

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALFOZ DE LLOREDO

CVE-2012-14968 *Aprobación definitiva del catálogo de edificaciones en suelo rústico.*

En sesión plenaria extraordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2012 se aprobó definitivamente el catálogo de edificaciones en suelo rústico del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo, versión de octubre de 2012. En cumplimiento de lo previsto en la disposición adicional quinta de la Ley 2/2001, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria, se procederá a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria, siendo plenamente vigente en el plazo previsto en el art. 70 en relación con el art. 65 de la Ley 7/1985 de bases de régimen local.

El contenido literal del acuerdo adoptado es el siguiente:

“Finalizado el trámite de debate, se pasa seguidamente a la votación de la propuesta, resultando la misma aprobada por unanimidad de los diez Sres. Concejales presentes, en los siguientes términos.

ACUERDO.-

1º.- Aprobar definitivamente el catálogo de edificaciones en suelo rústico del municipio de Alfoz de Lloredo en su redacción de octubre 2012, incluyendo las correcciones realizadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012.

2º.- Ordenar su remisión al BOC para su publicación, a efectos de su entrada en vigor en los plazos que establece en los arts. 65.2 y 70 de la LRBRU”.

Finalizado el trámite de debate, se pasa seguidamente a la votación de la propuesta, resultando la misma aprobada por unanimidad de los diez Sres. Concejales presentes, en los siguientes términos.

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa, según establece el artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por lo que, con arreglo a la legislación vigente, contra el mismo se pueden interponer los siguientes recursos:

RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN. Regulado en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ante el mismo órgano que hubiere dictado el acto impugnado, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la publicación de este acuerdo. No se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición.

RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. Ante el Juzgado de lo Contencioso- Administrativo correspondiente, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación del acuerdo, o de la resolución expresa del recurso potestativo de reposición.

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

Si en el recurso potestativo de reposición, no se notificara resolución expresa en el plazo de un mes, deberá entenderse desestimado, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses, que se contará a partir del día siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto. Todo ello de conformidad con los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro que se estime procedente.

La interposición de cualquiera de los recursos a los que aquí se hace referencia, no paraliza la ejecutividad de la resolución.

Seguidamente, se incorpora la memoria justificativa del catálogo, a los efectos de su máxima publicidad.

ÍNDICE

- OBJETO Y ÁMBITO DE LA CATALOGACIÓN
- LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO DE ALFOZ DE LLOREDO
- BREVE ENCUADRE MUNICIPAL
- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE ALFOZ DE LLOREDO
- CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y CONSTRUCTIVAS TRADICIONALES DEL ENTORNO RURAL
- ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ALFOZ DE LLOREDO
- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE CATALOGACIÓN
- VALORACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LAS EDIFICACIONES
- VALORACIÓN DEL PATRIMONIO
- DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS DISCONFORMES CON LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN
- ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN
- GRADOS DE INTERVENCIÓN Y LOS USOS
- FICHAS DEL CATÁLOGO
- ANEXO 1. TRAMITACIÓN MUNICIPAL
- ANEXO 2. EL PRIMER ACUERDO DE LA CROTU
- ACUERDO DE LA CROTU
- ANEXO 3. EL SEGUNDO ACUERDO DE LA CROTU
- LAS FICHAS SUPRIMIDAS
- PLANOS
- PCER_1. ÁMBITO DEL CATÁLOGO
- PCER_2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- PCER_3. PLANO DE AFECCIONES SECTORIALES
- PCER_4. ELEMENTOS INVENTARIADOS Y CATALOGADOS
- EQUIPO REDACTOR

Objeto y ámbito de la catalogación.

El presente Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, CER, tiene como objeto establecer la relación en la que se incluyen y describen de forma individualizada aquellas edificaciones del suelo rustico del municipio de Alfoz de Lloredo que disponen de unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural, en las que es posible potenciar la reestructuración, rehabilitación y reforma, de manera que dicho patrimonio edificado pueda ser destinado, entre otros, a usos residenciales y otros con fines

CVE-2012-14968

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

culturales, artesanales, de ocio y turismo rural. Desde la entrada en vigor de la 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, cabe la posibilidad de elaboración por los Ayuntamientos de un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, incluyéndose en la Disposición Adicional Quinta de esta Ley los criterios para su formulación, tramitación y aprobación.

La regularización de este tipo de intervenciones en las edificaciones catalogadas supone, sin más, el reconocimiento de las justas exigencias del contenido positivo del derecho de propiedad sobre el patrimonio inmobiliario del suelo rústico. Las construcciones ya existentes en el medio siempre han tenido una enorme valoración por la sociedad, pues, aunque el suelo rústico cumpla una función positiva, que requiere de una normativa de protección, habida cuenta de su aptitud para los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y, en suma, todos aquellos que permitan una utilización racional de los recursos naturales, en ocasiones, fue dicha utilización racional lo que ocasionó la construcción de las edificaciones, hoy existentes, y en las que es muy habitual la presencia de valores históricos, arquitectónicos, etnográficos y culturales únicos que sólo se van a preservar regulando la posibilidad de intervenir controladamente con obras de renovación y reforma y cambios de uso.

Asimismo, de acuerdo con la Disposición Final Tercera de la Ley de Cantabria 2/2009, la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria editó una "guía para la elaboración de los catálogos de Edificaciones en suelo Rústico" que ha establecido las pautas formales de este documento, si bien, conforme con el Acuerdo de la CROTU de 7 de noviembre, la presente versión del CER de Alfoz de Lloredo elimina la referencia a la guía para la elaboración de catálogos en suelo rústico elaborada por la Dirección General de Urbanismo, así como la exigencia de consultar al órgano ambiental.

El ámbito de aplicación de este proyecto contempla las edificaciones ubicadas en suelo rústico del municipio de Alfoz de Lloredo, independientemente de la categoría en la que se encuentren, siempre que reúnan características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural. En este sentido, se ha considerado como tal al suelo definido como No Urbanizable en las vigentes Normas Subsidiarias de Alfoz de Lloredo, aprobadas definitivamente el 8 de abril de 1983 y publicadas en el BOC de 25 de mayo de 1983. A todos los efectos, los suelos que en las Normas Subsidiarias se denominaban "núcleos rurales en suelo no urbanizable", se han considerado suelos urbanos, de acuerdo con lo establecido en el régimen transitorio de la Ley de Cantabria 2/2001, quedando excluidos por tanto del ámbito de aplicación del Catálogo.

En los planos PCER_1 y PCER_2 se muestra la delimitación del ámbito de aplicación del presente catálogo.

La inclusión de una edificación en el Catálogo permite al órgano competente, CROTU o Ayuntamiento, la autorización de obras de reestructuración, renovación y reforma sobre dicha edificación conforme a las previsiones del planeamiento vigente o la específica más limitativa impuesta por el planeamiento territorial o la legislación sectorial aplicable en cada caso concreto. En cualquier caso, las obras de conservación y mantenimiento, de acuerdo con el artículo 200 de la Ley de Cantabria 2/2001, no precisan de un Catálogo para poder ser autorizadas, siendo un deber de los propietarios el mantener los terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

De acuerdo con lo señalado en la modificada disposición adicional quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, titulada Normativa Aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos Municipales de Edificaciones en Suelo Rústico, el Catálogo municipal será elaborado por el Ayuntamiento adecuándose a lo siguiente:

"4. El Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico 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.

CVE-2012-14968

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

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.

Previo estudio del entorno rural del municipio y de las edificaciones que en él se hallen, el Catálogo habrá de señalar cuáles son las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno exigible a las edificaciones incluidas en el mismo, identificando en fichas específicas las edificaciones que posean esas características. Dada su naturaleza de acto administrativo, no podrá incorporar ordenanzas ni otras normas que disciplinen los usos autorizables, que serán los que autoricen la ley y el planeamiento, pero sí podrá incorporar las afecciones derivadas de la legislación sectorial que atañan a las edificaciones catalogadas con carácter meramente informativo, y sin que la ausencia de incorporación de tales afecciones suponga la inexistencia de las mismas.

Si se incorporase al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico alguna edificación que esté fuera de ordenación, ésta se registrará por lo establecido con carácter general en el artículo 88 de la presente Ley. El Catálogo no podrá incluir edificaciones construidas ilegalmente, pero su inclusión no prejuzga la legalidad de las mismas.

Los planeamientos urbanísticos podrán incorporar el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico. En tal caso, la modificación del Catálogo seguirá los trámites recogidos en este apartado.

5. Los Catálogos que formen parte del planeamiento territorial o de la legislación sectorial serán asimilables al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico a los efectos previstos en la sección tercera del capítulo II del título II de esta Ley.

6. 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 Plan de Ordenación del Litoral”.

Las determinaciones del Catálogo estarán vigentes de forma indefinida, en tanto en cuanto éste no se revise, por haberse alterado las circunstancias de partida o los criterios que han determinaron su elaboración. El procedimiento para efectuar modificaciones o revisiones del Catálogo será el mismo que el previsto para su aprobación.

Las determinaciones contempladas en el Catálogo únicamente se refieren a la determinación de los tipos de obras y usos autorizables en los edificios catalogados, por lo que respetan y no modifican la regulación de usos y condiciones de edificación establecidas en el planeamiento vigente, cuyas disposiciones prevalecen y se imponen sobre el catálogo.

El presente documento sucede al redactado en la fase denominada “de septiembre de dos mil once”, posterior a la de la Aprobación Inicial. En la referida fase ya se había incorporando el resultado de la tramitación e intentado subsanar las deficiencias apuntadas por el informe técnico que asume el acuerdo de la CROTU de la sesión de 12 de septiembre de 2011. Posteriormente, la CROTU, en su sesión de 7 de noviembre de 2011, no considera adecuadas las correcciones y exige otras nuevas, concluyendo literalmente que “teniendo en cuenta que el municipio de Alfoz de Lloredo está tramitando el Plan General de Ordenación Urbana, parece conveniente comunicar al Ayuntamiento la posibilidad de dejar el Catálogo pendiente de la entrada en vigor de dicho Plan General, dada la falta de virtualidad del mismo a la vista del régimen de fuera de ordenación que contemplan las Normas Subsidiarias que determina la exclusión del Catálogo de la mayor parte de las edificaciones”. No obstante, el municipio insiste en la tramitación del CER, ajustando el documento a las determinaciones del Acuerdo de la CROTU de 7 de noviembre de 2011.

