nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Por otra parte, en este período se han aprobado dos importantes instrumentos de ordenación territorial, como son el Plan de Ordenación del Litoral y las Normas Urbanísticas Regionales, si bien estas últimas están actualmente en un proceso de modificación.

Una de las cuestiones que ha tenido especial significación, no exenta de polémica, es la de las actuaciones en el suelo rústico, cuyas posibilidades se encuentran muy limitadas con la redacción actual de la Ley, algunas directamente y otras por su remisión a la aprobación del Plan Regional de Ordenación del Territorio, cuya complejidad y procedimiento hacen imposible una rápida tramitación.

Además, la exigencia de la Ley de delimitar sectores en el suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial, ha supuesto dificultar aún más la ejecución del planeamiento general en esta categoría de suelo, sin conseguir uno de los objetivos que se planteaba la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, como era la simplificación de la gestión urbanística.

Otra de las consecuencias de esta situación es la mayor presión que existe para establecer en los planeamientos nuevos suelos urbanizables, cuyo desarrollo no es el más conveniente desde el punto de vista de la ordenación territorial y del propio paisaje de nuestra región, estimándose más conveniente habilitar actuaciones en suelo rústico desde la propia Ley con un procedimiento especial para ello.

Considerando lo anteriormente expuesto, el Parlamento de Cantabria, en su sesión de fecha 26 de junio de 2008, aprobó una resolución instando al Gobierno a la aprobación de los instrumentos urbanísticos necesarios tendentes a desbloquear y regular la construcción y rehabilitación de viviendas unifamiliares e instalaciones vinculadas a ocio y turismo rural en suelo rústico o no urbanizable, a la mayor urgencia posible.

El Gobierno, tras los oportunos estudios y después de requerir el criterio de los sectores afectados, ha remitido sus conclusiones a los Grupos Parlamentarios, exponiendo las medidas necesarias para alcanzar esos objetivos, entre las que figura, como requisito imprescindible, la modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

Para afrontar esa reforma, con la urgencia que el Parlamento demandaba, se entiende que la vía más adecuada es la modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, por medio de una Proposición de Ley.

En este sentido, uno de los criterios existentes en la normativa territorial de nuestra Comunidad Autónoma ha quedado claramente establecido en el artículo 45 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, que considera necesario fomentar la rehabilitación y la renovación de las edificaciones al objeto de conseguir un uso más eficiente y sostenible del suelo. Esta posibilidad, que quedó plasmada en el artículo 48 de la citada Ley 2/2004, de 27 de septiembre, sin vincularla a la aprobación de los Planes Generales de Ordenación del Territorio, resulta no sólo conveniente sino necesario extenderla al resto de los municipios de la manera más urgente posible.

De esta forma, la presente modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, aborda la cuestión con el convencimiento de que la nueva regulación va a ser beneficiosa para todos los Ayuntamientos, así como para todos los operadores jurídicos.

Para respetar el carácter del suelo rústico y no modificar su uso se mantienen las limitaciones ya establecidas para las construcciones vinculadas a otros usos permitidos, como las viviendas asociadas a explotaciones ganaderas, salvo una ligera reducción de la superficie de parcela necesaria a dos mil metros cuadrados, recuperando una unidad tradicional en nuestro pasado normativo.

La regulación del suelo rústico mantiene sus dos categorías, de especial protección y de protección ordinaria, si bien en el primer caso se amplían las posibilidades de autorizar determinadas obras, mientras que en el segundo se establece además una diferenciación del suelo rústico de protección ordinaria según su proximidad a los núcleos urbanos o tradicionales.

Así, en el suelo rústico de especial protección, si bien se amplían las posibilidades de actuación a instalaciones agroalimentarias complementarias y obras de reestructuración, se prevé también una serie de cautelas al objeto de preservar el carácter del mismo, exigiendo la adaptación de esas obras al ambiente y al paisaje en el que se sitúan las edificaciones, fundamentalmente a través de un estudio o proyecto de integración paisajística de los previstos en la norma en vigor.

Por otro lado, si bien se mantiene una única calificación del suelo rústico de protección ordinaria, lo cierto es que de hecho se distingue entre el próximo a los núcleos urbanos o tradicionales, donde los Ayuntamientos mediante la aprobación de un Plan Especial podrán señalar los ámbitos en los que puedan autorizarse nuevas construcciones de viviendas aisladas, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural, y el no incluido en esos ámbitos, en el que las posibilidades de nuevas edificaciones se verán imposibilitadas hasta la aprobación del Plan Regional de Ordenación del Territorio.