La edificación en el suelo rústico de Alfoz de Lloredo.

Es muy frecuente encontrarse en el medio rural de Cantabria con edificaciones aisladas no vinculadas a la explotación de los recursos naturales del medio en el que se ubican. A medida

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

que nos acercamos al litoral, el número edificaciones de este tipo en los que se han producido cambios orientados a la implantación de nuevos usos es muy significativo, como es el caso de muchas de las edificaciones del medio rural de Alfoz de Lloredo.

La riqueza del patrimonio inmueble del suelo rústico de Alfoz de Lloredo es el resultado de una diversidad tipológica fruto de formas constructivas muy dispares, aunque el modo de vida, las costumbres y la cultura local tienen su mayor manifestación en la arquitectura popular, representada por las casas de tipología tradicional. Dentro de estas, se distinguen en el municipio las edificaciones de dos plantas, con o sin solana, las agrupaciones de casas en hilera, las suntuosas casonas montañosas, las villas neoclásicas y las edificaciones de estilo neoregionalista, así como las tradicionales cabañas con interés etnográfico y cultural.

La presencia de un abundante número de cauces y la necesidad de autoabastecerse propició la necesidad de encontrar métodos y sistemas que permitiesen moler el grano, de lo que da fe la presencia de molinos y otros ingenios hidráulicos. Las edificaciones vinculadas al culto religioso son otro de los ejemplos de la valiosa herencia cultural de Alfoz de Lloredo. En el suelo rústico se pueden distinguir desde pequeñas ermitas, humilladeros, santucos y vírgenes, distribuidos por las carreteras, hasta suntuosas iglesias. La vinculación de las edificaciones religiosas existentes a periodos constructivos distintos, así como las reformas que han experimentado, han propiciado una importante diversidad de estilos.

El 41% de las edificaciones catalogadas se localizan en Cóbreces (principalmente los barrios de Quintanilla y el Pino) y el 24% en las proximidades de los ocho barrios que componen Oreña (cabañas al Sur de Viallán y las edificaciones de los barrios de Carrastrada y Caborredondo). Del resto de entidades de población, destaca la concentración de edificios catalogados junto a la carretera CA-131 en Toñanes, así como las del entorno a la Iglesia de San Martín en Ciguenza.

Breve encuadre municipal

El municipio de Alfoz de Lloredo está enclavado en la Marina Occidental de Cantabria, en un litoral bien conservado en el que predominan, por un lado, los prados vinculados a la actividad ganadera que se extienden hasta llegar a los acantilados y, por otro, la actividad forestal basada en la explotación de especies de crecimiento rápido que se adaptan al sustrato calizo que aflora a lo largo de todo el municipio. Los sulfuros de zinc y plomo presentes en esta litología han sido explotados desde el siglo diecinueve y la huella de la actividad minera se hace patente en diversos puntos del municipio.

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217



Las siete entidades de población que forman el municipio se localizan principalmente en las mieses y valles y disponen de una configuración de barrio tradicional con sus características propias. Cóbreces, Toñanes y Oreña están próximos al litoral alineados y comunicados a través de la carretera costera que une Santillana del Mar con Comillas, que hasta no hace mucho era la única vía de comunicación de los pueblos de la marina occidental. En Cóbreces existía una fábrica de productos lácteos que daba salida a la leche que se producía en la zona y era el complemento de una ganadería que, desde tiempos antiguos, ha sido de gran importancia en toda la región. El barrio de Oreña tiene un carácter claramente lineal que no se separa de la mencionada carretera de la costa. Cigüenza y Novalés se sitúan más hacia el interior, donde se dan las condiciones óptimas para el cultivo de limones y laurel. Los cítricos que se producían en Novalés, limones y naranjas, supusieron una fuente de ingresos muy importante en los siglos XVI y XVII, pues fueron un cultivo que incluso se exportaba a Inglaterra. Ruda güera, y La Busta se localizan al Sur del municipio, donde se hace notar con más intensidad la naturaleza cárstica de unos montes hoy repoblados con eucalipto. Su medio de subsistencia era la ganadería, de la que quedan hoy sólo las explotaciones que han sabido adaptarse a las circunstancias impuestas por las políticas europeas.

La proximidad del municipio con la ciudad de Torrelavega ha sido decisiva en la configuración actual del municipio. La industria papelera de Torrelavega, necesitada de materia prima, propició las plantaciones de eucalipto que hoy están presentes en una gran superficie del municipio. Por otro lado, la necesidad de mano de obra de la multitud de fábricas emplazadas en Torrelavega ha sido esencial en el sustento de muchos de los vecinos de Alfoz, que complementaban los ingresos de la ganadería familiar con el salario de las fábricas. Hoy, sin embargo, la realidad es bien distinta, ya que, tanto la ganadería como la industria atraviesan un periodo de recesión que obliga a pensar en la necesidad de explotar otros recursos. Surge así la idea de poner en valor el patrimonio histórico, paisajístico y naturalístico del que dispone Alfoz para hacer del turismo de calidad y del uso residencial la fuente de ingresos capaz de invertir la dinámica regresiva en la que se encuentra sumido el municipio. Muchas de las antiguas casas

CVE-2012-14968

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

ya se han convertido en posadas y hostales, mientras que la demanda de vivienda de segunda residencia se hace notar sobre todo en los núcleos costeros, como es el caso de Cóbreces o de Oreña, en los que existen ejemplos de recientes urbanizaciones de alta densidad de unifamiliares destinadas a satisfacer esta demanda.

Frente a este desarrollo masivo, hoy afectado por la fuerte recesión económica, el Catálogo de Edificaciones del Suelo Rústico tiene una importancia extrema, pues su misión, es precisamente la de preservar los valores existentes y encauzar el uso de este patrimonio de una manera coherente y sostenible.

Los valores existentes en el municipio son de un enorme interés y se encuentran dispersos por todo el territorio. Son numerosas las cuevas y cavidades con restos arqueológicos, destacándose entre todas ellas las de El Linar, en La Busta y la de Las Aguas de Novales. Por el Término Municipal discurre el Camino Jacobeo de La Costa, a lo largo del cual se concentra el patrimonio arquitectónico religioso de indudable valor: La iglesia parroquial de Novales (s. XVI), la de Cigüenza, la Abadía Cisterciense de Cóbreces, la iglesia de Rudagüera (s. XVI), las ermitas de Oreña, así como otros elementos singulares de menor entidad: humilladeros, pequeñas ermitas, etc. Tampoco puede olvidarse la importancia de la arquitectura civil que se encuentra representada con multitud de ejemplos de palacios, casonas, casas llanas, etc. El sabor de los barrios tradicionales como puede ser, por ejemplo, el de El Pomar en Novales o el de Somavía en Cóbreces, es una parte importantísima del patrimonio municipal. El paisaje costero, formado y deformado por los prados necesarios para las explotaciones ganaderas y sus construcciones típicas, como es el caso de los silos cilíndricos, con diversas tipologías de cubierta o la antigua central lechera, contrastan con la presencia de alguna superficie de bosque mediterráneo como es el próximo a Bárcena, en Oreña. Es fácil imaginar que todo el terreno calizo situado al sur del municipio y hoy plantado de eucalipto fue en origen un encinar de características muy similares a las del de Bárcena.

Situación urbanística de Alfoz de Lloredo.

La situación urbanística de Alfoz de Lloredo es muy singular, pues en un corto plazo de tiempo se han sucedido planeamientos y propuestas de revisión de los mismos que no han tenido el éxito deseado. En estos últimos años se han aprobado definitivamente unas Normas Subsidiarias e inicialmente otras, además de un PGOU, aprobado provisionalmente en septiembre de 2004 que aún está en redacción.

La secuencia de estos hechos puede resumirse en los siguientes puntos:

— Las Normas Subsidiarias en vigor a día de hoy son de principios de los años ochenta. Fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 8 de abril de 1983 y publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 25 de mayo de 1983 ⁽¹⁾.

— Desde mediados de la década de los años noventa se trabajó en la confección de un documento a modo de revisión de las normas anteriores que fue aprobado definitivamente por la CRU y publicado en el BOC el 24 de agosto de 1999.

— Contra dicha revisión se plantearon varios recursos. Uno de ellos fue presentado por ARCA a la totalidad de las Normas y otro por Enrique Suárez de Puga. En estos se constataban diversas irregularidades del documento aprobado y, finalmente, el recurso de ARCA fue admitido. Mediante un acuerdo del Consejo de Gobierno se suspendieron las Normas de 1999. Esto sucedió el 17 de noviembre de 2000, por lo que entraron en vigor las anteriores Normas de principios de los ochenta.

— A todo esto, desde el momento en el que el Ayuntamiento es consciente de que se van a estimar los recursos planteados y a proceder a la suspensión de las Normas, se encarga la elaboración de un nuevo planeamiento (Normas Subsidiarias de 2001) que permita paliar esta situación mediante la introducción de modificaciones en el documento en vigor. No obstante, de su anulación, se dieron licencias de acuerdo al planeamiento aprobado definitivamente y en vigor desde agosto del 99, algunas de las cuales hoy están recurridas, en ejecución e incluso ejecutadas.

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

— Las Normas Subsidiarias de 2001 no se aprueban antes de la entrada en vigor de la vigente Ley de Cantabria 2/2001, por lo que se inicia la redacción de un PGOU adaptado a la citada Ley.

— El PGOU se aprueba provisionalmente en septiembre de 2004, justo antes de la entrada en vigor del POL, por lo que no está adaptado a la Ley de Cantabria 2/2004.

— En diciembre de 2004 la CROTU devuelve el PGOU al municipio para que introduzca una serie de modificaciones, lo que a día de la fecha no se ha hecho.

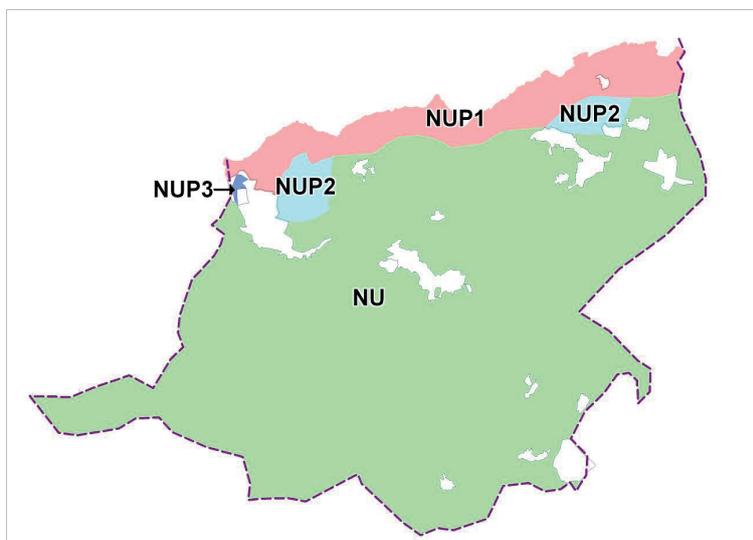
— En estos últimos cinco años, coincidiendo con la época de bonanza económica y el boom inmobiliario recientemente finalizado, se han concedido licencias que posibilitarían la construcción de más de medio millar de viviendas, en los suelos reconocidos como urbanos en las obsoletas Normas Subsidiarias que entraron en vigor en los años ochenta.

En definitiva, en el municipio están en vigor unas normas obsoletas, redactadas en base a una Ley del Suelo superada y que se han intentado revisar por tres veces, precisando ser sustituidas mediante la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En el suelo rústico del municipio, amparadas en las antaño habituales autorizaciones de uso excepcional para construir viviendas unifamiliares aisladas (de acuerdo con lo prevenido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística), e incluso en las delimitaciones de suelo urbano que propiciaron las Normas Subsidiarias del 1999, existen multitud de edificaciones propias del suelo urbano que, construidas en la legalidad del momento, hoy no tienen un encaje legal y tampoco pueden ser consideradas como elementos a incluir en el Catálogo que se pretende. En la mayor parte de los casos, estas edificaciones formarán parte del suelo urbano del PGOU en revisión, poniéndose así fin a la eventual incertidumbre jurídica que pesa sobre ellas.

El suelo rústico del municipio está regulado por unas normas de uso que se despliegan en las siguientes categorías (ART 76 de las NNSS) de No Urbanizable No Protegido (NU) y el Protegido, que se subdivide en tres:

- Por su valor agrícola (NUP 1)
- Por su valor agrícola paisajístico (NUP 2)
- Por su valor paisajístico panorámico (NUP-3):



VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

Las edificaciones del Catálogo se encuentran mayoritariamente en la categoría no protegida (NU), no dándose ninguna en la categoría de NUP-3, limitada a una pequeña zona en la Playa de Luaña.

En general, en las vigentes Normas Subsidiarias no se establece una regulación de usos coherente en el suelo rústico, limitándose el articulado a relatar las condiciones en las que se deben desarrollar las nuevas edificaciones que eventualmente se puedan autorizar. Las condiciones que establecen las Normas para las categorías de suelo rústico no limitan los usos en las edificaciones existentes, no pudiéndose extrapolar a éstas las normas para las nuevas construcciones, que se dictan expresamente para nuevos actos de construcción.

Las limitaciones de las Normas Subsidiarias, que se refieren a las nuevas construcciones posibles, no pueden limitar los nuevos usos que posibilita el Catálogo de acuerdo con lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, más aún cuando los cambios de uso ni se contemplan, ni se prohíben en la norma municipal. Por el contrario, si será de aplicación plena, en el caso de la ampliación de edificaciones del catálogo, la edificabilidad máxima, establecida de 0,2 m³/m²s, que se enuncia con un carácter general, sin mencionar su aplicación a las nuevas construcciones.

El resumen de las condiciones urbanísticas que se contempla en la actual normativa municipal es el siguiente:

	NUP-1 (art 78)	NUP-2 (art 79)	NUP-3 (art 77)	NU (art. 80 -81)
edificabilidad máxima	cero coma dos 0,2 m ³ /m ²	cero coma dos 0,2 m ³ /m ²	cero coma uno 0,1 m ³ /m ²	cero coma dos 0,2 m ³ /m ²
usos permitidos	1. construcciones e instalaciones destinadas a la explotación de la finca entre el arroyo de La Pica y Santillana del Mar 2. edificaciones de uso público	1. construcciones o instalaciones destinadas a la explotación agraria, compatible con vivienda unifamiliar no residencial.	1. construcciones o instalaciones destinadas a la explotación agraria. 2. hostelero 3. instalaciones de temporada 4. servicios públicos municipales	1. construcciones o instalaciones destinadas a la explotación agraria, compatible con vivienda unifamiliar no residencial.
usos prohibidos	No constan	No constan	construcción de vivienda de cualquier tipo	la edificación residencial no agrícola
condiciones de las nuevas edificaciones:				
tipología	edificaciones aisladas	edificaciones aisladas	edificaciones aisladas	edificaciones aisladas o adosadas
separaciones a viales principales	25 m			
separaciones a viales secundarios	18 m			
separaciones a caminos	10 m			
altura máxima	3 m	3 m	3 m	6 m + 1 m
parcela mínima	2.000 m ² s	2.000 m ² s	2.000 m ² s	2.000 m ² s
ocupación máx.	20 %	25 %	10 %	20 %
accesibilidad	posible desde la vía pública			
servicios	garantía de suministros de agua potable y electricidad y de depuración de aguas fecales			
otras condiciones	que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población			
				no se admiten viviendas en bajocubierta

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

La mayor parte de las parcelas que albergan edificaciones catalogadas están clasificadas como Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Únicamente 24 se localizan en zonas clasificadas de especial protección; las que se emplazan en el Barrio de Los Corrales en Cóbreces y el entorno de Puerto Calderón.

Una mención especial merecen las condiciones que las vigentes Normas Subsidiarias establecen en sus artículos 61 y 62, que, a modo de "condiciones de estética y estilo de la edificación", pueden entenderse ⁽²⁾ de aplicación en todas las construcciones del término municipal, aunque van orientadas a las que puedan afectar a los edificios catalogados.

Artículo 61.- Protección a la estética de las edificaciones.

En aquellos lugares de fisonomía peculiar las construcciones, en lo básico, se adaptarán al ambiente en que estuvieran situados, y no se permitirá que se destruya el ambiente del conjunto.

La volumetría del edificio no romperá la armonía del paisaje, y a tal fin, se utilizarán siempre en los elementos de fachadas, materiales permanentes con los tonos y calidades utilizados tradicionalmente.

Quedan prohibidos los chapados de aluminio, revestimientos con brillos excesivos y todas las cubiertas entonarán con el paisaje.

Se tendrá en cuenta, en todo caso, las previsiones del art. 73 de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se establecerán exenciones para aquellos proyectos y obras de acondicionamiento de casas antiguas preferentemente con muros de piedra.

Se considera conveniente potenciar la rehabilitación de estas edificaciones por las razones siguientes:

- 1.- Su emplazamiento está por regla general bien elegido.
- 2.- Contribuye a mantener el carácter típico regional del conjunto.
- 3.- El aprovechamiento de los elementos existentes repercute en la economía de la edificación.
- 4.- Disminuye la degradación del paisaje al evitar nuevos asentamientos.

Queda prohibido cambiar de su lugar de origen cualquier elemento de edificaciones antiguas, escudos, piedras, vigas, retablos, tejas, madera, pilas, puentes, molinos, rocas, etc., etc. del patrimonio histórico.

Artículo 62.- Condiciones de estilo.

a).- Edificios de nueva planta:

Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población o Municipio, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Deben mantener la armonía general de la calle o plaza en que estén situados, en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de huecos, materiales y color, tanto en fachadas como en cubierta y zaguanes o partes vistas desde el exterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará esta de modo que no reste importancia al edificio principal, simplificándose su decoración exterior a fin de que resalte el monumento.

En general, es censurable toda reproducción o imitación de un edificio antiguo y debe prohibirse, excepto cuando se trate de traslado, por causa de fuerza mayor, de una fachada, portada, galería y otros elementos auténticos.

b).- Tejados:

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

c).- Huecos:

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales, y sobre todo en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva casa.

d).- Materiales de fachada:

Serán los corrientes en la localidad, preferiblemente, en determinadas zonas con canteras próximas, la piedra natural de la región.

En las zonas en que predominen los edificios con fachadas de piedra o los tonos ocres, puede usarse ladrillo visto, siempre que su color no desentone con el ambiente general.

e).- Medianerías:

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto, así como los aplacados de fibrocemento.

f).- Revocos:

Queda prohibida toda clase de revocos en fachadas y muros en las zonas en donde predomine la piedra natural en las mismas. Asimismo y en cualquier lugar, quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo, y los revestimientos de plástico metálicos y fibrocemento.

g).- Motivos decorativos:

Como norma general se recomienda la mayor sencillez, empleando con gran moderación los elementos de remate, y estos sólo donde se justifiquen debidamente.

h).- Colores:

No se admiten las purpurinas de colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas y carpintería. Para estas se utilizarán colores neutros en las gamas dominantes en cada zona.

i).- Marquesinas:

Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de estas zonas de interés ambiental o típico.

Características tipológicas y constructivas tradicionales del entorno rural.

Las técnicas constructivas empleadas en las edificaciones tradicionales propias del suelo rústico de Alfoz de Lloredo suelen ser sencillas, dando lugar a los mismos caracteres tipológicos que pueden agruparse, siguiendo la doctrina del profesor Eduardo R de La Riva ⁽³⁾, de la siguiente forma:

Casa Rural: se trata de la tipología constructiva que mejor representa las particularidades sociales y económicas de Alfoz de Lloredo, recayendo su mayor interés en las características arquitectónicas y en su valor etnográfico. Se han agrupado bajo esta denominación edificaciones de características tipológicas muy variadas, habiéndose diferenciado en dos categorías diferentes aquellas que conservan unas características más tradicionales de las que no. Arquitectónicamente, este tipo de casas son las que mejor reproducen el arquetipo de la casa montañesa, de planta rectangular, tejado a dos aguas y dos alturas. Están construidas en piedra y madera, aunque recientemente se le han ido añadiendo nuevos materiales como el ladrillo, hormigón y PVC.