En definitiva, se pretende potenciar en primer lugar la rehabilitación y reforma, estableciendo todas las cautelas posibles, de edificaciones existentes que puedan ser destinadas a usos residenciales o de turismo rural y, en segundo lugar, que en los ámbitos próximos a los núcleos urbanos y tradicionales, donde existen infraestructuras de servicios, tales como agua, luz y alcantarillado, y siempre a costa del promotor, puedan autorizarse nuevas construcciones que se integren en el entorno.

Para garantizar la sostenibilidad ambiental de cualquier actuación se crea la figura del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, de carácter municipal, y la del Plan Especial de Suelo Rústico, cuyo último control recaerá en la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Con base en estos antecedentes, se procede a la modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de acuerdo con lo que se establece a continuación.

**Artículo primero.** *Modificación de diversos artículos de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.*

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio:

Uno. El artículo 112 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 112. *Régimen del suelo rústico de especial protección.*

1. En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas las construcciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial.

2. En el suelo rústico de especial protección se estará a lo dispuesto en este artículo o al régimen más restrictivo que pudiera derivarse del planeamiento territorial, de la legislación sectorial o del planeamiento urbanístico aplicable.

3. En ausencia de previsión específica más limitativa en los instrumentos normativos a que hace referencia el apartado anterior, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones y usos:

a) Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

b) Las instalaciones agroalimentarias complementarias, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.

c) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

d) Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico.

e) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.

f) Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento que incluya las edificaciones existentes con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno y una superficie construida no inferior a cincuenta metros cuadrados.

Dicho Catálogo podrá contemplar ampliaciones de hasta un diez por ciento de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un veinte por ciento de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio o turismo rural.

4. Para autorizar la instalación de los supuestos del apartado 3 de este artículo se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción, los criterios genéricos del apartado 1 y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.»

Dos. El artículo 113 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 113. *Régimen del suelo rústico de protección ordinaria.*

1. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas las siguientes construcciones y usos:

a) Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

b) Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.

c) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

d) Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos cuya ubicación en suelo rústico fuera imprescindible.

e) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.

f) Los usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible.

g) Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en el catálogo al que se refiere el artículo 112.3.f) y con las mismas características y condiciones establecidas en aquel.

h) 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.

2. En el suelo rústico de protección ordinaria que no sea el previsto en el párrafo h) del apartado anterior, sólo podrán autorizarse instalaciones vinculadas a actividades de ocio y turismo rural, así como viviendas aisladas de carácter unifamiliar cuando así se contemple expresamente en el planeamiento territorial, que deberá prever las determinaciones procedentes en materia de alturas, ocupación, superficie y otras análogas. En tales supuestos, se estará a las determinaciones de dichos Planes y, en su caso, a las previsiones más limitativas que puedan contenerse en el planeamiento municipal.»

Tres. El artículo 114 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 114. *Construcciones en suelo rústico.*

1. En los supuestos a que se refieren los artículos anteriores será, en todo caso, de aplicación lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.

2. El planeamiento territorial o urbanístico determinará las condiciones de diseño permitidas para tal tipo de edificaciones y fijará los demás requisitos que resulten pertinentes.

3. Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas o propias del entorno urbano, entendiéndose por tales aquéllas con acceso o servicios comunes para más de una vivienda.

4. La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a ocho metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre, y la ocupación de parcela no superará el diez por ciento de su superficie.

5. La parcela mínima para la edificación será al menos de dos mil quinientos metros cuadrados. La separación de la vivienda de las fincas colindantes no será inferior a diez metros.

6. Asimismo, sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en la legislación sectorial de carreteras, los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

7. Será obligatorio presentar junto a la solicitud de autorización, el estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d) donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como respetar la tipología y las condiciones volumétricas de la zona.

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

9. Las infraestructuras mínimas para obtener los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento.

10. Para las edificaciones a que se refiere el artículo 113.1.h) el planeamiento urbanístico observará, además del cumplimiento de los apartados anteriores de este artículo, con excepción del apartado 5, las siguientes condiciones:

a) El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de aprobación definitiva del Plan Especial.

b) La parcela mínima para la edificación será al menos de dos mil metros cuadrados. La separación de las viviendas con las fincas colindantes no será inferior a diez metros.

c) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existentes, introduciendo únicamente los viarios imprescindibles para su acceso.»