Casa-Cuadra: el hecho de que las casas rurales hayan estado asociadas a la actividad ganadera ha permitido que sea habitual la tipología de casa-cuadra. Se trata de una edificación estructurada por dos cuerpos, uno principal destinado a uso residencial y uno secundario destinado a cuadra. La parte de la edificación ocupada por la vivienda es de iguales características que la casa-rural tradicional, mientras que la parte destinada a cuadra tiene una tipología más austera: en sus fachadas lisas únicamente se abre la puerta del pajar y el portón de entrada del ganado.

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

Alineación Tradicional: la agrupación de casas en hilera es uno de los modelos arquitectónicos más habituales en Alfoz de Lloredo. Se apoya en un típico crecimiento de caserío medianero, donde las casas se disponen de forma alineada con respecto al eje de un camino o de una carretera. Los edificios que componen estas alineaciones presentan tipologías muy dispares, por la heterogeneidad de sus fachadas y por los materiales empleados. Aún así, es frecuente encontrar elementos comunes en las alineaciones, como son la presencia de balcones, la balaustrada de forja o de madera y la escasa apertura de huecos.

Casona Montañesa: difiere del resto de edificaciones tradicionales por ser una construcción de mayor tamaño, contar con una mayor ornamentación y poseer materiales más ricos. La construcción de estas casas suele ser muy esmerada, con sillería bien labrada en su fachada principal, además de presentar, frecuentemente, escudos armeros. Entre los elementos más frecuentes, destaca en su planta baja la presencia de un soportal y un zaguán. De la planta noble destacan las solanas o balcones corridos fabricados en madera, a los que se accede a través de una o varias puertas ventana. Los diferentes huecos suelen estar guarnecidos en sillería, con dinteles decorados con símbolos o finas molduras. En muchos casos estas edificaciones se encuentran vinculadas a grandes parcelas, delimitadas por muros de mampostería que presentan portaladas de ingreso en sillería. Ejemplo de ello es la Casa del Allende o de los Gómez de Carandía en Cigüenza.

Casa-Fuerte: este tipo de construcción adquiere una gran importancia en Alfoz de Lloredo gracias a su rareza y singularidad tipológica. Las casas-fuerte son construcciones articuladas en dos cuerpos contando la torre con tres alturas, presentando el edificio anexo, que en ocasiones se trata de una extensión de la propia torre, elementos característicos de las casas tradicionales o de las casonas montañesas. En las cercanías del barrio de Viallán se localiza el Palacio de Quintana, una torre de origen medieval sobre la que se construyó una casa-fuerte con una tipología muy habitual en la zona central de Cantabria.

Casa Neoclásica: en este estilo se han agrupado las villas y chalets construidos a finales del siglo XIX y principios del XX bajo con una clara influencia europeísta. El interés de estas casas recae en el empleo de unos modelos constructivos más prácticos y de una mayor funcionalidad, rompiendo de esta forma con las tipologías empleadas hasta esa fecha, desapareciendo los grandes aleros. Las casas de estilo neoclásico se caracterizan por presentar geometrías simples y por contar con superficies planas en las que abundan los huecos y balcones, lo que garantiza una buena ventilación e iluminación del edificio. Estas construcciones cuentan con escasa ornamentación, aunque es necesario resaltar la presencia de esquinales de piedra sobre las paredes revocadas. Este nuevo estilo introdujo nuevos materiales, como el vidrio, el hormigón o el hierro, este último habitual en cerramientos y balaustradas.

Neoregionalista: este tipo de edificación responde a una corriente arquitectónica contemporánea que intenta recuperar las técnicas y materiales tradicionales, así como su adaptación a otros movimientos arquitectónicos recientes o pasados. En el caso particular del municipio de Alfoz de Lloredo, las edificaciones englobadas en esta tipología, se caracterizan por emplear un modelo de edificio en el que se emplean elementos de la arquitectura tradicional cántabra, o reproducen la estructura tradicional de las casas-torre, como en el caso de la Casa Tagle en Cigüenza. Son casas con una geometría simple en cuyas fachadas se abre numerosas ventanas.

Cabañas: son edificaciones de pequeña entidad vinculadas tradicionalmente a la actividad ganadera que actualmente se encuentran destinados a albergar ganado y al almacenaje de hierba y aperos de labranza, pudiéndose encontrar también en desuso. Estas construcciones reproducen los modelos de construcción más sencillos que se conservan en Alfoz de Lloredo, donde predominan la piedra de mampostería en sus muros y la madera en su estructura. Las cabañas se localizan en lugares destinados a pastos como Conchuga o el sur de Viallán.

Iglesias y Ermitas: los edificios religiosos son, junto a las casonas y los palacios, las construcciones con una mayor riqueza arquitectónica en Alfoz de Lloredo. Su importancia no sólo recae en su aspecto arquitectónico, ya que su antigüedad y relevancia social y cultural hacen de estas edificaciones una de las manifestaciones patrimoniales más relevantes. Han empleado los mismos materiales que en la arquitectura civil, principalmente la piedra y la madera, pero suelen tener una mayor riqueza, estar mejor trabajados y emplean formas y tipologías

CVE-2012-14968

con una mayor complejidad arquitectónica. La piedra de mampostería está destinada a armar sus muros, destacando la presencia de sillar en sus portadas, pórticos y esquinales, además de en sus hastiales y contrafuertes. La ornamentación de sus fachadas es otro de los elementos sobresalientes, destacando sus molduras y los detalles en torres, espadañas, portaladas y capiteles. El interior de estos edificios religiosos es también un buen referente de su valor patrimonial, tanto por el número o complejidad de naves y bóvedas, como por la riqueza de sus retablos. Dos de estas edificaciones se encuentran incluidas en el Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria, se trata de la Iglesia Parroquial de Novales e Iglesia de San Martín en Cigüenza, esta última situada en suelo rústico.

Ingenio Hidráulico: gracias a las características geográficas de Alfoz de Lloredo se ha desarrollado en este municipio una relevante industria molinera. Los molinos ocuparon espacios de diferente índole, pero siempre próximos a ríos y arroyos o en la desembocadura de estos, de donde se obtenía la energía hidráulica necesaria para su actividad. El mecanismo de funcionamiento se basaba en un sistema de rotación compuesto por una rueda formada por una serie de palas que, a modo de cucharas radiales, giraban en posición horizontal al recibir la presión del agua y que se encontraban unidas mediante un eje al mecanismo de molturación, encargado de moler el cereal. La relevancia histórica de la industria molinera en Alfoz de Lloredo se refleja en la presencia de molinos en Toñanes, Cigüenza y Oreña.

tipologías	nº de edificaciones catalogadas	% de edificaciones catalogadas
Casa Rural	38	27,3
Casa Cuadra	26	18,7
Alineación Tradicional	26	18,7
Casona Montañesa	2	1,4
Casa-Fuerte	1	0,7
Casa Neoclásica	3	2,2
Neoregionalista	3	2,2
Cabaña	26	18,7
Iglesias y Ermitas	12	8,6
Ingenio Hidráulico	2	1,5
Total	139	100,0

Los elementos distributivos formales y constructivos que se repiten en la mayor parte de las edificaciones del entorno rural son:

El soportal. Elemento intermedio entre el espacio interior y exterior de la edificación que cumple razones de abrigo y protección del acceso. Al soportal se abren la puerta de acceso a la vivienda y la de la cuadra y, en algunos casos, una habitación, conocida como "la del peregrino". Según la profundidad y la luz entre muros, el soportal utiliza soportes de madera intermedios. En la arquitectura culta el soporte adintelado se sustituye por arcos de medio punto. El pavimento de los soportales suele ser de losa o encachado de piedra.

El estragal es un zaguán interior de la vivienda que distribuye la planta baja. Es donde se sitúa el acceso a la escalera. Al igual que el soportal, suele estar encachado o pavimentado con losas.

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

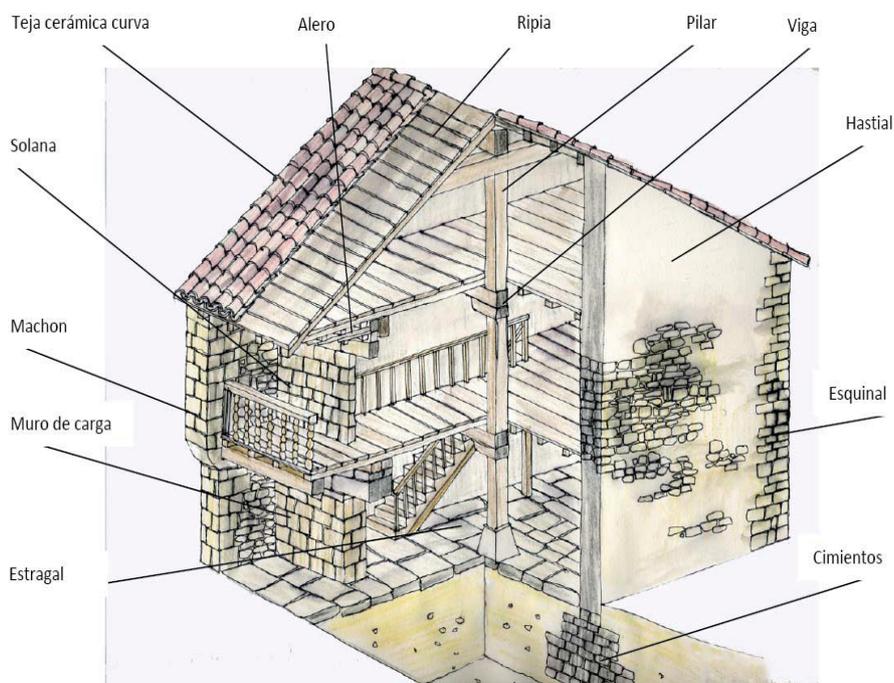
La solana es el balcón corrido de la fachada principal que queda protegido por los hastiales. El barandal es de madera torneada y, en función de su luz, tiene varios soportes intermedios que descansan sobre ménsulas que salen del primer forjado.