Cuatro. El artículo 116.1 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 116. *Procedimiento para autorizar construcciones en suelo rústico.*

1. El procedimiento para otorgar la autorización a que se refiere el artículo anterior, cuando la competencia corresponda a la Comisión Regional de Urbanismo, será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se expresarán las características del emplazamiento y construcción que se pretenda, reflejadas en plano de situación, la adecuada justificación de los requisitos previstos en el planeamiento o la legislación de que se trate, las soluciones previstas de acceso y servicios necesarios y la justificación de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental, así como justificación de las notificaciones efectuadas a los colindantes.

b) Sometimiento de la solicitud a información pública, por plazo de quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria. La información pública se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común.

c) Informe del Ayuntamiento.

d) Resolución definitiva motivada y comunicación al Ayuntamiento.

La autorización a que se refiere este apartado es independiente de la licencia urbanística, que se regulará por su normativa específica.»

**Artículo segundo.** *Modificación de las disposiciones adicionales de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.*

Se añade una nueva disposición adicional quinta, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional quinta. *Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos municipales de Edificaciones en Suelo Rústico.*

1. La aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.h) de esta Ley en municipios con Plan General o Normas Subsidiarias, será posible mediante la aprobación de un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el artículo 76.3. Este Plan, en su caso, podrá calificar como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos o tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones deben seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes.

2. No obstante lo dispuesto en el artículo 94.2, los municipios que carezcan de Plan General o Normas Subsidiarias, podrán formular igualmente el Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado anterior, calificando como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales.

3. Los Planes Generales, en el proceso de su aprobación o revisión, podrán incorporar en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2 de la Ley, en cuyo caso no será precisa la tramitación del Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el párrafo 1 de la presente disposición adicional.

4. El Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico (CER) al que se refieren los artículos 112.3.f) y 113.1.g) será formulado por el Ayuntamiento y aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación municipal, sometido a continuación a información pública por un periodo de treinta días y anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, remitiéndose con posterioridad a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para informe vinculante, previo a la aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación municipal. Finalmente, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá su informe en el plazo de tres meses, transcurrido el cual el informe se considerará favorable.

Dicho catálogo deberá contener las características tipológicas y formales exigibles a las edificaciones incluidas en el mismo, que deberán considerar en todo caso la adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican.

5. Los municipios incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral, en ausencia del Plan General de Ordenación Urbana adaptado al mismo, podrán asimismo aprobar los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico a los que se refieren los apartados anteriores, sin que en ningún caso puedan afectar a las categorías de protección del POL.»

**Artículo tercero.** *Modificación de las disposiciones transitorias de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.*

Uno. Queda derogada la disposición transitoria novena de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

Dos. Se añade una nueva disposición transitoria undécima, con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria undécima. *Implantación de instalaciones industriales.*

Hasta la aprobación del Plan Regional de Ordenación del Territorio, en los municipios sin Plan General o Normas Subsidiarias y en suelo rústico de especial protección pero que, por no disponer de valores intrínsecos así como por no estar sujeto a ninguna limitación o prohibición derivada de la protección del dominio público, no debiera gozar de la protección que fundamenta su clasificación como especialmente protegido, podrán implantarse instalaciones industriales mediante la aprobación de los Proyectos Singulares de Interés Regional a que se refiere el artículo 26 de la Ley.»

**Disposición derogatoria única.**

Quedan derogadas las normas y disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

**Disposición final primera.** *Desarrollo de la Ley.*

Se autoriza al Gobierno de Cantabria para adoptar las medidas y dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

**Disposición final segunda.** *Guía para la redacción del Plan Especial de Suelo Rústico.*

El Gobierno, con el objeto de facilitar la rápida redacción y aprobación del Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere la disposición adicional quinta, apartado 1, de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, elaborará, en el plazo de tres meses, un modelo que sirva de guía para la redacción del Plan Especial por los Ayuntamientos.

**Disposición final tercera.** *Guía de carácter orientativo para la redacción del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.*

El Gobierno, con el objeto de facilitar la rápida redacción y aprobación del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico a que se refiere la disposición adicional quinta, apartado 4, de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, elaborará, en el plazo de tres meses, un modelo que sirva de guía de carácter orientativo, para la redacción del Catálogo por los Ayuntamientos.

**Disposición final cuarta.** *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Palacio del Gobierno de Cantabria, 3 de julio de 2009.—El Presidente de la Comunidad Autónoma de Cantabria, Miguel Ángel Revilla Roíz.

*(Publicada en el «Boletín Oficial de Cantabria» número 132, de 10 de julio de 2009)*