Los hastiales o muros exteriores, que son de carga, se manifiestan al exterior con machones de sillería, cuyo perfil es liso con un voladizo en la primera planta que coincide con el arranque de la solana. En las viviendas en hilera son muros medianeros, mientras que en las aisladas puede aparecer con algún hueco o tratarse parcialmente con fábrica de sillería en muro visto.

El alero da solución a la cubrición de la solana en la fachada principal. Suele adquirir un valor formal superior a lo estrictamente funcional. Existen multitud de variantes, que van, desde el simple embonado de las casas más humildes, hasta el trabajo de carpintería con tres órdenes de viguetas que alcanzan un gran vuelo. El resto de los aleros de la casa son de mayor economía: en los hastiales casi desaparecen.

Huecos y cerrajería. El sistema de apertura de huecos varía con las épocas y la calidad constructiva de cada casa, utilizándose el sistema adintelado de madera y piedra como arcos de medio punto o, anteriormente, apuntados. El recercado de los arcos suele ser de sillería en los muros de mampostería, con guarnecido y molduras en las casonas. El tamaño de los huecos aumenta con el paso del tiempo. Las carpinterías son de madera, generalmente de castaño, y los cierres se realizan con contraventanas exteriores.

Muros y divisiones interiores: Salvo en las grandes casonas, que construyen la fachada principal y parte de los hastiales con sillería, los muros son de fábrica de mampostería con diversos aparejos y morteros. En los esquinales y los machones de la fachada principal el recercado de los huecos es de sillería. Los muros que no son de carga se ejecutan con un entramado de madera y plementería de ladrillo, o cascotes, revocada. Los tabiques interiores son de las mismas características.



VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

Sección constructiva de una casa rural genérica del municipio del colaborador A. Glez Riancho Mariñas.

El sistema constructivo tradicional emplea estructuras de tipo mixto: combina muros de carga de piedra, generalmente de mampostería y sillares, más o menos trabajados en los esquinales, o de ladrillo con elementos de madera normalmente de roble que en su contacto con el suelo disponen de una zapata de piedra (pies derechos y tableros o forjados). El mayor tamaño y calidad de la casa introducen mayor complejidad estructural en crujiás y dirección de forjados. La cubierta suele ser a dos aguas, coincidiendo una de las vertientes con la fachada principal, y se ejecuta con estructura de madera que se apoya sobre los muros y entramados de pilares. Se realizan con una cobertura de teja cerámica curva, colocada sobre ripia de madera de roble que a su vez apoya sobre los cabios.

Los materiales tradicionales, más comúnmente utilizados en las edificaciones propias del entorno rural de Alfoz de Lloredo, son la piedra y el revoco en las fachadas, la teja árabe de cerámica roja en las cubiertas y madera natural o pintada en las carpinterías y otros elementos de fachada (solanas, balcones o miradores).

Muchas de las edificaciones en el suelo rústico son casas. El ya citado Eduardo Ruiz de La Riva, reconoce en su estudio de la arquitectura de la zona tres series:

Uno. Las casas tradicionales, que define como "variantes en diferentes versiones de un determinado modelo", que "se repiten de forma sistemática por la zona constituyendo la mayor parte de los asentamientos urbanos".

Dos. Los programas singulares, que aglutinan los "ejemplos de tipos característicos que no son frecuentes por su misma naturaleza". Su ámbito de localización se representa a escala regional o estatal. Pueden ser: la casa parroquial o rectoral, la casa consistorial, las casas modernistas, las casas prefabricadas, etc.

Tres. Edificaciones que no se repiten en el ámbito local ni supralocal y que son fruto de un capricho o las circunstancias especiales, eclécticas o variopintas.

Elementos del patrimonio cultural de Alfoz de Lloredo.

A los efectos del catálogo se han tenido en cuenta las edificaciones que disponen de un reconocimiento administrativo, ya sea a nivel local (normas subsidiarias) o a nivel regional (bienes catalogados). Todos estos disponen de los tres valores arquitectónicos e históricos sobrados para ser incorporados al Catálogo.

1. Los edificios incluidos en el ámbito del Catálogo que están protegidos específicamente por la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, son:

— Iglesia de San Martín de Cigüenza declarada en 1992, Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento (BOC de 4 de mayo de 1992).

2. Asimismo, están contemplados como edificios protegidos específicamente por las NNSS de Alfoz de Lloredo de 1983 los siguientes:

- Monasterio de San Felices y San Pedro en Cóbreces
 - Ermita de Santa Ana en Cóbreces
 - Molino Vallejo en Toñanes
 - Molino Bolao en Toñanes
 - Casa del Allende o de los Gómez de Carandía en Cigüenza
 - Iglesia de San Pedro en Oreña
 - Palacio de Quintana en Oreña
 - Ermita de la Virgen de Guía en Oreña
 - Iglesia de Santa María Magdalena en Fresnedo de Rudagüera
 - Ermita de San Pedro en San Pedro de Rudagüera
- En estas edificaciones es de aplicación lo previsto en el artículo 60 de las citadas Normas Subsidiarias:

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

Artículo 60.- Protección de edificios de interés.

Los propietarios de edificios, instalaciones, conjuntos o cualquier otro elemento que figuran en los planos de información, "a proteger" por su valor típico, tradicional o histórico, deberán mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento, y en su caso los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones señaladas. En ningún caso se permitirá la demolición de los mismos, y en caso de ruina inminente no provocada se procederá a su demolición. En el solar que resultara de la desaparición del edificio se permitiría exclusivamente una construcción similar ajustada a las Normas de manzana en que se encuentre ubicada y de las mismas características de materiales y diseño de fachada, no permitiéndose más alturas, que las que tuviera el edificio primitivo.

Justificación de los criterios de catalogación.

Para la catalogación de las edificaciones del suelo rústico del municipio se ha desarrollado un intenso trabajo de campo en el que se han identificado y analizado todas las construcciones del suelo rústico del municipio de Alfoz de Lloredo.

Seguidamente, tras el análisis de las variables descriptivas de las construcciones y de su entorno, se ha procedido a la valoración del inventario, que ha concluido con la catalogación de las edificaciones que finalmente conforman el catálogo. En suma, se han analizado 428 construcciones, de las que se han catalogado 139 edificaciones.

Inicialmente, los criterios de catalogación siguieron en lo posible la propuesta metodológica de la Guía elaborada por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria, si bien, en la actual fase, conforme a lo establecido en el acuerdo de la CROTU de 7 de noviembre de 2011, se ajustan a los criterios expresados por la CROTU.

En líneas generales, una edificación del suelo rústico se ha catalogado en atención a las siguientes circunstancias:

1. por disponer de unas características propias del entorno rural del municipio: por tener una tipología propia de este tipo de construcciones; por disponer de un sistema constructivo tradicional; estar ejecutada con materiales comúnmente utilizados.

2. por disponer de algún tipo de valor, diferenciando: arquitectónico, propio de ejemplares representativos de un estilo o de una época, que contienen elementos de gran calidad; histórico, por formar parte de la historia; y etnográfico, por estar vinculada a usos residenciales o a la actividad propia de los modos de vida, costumbres y usos del suelo de las gentes de Alfoz de Lloredo.

3. por disponer de una superficie construida de más de cincuenta metros cuadrados.

4. por no estar en "estado ruinoso" (no se reconoce la altura, ni el volumen original del conjunto edificado).

5. por no encontrarse en situación de fuera de ordenación.

6. por no ser una construcción propia de un entorno urbano.

Para ser incluida en el Catálogo, una edificación debe cumplir todos los requisitos anteriores en los términos que se describe en el presente apartado.

Habida cuenta de los antecedentes urbanísticos del municipio, ya comentados, en Alfoz de Lloredo existen edificaciones en el suelo rústico que son propias del entorno urbano, bien por haberse ejecutado amparadas en una licencia concedida cuando el actual suelo rústico era urbano, o bien por haberse desarrollado al amparo de una autorización de construcción en suelo rústico de acuerdo con lo que posibilitaba el artículo 44.2 del RGU.

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

Valoración de las características formales de las edificaciones.

Las características formales, tipológicas y constructivas de las edificaciones del suelo rústico de Alfoz de Lloredo ya se han definido en el apartado de características tipológicas y constructivas tradicionales del entorno rural. De esta forma, se han considerado propias del entorno rural las edificaciones que cumplen con las siguientes condiciones:

1. Disponen de una compacidad que expresa la idea de proximidad de los componentes que conforman el edificio, facilitando el contacto, el intercambio y la comunicación.

En Alfoz de Lloredo está muy extendido el uso de formas compactas en todas las tipologías, lo que se manifiesta en plantas rectangulares o cuadradas con volúmenes prismáticos, tanto en vertical, como en horizontal

2. Los volúmenes de las edificaciones son sencillos prácticamente en todas las tipologías, manifestando clara y contundentemente su unidad.

En algunos casos este volumen es el resultado de la macla de dos prismas, como es en el caso de la casa en L, que, aunque rompe la tendencia general, no deja de ser una variante de la misma idea.

3. Los cerramientos de fachada principal en las tipologías de casas rurales, neoclásica, casona montañesa y casa rural tradicional, por lo general, son de composición simétrica respecto a un eje vertical, aunque esta simetría no se cumple en la planta baja de algunas casas. La puerta de acceso principal suele marcar el eje en la planta baja, mientras que otra de acceso a la solana lo marca en la primera planta.

A la puerta le suelen acompañar dos ventanas en la planta baja y otras dos puertas de acceso, así como los machones de los muros hastiales y el alero, que, en suma, enmarcan el conjunto más tradicional de la tipología montañesa de la región.

4. Las cubiertas suelen ser a dos aguas, salvo en el caso de las tipologías neoclásica o neo-regionalista.

Lo más común es la presencia de dos aguadas de teja curva cerámica roja sobre ripia de madera, vertiendo una de ellas sobre la fachada principal, a goterón libre.

5. Lo habitual en las tipologías rurales del municipio es encontrarse con situaciones en las que se da un hueco por habitación. En la planta baja son ventanas, cuando en la primera las habitaciones que dan a la solana disponen de puertas. En los hastiales los huecos son escasos, como mucho uno por planta, como ocurre en la fachada trasera.

Sus dimensiones dependen de los sistemas constructivos: si usan madera o sillares como dinteles, están limitadas a los tamaños que permitan la máxima luz de carga. Actualmente pueden verse dinteles de hormigón, que permiten unas luces mayores, lo que desproporciona y deteriora el conjunto de las fachadas.

En definitiva, las edificaciones del suelo rústico de estructura de hormigón, fachada de fábrica, revestida o no, las de estructura íntegra en madera, prefabricadas o in situ, y otras de reciente factura, que son ajenas al medio rural, no se han contemplado dentro de las catalogables. Tampoco se han considerado incluíbles en el CER las que ha excluido la CROTU durante la tramitación del documento.

Valoración del patrimonio.

Los posibles valores patrimoniales de cada edificación catalogada se dividen en tres categorías:

Valor arquitectónico: Se caracteriza por la calidad o singularidad arquitectónica de aquellos edificios que puedan ser considerados como ejemplares representativos de determinado estilo arquitectónico, o de una técnica constructiva de determinada época, o que contenga elementos de gran calidad constructiva o de especial valor formal o tipológico en el ámbito de su localización.

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

En esta categoría se incluyen aquellas edificaciones que tienen una notable complejidad arquitectónica, además de contar con elementos de gran calidad constructiva. Buen ejemplo de ello son: el Monasterio de San Felices y San Pedro, en Cóbreces, la Iglesia de San Martín y la Casa del Allende, en Cigüenza, la Iglesia de San Pedro, en Oreña, o la Iglesia de Santa María Magdalena en Rudagüera. Dentro de la arquitectura civil, pueden destacarse la "casa de Lucio de Queveda" y la "casa del Allende".

Valor histórico: Se caracteriza por formar parte de testimonios documentales, informativos o conmemorativos del pasado, asociándose a gentes, grupos, instituciones o eventos vinculados a la historia de los núcleos. En esta valoración podrán ser incluidas aquellas edificaciones que, aún no teniendo un valor artístico o arquitectónico singular, hayan conocido alguna función, hayan servido para algún uso público o vivienda particular de personaje ilustre, es decir, íntimamente relacionado con la vida social, política o económica de los habitantes de un lugar.

Disponen de este valor aquellas construcciones que han tenido a lo largo de su historia una gran relevancia social y cultural, tales como la Casa Tagle en Cigüenza, las ermitas de San Bartolomé y San Millán en Novalés o el Palacio de Quintana en Oreña.

Algunas de las edificaciones del catálogo comparten el valor histórico y el arquitectónico.

Valor etnográfico/cultural: Se caracteriza por la vinculación a los usos residenciales o a la actividad productiva, tecnológica e industrial que sean o hayan sido propios de los modos de vida, costumbres y usos del suelo de las gentes de un lugar y posean una vinculación significativa con el entorno rural o natural en el que se ubican.

Se incluyen en esta categoría las restantes edificaciones catalogadas que por sus características se encuentran perfectamente integradas en el entorno natural y rural en el que se emplazan y se vinculan a la tradición del lugar. Ejemplo son los cabañales de Conchuga o Viallán, la concentración de viviendas rurales en el barrio de Quintanilla en Cóbreces o los molinos de Toñanes.

valor patrimonial	nº de edificaciones catalogadas
Valor Arquitectónico	8
Valor Histórico	2
Valor Arquitectónico e Histórico	11
Valor Etnográfico/Cultural	118
Total	139

Definición de los elementos disconformes con los criterios de valoración.

Existen edificaciones propias del entorno rural por sus condiciones originales, de tipología, sistema constructivo y materiales, así como por poseer valores (arquitectónicos, históricos o etnográficos), sobre las que se ha intervenido de forma reversible, alterando las características del edificio originales. En estos casos, lo razonable es que se proceda a recuperar el estado primigenio de la edificación.

Se han considerado como elementos disconformes con la edificación catalogada, aquellos cuyo acabado es ajeno al de los materiales tradicionales:

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

- El bloque de hormigón prefabricado.
- Las fachadas total o parcialmente alicatadas, salvo el caso de que el alicatado sea de cerámica original propia de una tipología catalogable.
- El ladrillo vitrificado o el visto, salvo en los casos que el paramento sea originalmente de ese material, como puede ser un entramado de madera y ladrillo macizo, usado en la arquitectura rural tradicional en Cantabria.
- Los acabados en piedra pulida, terrazo y aquellos que posean elementos brillantes.
- Las cubiertas de fibrocemento, y plástico, en general con materiales ajenos a la cultura constructiva del municipio (pizarra, etc.).

En el caso de que los elementos disconformes sean un anexo de un elemento que se pueda catalogar, se ha recomendado su eliminación cuando distorsionen la imagen global, o, en su caso, su transformación mediante el uso de materiales apropiados, adecuándolos a la tipología y materiales del elemento a catalogar del que son una prolongación aceptable.

Se han establecido igualmente recomendaciones de integración de los cierres de las parcelas cuando éstos resultan disconformes.

Elementos fuera de ordenación.

En los edificios en situación de fuera de ordenación no se podrán acometer las obras de reestructuración, renovación y reforma establecidas en los artículos 112 y 113 de la Ley 2/2009.

A los efectos de su posible inclusión en un Catálogo de edificaciones en suelo rustico tendrán la consideración de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a los vigentes planeamientos y normas de aplicación que resulten disconformes con ellos por alguna de las siguientes razones:

- a) Ser las condiciones de edificación disconformes con el planeamiento territorial o urbanístico.
- b) Estar afectados por las restricciones de usos y/o parámetros establecidos en las servidumbres o legislaciones sectoriales.

En estos supuestos el régimen de obras autorizable en edificaciones en suelo rustico deberá limitarse al cumplimiento de los deberes de mantenimiento y conservación o a lo establecido en el art.88 de la Ley de Cantabria 2/2001, para los que no es necesario la catalogación del inmueble.

El artículo 63 de las vigentes Normas Subsidiarias de Alfoz de Lloredo establece lo siguiente:
Artículo 63.- Edificios fuera de ordenación

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de esta Norma, y que resultaren disconformes con la misma, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o aumento de su valor de expropiación; pero si pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato y la conservación.

Los edificios de interés público y en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiera realizarlas.

Las restricciones que imponen las servidumbres o legislaciones sectoriales serán las que se determinen en cada solicitud que se tramite, tal y como se estipula en la normativa del Catálogo. De forma orientativa, en el plano PCER_3, incluido entre los del Catálogo, se plasman las afecciones sectoriales más representativas.

Grados de intervención y los usos.

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

El objeto de la catalogación de las edificaciones contenidas en las fichas no es otro que el de posibilitar los cambios de uso y las obras de reestructuración, renovación y reforma que precisan de la existencia de un Catálogo para que se pueden autorizar en el suelo rústico. Estas actuaciones deben acomodarse a unos límites que permitan garantizar que se mantienen las condiciones que posibilitaron la catalogación del inmueble y que garanticen la adecuación de las mismas en el medio en el que se desarrollen.

En el documento que se aprobó inicialmente se propuso una regulación, desarrollada en la normativa, complementaria de la urbanística municipal, la territorial y la sectorial, que en cada caso fuera de aplicación, que en su título primero incluía un desarrollo de las reglas básicas del Catálogo, concretamente las necesarias para la ejecución de sus determinaciones, regulando de forma específica: los aspectos básicos del Catálogo, la clasificación de las obras, los documentos necesarios para poder intervenir en los edificios catalogados, los trámites necesarios para autorizar las obras, los deberes de conservación y ruina y la regulación del fuera de ordenación.

Se regulaban en la normativa del Catálogo, en su Título II, actualizando la obsoleta normativa municipal, unas condiciones generales de la edificación, que se dividieron en:

1. las "condiciones de integración de la edificación en el medio y el entorno", a modo de ordenanzas para la protección ambiental y del paisaje
2. las "condiciones higiénicas y de calidad de la edificación", acordes a los nuevos usos que se posibilitarán.
3. las "condiciones de las instalaciones" acordes con la actual normativa y las necesidades de preservación de la edificación catalogada.

Dentro de los usos que permitía la Ley de Cantabria 2/2009, regulados en el título III de los de la normativa del Catálogo, se establecieron unas definiciones concretas de los mismos, ya fueran residenciales, de talleres artesanales, de actividades vinculadas al ocio y turismo rural, así como relacionados con los usos culturales.

Finalmente, los niveles de intervención incluidos en el título IV de la normativa se asignan de acuerdo con lo que establece la Guía para la Elaboración de los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico en tres categorías: Singular (NS), Básico (NB) y General (NG) y de acuerdo con unas concretas condiciones formales, de los sistemas constructivos y de los materiales admisibles.

En virtud de lo establecido en el Acuerdo de la CROTU de la sesión celebrada el 12 de septiembre de 2011, reiterado en su sesión de 7 de noviembre de 2011, se eliminan estos contenidos del catálogo, recogiendo en las fichas del presente documento, sin suponer una imposición, dada la referencia contenida en el Acta de la referida sesión que establece que pueden ser consideradas como recomendaciones. Tales circunstancias se expresan en las fichas.

Fichas del catálogo.

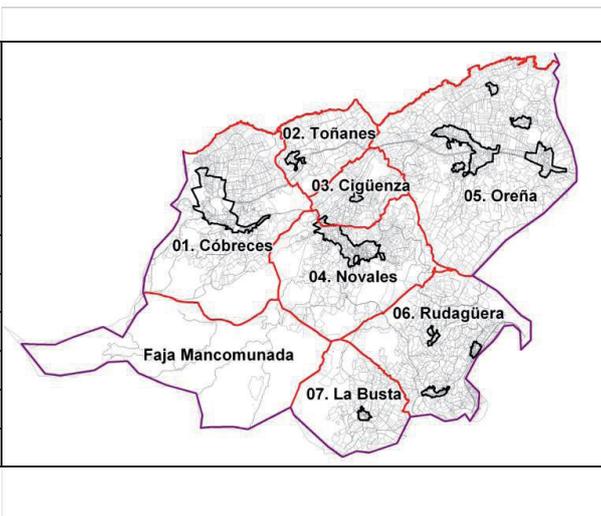
Una vez identificadas cada una de las edificaciones existentes en suelo rústico se procede a la selección de aquellos bienes que por sus especiales condiciones se han incluido como edificaciones catalogadas. Se ha optado por emplear un modelo de ficha que permita agrupar de forma individualizada todos aquellos parámetros que mejor identifican y definen al elemento reconocido. En esta ficha se aglutinan datos que permiten conocer la ubicación de cada uno de los elementos, las características de la construcción y de la parcela, los aspectos particulares de la edificación y la determinación de su correspondiente nivel de intervención con la descripción de las actuaciones y materiales recomendados. Las fichas atienden a los criterios que a continuación se describen.

1. Datos Generales.

Bajo este título se aglutinan los datos que identifican la edificación catalogada. A cada edificio se le asigna un identificador compuesto por dos dígitos. El primero de ellos corresponde a la junta vecinal en el que se emplaza de acuerdo con el desglose siguiente:

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

núcleo de población	nº de edificaciones catalogadas
Cóbreces	57
Toñanes	8
Cigüenza	12
Novales	14
Oreña	34
Rudagüera	7
La Busta	6
Faja Mancomunda	1
Total	139



La identificación se completa con la definición de su situación, para lo que se especifica el núcleo y paraje en el que se ubica el edificio y las coordenadas UTM de la edificación (de uno de sus vértices). La identificación catastral de la parcela se corresponde con su polígono y su parcela, incorporándose la referencia catastral siempre que ésta es conocida. Cada una de las fichas adjunta un plano a escala 1:5.000 donde se identifican, con su numeración y una trama de color azul, los bienes catalogados.

2. Parcela.

En este apartado se hace referencia a las características generales de la parcela en la que se emplaza cada edificación catalogada, haciendo especial hincapié a las afecciones sectoriales y territoriales aplicables, las infraestructuras con las que cuenta y la clasificación y calificación que establece el planeamiento vigente.

Se establecen las infraestructuras con las que cuenta la parcela y el bien catalogado, especificando la presencia o no de servicios tales como abastecimiento, red de evacuación, suministro eléctrico y acceso rodado. Además de la existencia de estos servicios, se determina, en el caso del abastecimiento y saneamiento, si están o no conectados a la red municipal. En cuanto al acceso a la parcela se ha detallado el tipo de vial y de pavimento.

Las afecciones sectoriales y territoriales que puedan condicionar las posibles actuaciones sobre la edificación y la parcela son las siguientes:

- Plan de Ordenación del Litoral (POL), Ley de Cantabria 2/2004.
- Condicionantes Hidráulicos, RDL 1/2001, de 20 de julio, de Aguas.
- Condicionantes Marítimo - Terrestres, Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas.
- Protección de infraestructuras lineales: carreteras, Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre.
- Protección de infraestructuras lineales: ferrocarril, Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre.
- Protección de infraestructuras lineales: redes eléctricas, Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre.
- Patrimonio Cultural, Ley de Cantabria 11/1998 de 13 de octubre.

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

- Entorno de protección de cementerios, Ley de Cantabria 5/2002 de 24 de julio.
- Espacios Protegidos, LIC Cueva de Rogería (ES1300017)

Se establece la superficie y usos dominantes de la parcela, su distribución interna, su orientación y emplazamiento, el tipo y variedad de vegetación de la que dispone, así como la presencia de elementos sobresalientes.

Las parcelas que más destacan por su riqueza están asociadas habitualmente a construcciones de estilo neoclásico y a las casonas y palacios montañeses. Entre los elementos más sobresalientes de estos espacios se encuentran las portaladas de ingreso, los cerramientos y sus jardines. Buenos ejemplos son las casas situadas en el Barrio de La Yomba, en Cóbreces, y la casa de los Gómez de Carandía, en Cigüenza. El uso predominante de las parcelas es el residencial asociado al jardín, aunque, en ocasiones, está vinculado a actividades ganaderas. Los usos asociados a plantaciones de eucalipto son también muy representativos, especialmente en las zonas de monte. Finalmente, los usos religiosos son representativos, dado que la mayor parte de las iglesias, ermitas y cementerios de Alfoz de Lloredo se sitúan en suelo rústico. Los usos posibles se aglutinan en las categorías siguientes: Forestal, Ganadero, Ganadero-Forestal, Hostelero-Aparcamiento, Hotelero-Residencial, Equipamiento, Parque, Religioso, Residencial-Forestal, Residencial-Ganadero, Residencial-Jardín, Sin Uso.

3. Edificación.

Se ha llevado a cabo un análisis de aquellos aspectos que mejor definen al bien catalogado, para lo que se han valorado los elementos constructivos, los usos, el estado de conservación, además de reflejarse el grado de protección al que está sujeto y la valoración patrimonial que se aprecia en la edificación. Esta fase descriptiva indica, en caso de ser reconocida, en nombre de cada una de las edificaciones catalogadas, para lo que se ha optado por establecer el nombre con el que popularmente se conoce al elemento identificado.

Se incorporan a la ficha los siguientes datos:

La fecha o período constructivo, que se ha obtenido de la información publicada por el Catastro en aquellas edificaciones construidas con posterioridad al año 1900. Los edificios construidos con anterioridad al siglo XX han sido fechados atendiendo a sus características constructivas y de acuerdo a la bibliografía especializada. Esta información ha sido complementada con la fecha o periodo en el que el edificio se ha rehabilitado.

El estado de conservación se ha diferenciado en tres categorías que determinan la situación actual del edificio: bueno, regular y deteriorado. La práctica totalidad de los edificios se encuentran en un buen estado de conservación. Aquellos que se encuentran deteriorados o en estado regular se corresponde con edificaciones que están deshabitadas o han perdido el uso al que fueron destinadas.

estado de conservación	nº de edificaciones catalogadas	% de edificaciones catalogadas
Bueno	113	81
Regular	8	6
Deteriorado	18	13
Total	139	100

El uso actual predominante es el residencial, mezclado en ocasiones con actividades asociadas a la ganadería. Las actividades ganaderas están vinculadas fundamentalmente a las cabañas situadas en Conchuga (Cóbreces), sur de Viallán y en las cercanías de Puerto Calde-

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

rón. Los usos religiosos son también importantes, por la existencia de un importante número de templos. La reconversión de casonas montańesas y casas rurales tradicionales en posadas rurales ha dado lugar a la presencia de usos hoteleros y hosteleros. El abandono de las prácticas ganaderas ha propiciado también que edificaciones se encuentre en desuso.

uso actual	nº de edificaciones catalogadas	% de edificaciones catalogadas
Residencial	89	64,0
Residencial Ganadero -	8	5,8
Ganadero	16	11,5
Religioso	12	8,6
Hotelero - Hostelero	3	2,2
Otros	2	1,4
Sin Uso	9	6,5
Total	139	100,0

El estilo arquitectónico que mejor define a la construcción catalogada, que se subdivide en las siguientes categorías: Casa Rural, Casa-Cuadra, Alineación Tradicional, Casona Montańesa, Casa-Fuerte, Casa Neoclásica, Neorregionalista, Cabańas, Iglesias y Ermitas, Ingenio Hidráulico.

Entre los aspectos particulares de la edificación que se analizan:

Tipo de planta: definido por su geometría, siendo habitual que las casas rurales tradicionales y las edificaciones que forman parte de las alineaciones tradicionales que cuentan con un frente estrecho y amplio fondo. En las casas de influencia neoclásica y neorregionalista se aprecia una planta más cuadrada. Las cubiertas son diversas: tejados a dos, tres y cuatro aguas, en ocasiones reformados y con huecos no originales.

En la ficha se hace mención a la superficie construida de la edificación, para lo que se ha tomado como referencia la superficie catastral y la superficie real. La superficie catastral se ha obtenido de la ficha catastral correspondiente a la edificación catalogada y la superficie real es el resultado de superficializar la planta de la edificación sobre la ortofoto del SIGPAC y multiplicarla por el número de plantas teniendo en consideración el uso o no de la bajocubierta.

Un apartado específico da a conocer si los edificios catalogados se encuentran protegidos específicamente por el Gobierno de Cantabria o si están catalogados por las Normas Subsidiarias de 1983.

Las características del edificio se analizan mediante una descripción que incorpora un análisis pormenorizado de la edificación, que pone de manifiesto las características de la planta, cubierta y fachadas, además de los materiales empleados. También se ha tenido en cuenta el número de edificios o cuerpos con los que cuenta cada uno de los elementos catalogados, así como la disposición de los mismos. De esta forma se ha distinguido la disposición independiente de las edificaciones, su organización en hilera o su disposición en forma de "L".

Es en la descripción de las fachadas donde se hace un mayor hincapié, ya que éstas suelen ser los elementos de mayor expresión y que mejor definen las características de la construcción. De la fachada principal, orientada en la mayoría de los casos al sur o al este, se destaca en primer lugar la composición de su planta baja, que suele presentar en las edificaciones construidas en piedra de mampostería puertas de ingreso recercadas en sillería que pueden estar flanqueadas por varias ventanas. En el piso noble se emplazan las grandes solanas, galerías y pequeños balconillos con barandilla de forja, además de la mayor parte de los huecos

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

que siguen, en muchas ocasiones, el modelo de puertas-ventanas. Las solanas que pueden encontrarse entre grandes cortavientos son voladas y presentan balaustrada de madera, aunque recientemente se le han incorporado materiales nuevos como la forja o el hormigón. La tercera planta con la que cuentan algunas de las edificaciones puede ser el resultado de la apertura de buhardillas, o de la mejora de la estancia que antaño estaba destinada a pajar. De las fachadas laterales y traseras, salvo en las edificaciones de estilo neoclásico y neoregionalista, se ha destacado su sencillez y la escasa apertura de vanos.

En este apartado se hace referencia a los aspectos particulares que definen al bien catalogado, haciendo especial hincapié en aquellos elementos de especial relevancia como:

- La presencia de piedra de sillar bien labrada en esquinales, antas, recercados de puertas y ventanas, molduras, espadañas y portaladas.
- Armados de mampostería bien aparejados con mortero.
- Solanas y balcones.
- Unidades estructurales como arcos de medio punto, estragales, pórticos y bóvedas.
- Elementos ostentosos como relojes de sol, escudos armeros, relieves e inscripciones

Por último, se procede a la clasificación de los edificios de acuerdo a su valor patrimonial, para lo que se ha tomado como referencia la Guía para la elaboración de Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico que ha redactado el Gobierno de Cantabria y establece tres categorías:

- Valor arquitectónico.
- Valor histórico.
- Valor etnográfico/cultural.

4. Datos de Intervención.

En este apartado de la ficha se recogen las intervenciones que se podrán efectuar sobre la edificación catalogada. Se establece en base a un concreto nivel de intervención y a una serie de usos o usos concretos, definidos de forma específica en la normativa del catálogo. No obstante, en virtud de lo establecido en el Acuerdo de la CROTU de la sesión celebrada el 12 de septiembre de 2011, se eliminan estos contenidos del catálogo, recogiendo en las fichas del presente documento, sin suponer una imposición, dada la referencia contenida en el Acta de la referida sesión que establece que pueden ser consideradas como recomendaciones.

La elección del nivel de intervención a aplicar está sujeta al valor arquitectónico, a la tipología constructiva, a los materiales empleados y al estado de conservación. Atendiendo a estos criterios y a las categorías definidas en la Guía para la elaboración de Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico se han diferenciado tres niveles:

— Nivel Singular (NS), se aplica a las edificaciones de mayor valor arquitectónico y que se encuentran en mejor estado de conservación. En esta categoría se han incluido la mayor parte de las edificaciones de naturaleza religiosa, las casonas montañesas, como la Casa del Allende en Cigüenza, la casa-torre de Quintana y algunas edificaciones de tipología neoclásica.

— Nivel Básico (NB), atribuido a aquellas edificaciones que mejor reproducen las características arquitectónicas de las casas tradicionales de Alfoz de Lloredo, como son las casas de dos plantas con solana, las alineaciones tradicionales de los barrios de La Yomba en Cóbrecos y las edificaciones neoregionalistas como la Casa Tagle, entre otras.

— Nivel General (NG), se asigna a las edificaciones que, sin tener un especial valor arquitectónico, definen las particularidades construcciones tradicionales de Alfoz de Lloredo. Claros ejemplos de este tipo son las cabañas repartidas por la mies litoral, el paraje de Conchuga o el Alto del Coterón, así como las casas-cuadra representativas de barrios como el de Carrastrada.

Los tipos de obra que podrán autorizarse estarán asociados con el tipo de uso al que estará destinada la edificación. A tal efecto, de acuerdo con la normativa propuesta, se han establecido los siguientes tipos de usos:

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

- Residencial.
- Ocio y turismo rural: alojamientos y hostelería.
- Productivo, o de talleres artesanales.
- Cultural.
- Existente.

Se completan los datos de la intervención de las fichas con los apartados que definen:

- Las limitaciones específicas dentro de los usos propuestos.
- Las específicas condiciones de integración en el entorno.
- Las limitaciones específicas a las ampliaciones.
- Los elementos disconformes.
- Las observaciones que se consideran convenientes.

Anexo 1. Tramitación municipal.

El documento de Catálogo de Construcciones en Suelo Rústico se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo en sesión ordinaria del día 29 de diciembre de 2010, abriéndose el trámite de información pública por plazo de treinta días, contado desde el siguiente al de la inserción del anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

El informe solicitado por el Ayuntamiento a la Demarcación de Costas plantea incorporar unas matizaciones en cuatro de las fichas de las edificaciones. Se han asumido los cambios en la versión actual del proyecto.

Durante el periodo de información pública se recibieron un total de dieciséis alegaciones de las que se da cuenta en las versiones anteriores del CER.

Por otro lado, con posterioridad a la aprobación inicial por parte del Pleno del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo se ha tenido acceso al acta de la ponencia técnica de la CROTU de 11 de febrero de 2011. En los puntos quinto y sexto del orden del día se analizan dos catálogos concretos, aportándose una lista de diez puntos con una serie de consideraciones genéricas, que a continuación se transcriben, y que vienen a acotar el "alcance del contenido del Catálogo":

1. Deberán contener una motivación y una justificación de su elaboración y de los criterios de catalogación tenidos en cuenta, incluyendo para ello una descripción pormenorizada de las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas de las edificaciones tradicionales inequívocamente propias de un determinado entorno rural en el municipio.

2. Deberán contener la identificación gráfica y escrita de cada una de las edificaciones que se catalogan y su localización geográfica, incluyendo además una descripción de sus características arquitectónicas, tipológicas y constructivas, en consonancia con el apartado anterior.

3. Podrá contemplar, previa justificación, la posibilidad de ampliaciones sin especificar usos. En caso de no incorporar dicha determinación expresa se entenderá que no son posibles ampliaciones.

4. El catálogo no podrá incorporar ningún tipo de normativa, ni de regulación de obras, ni de condiciones de la edificación, ni de los usos. La normativa aplicable en cada caso será el planeamiento urbanístico vigente con las limitaciones impuestas por el planeamiento territorial y la normativa sectorial aplicable en cada caso. En los municipios sin planeamiento o con delimitación de suelo urbano el régimen de usos es el establecido en la legislación urbanística y la normativa aplicable serán las NUR.

5. Cada ficha del catálogo deberá contener las afecciones urbanísticas y territoriales que afectan a la edificación incluyendo en la información la clasificación y calificación urbanística del suelo en el que se ubica así como las afecciones territoriales.

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

6. El catalogo no podrá contener edificaciones fuera de ordenación entendiéndose por tales todas aquellas existentes con anterioridad al planeamiento vigente y que sean disconformes con el mismo tanto por incumplimiento de alguna de las condiciones de edificación como por incumplimiento del régimen de usos. No se considerará fuera de ordenación el incumplimiento de las determinaciones impuestas por la legislación urbanística a las construcciones en suelo rustico ni las afecciones sectoriales.

7. Las edificaciones afectadas por alguna legislación sectorial podrán ser incluidas en el catalogo siempre que no exista ninguna restricción territorial, si bien se hará constar en la ficha correspondiente dicha afección sectorial.

8. Las edificaciones situadas en alguna de las categorías del área de protección del POL no podrán ser incluidas en este tipo de catálogos de suelo rustico debiendo posponer su catalogación al momento de elaboración del catálogo del PGOU según lo establecido en el art. 28 del POL.

9. Los servicios jurídicos de la Dirección General de Urbanismo y la asesoría de los servicios jurídicos de la Consejería de Presidencia entienden que el Catalogo de edificaciones en suelo rústico no es un instrumento de planeamiento urbanístico ni territorial y por lo tanto no debe ser sometido a ningún tramite de control ambiental ni solicitar informes sectoriales.

10. En cuanto a las posibles modificaciones o ampliaciones de los Catálogos, si la propuesta de inclusión de nuevas edificaciones en el catalogo responde a los mismos criterios y justificación que se incluyeron en el Catalogo aprobado se entenderá que es una ampliación del Catalogo aprobado. Si por el contrario las nuevas edificaciones propuestas no se pueden incluir con los criterios establecidos en base a características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inicialmente descritas se considerara una modificación en la que se deberán incluir los nuevos criterios.

Por lo tanto, dado que este decálogo entra en contradicción con algunas de las directrices y prescripciones contenidas en la "Guía para la elaboración de los catálogos de Edificaciones en suelo Rústico", editada por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria, y que sirvió de base para la redacción del presente proyecto en sus fases iniciales, se ha optado por obviar los contenidos de la citada publicación, ajustando el contenido del CER a las decisiones de la CROTU, específicamente a las de los acuerdos relativos al expediente.

Anexo 2. El primer acuerdo de la CROTU.

Superada la tramitación municipal, la CROTU, en su sesión celebrada el 12 de septiembre de 2011, adopta el Acuerdo por el que se devuelve el documento al Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo, al objeto de subsanar una serie de "deficiencias" recogidas en un informe técnico que es asumido por la CROTU y cuyas determinaciones se incorporan al punto cuarto del orden día de la referida sesión. A continuación se resumen las modificaciones introducidas en el presente documento en base al Acuerdo que se adjunta seguidamente.

1. Se han eliminado del CER aprobado inicialmente las 15 fichas de las edificaciones afectadas por alguna de las categorías de protección del POL.

2. Se han eliminado 2 fichas del CER aprobado inicialmente por considerarse "recientes sin el valor que se les atribuye (etnográfico)".

3. Se han eliminado del CER aprobado inicialmente 12 fichas por no considerar el informe técnico asumido por la CROTU que las construcciones que a las que se remiten dispongan de "características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno" o porque "han sufrido alteraciones que han supuesto la eliminación de sus valores".

4. Se han separado las edificaciones de las alineaciones tradicionales en fichas independientes. De las 7 fichas iniciales de alineaciones que se mantienen, surgen un total de 22 nuevas fichas.

5. Se han tomado nuevas fotos de algunas de las edificaciones catalogadas. En todo caso, se ha respetado el derecho de propiedad, lo que en algunos casos imposibilita mejores fotos,

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

por lo que se había instrumentado en el proceso de solicitud de licencia la aportación de nuevos datos que pueden complementar los del catálogo. La normativa no es de aplicación tras lo establecido por la CROTU, pese a lo cual, podrá el Ayuntamiento exigir tales requisitos que permitan acotar la situación de partida de las intervenciones.

6. Se han eliminado algunos elementos "distorsionadores o añadidos sin interés" de las fichas.

7. Se han eliminado del CER aprobado inicialmente dos fichas en las que se entiende que puede darse la situación de ruina a tenor de lo asumido por la CROTU.

8. Los errores de la documentación, referidos a seis de las fichas del CER aprobado inicialmente han sido subsanados de acuerdo con el informe técnico asumido por la CROTU.

9. Se ha ajustado la superficie de acuerdo con los cambios efectuados, teniendo en cuenta que con los medios disponibles estos valores deberán ser refrendados en los trámites de las preceptivas autorizaciones y licencias.

10. La alusión a "las fichas afectadas por el deslinde de Costas" carece de sentido por haberse excluido, en virtud de lo asumido por la CROTU en base a lo que establece la Ley de Cantabria 2/2004. Estas fichas ya no forman parte de las del CER.

Anexo 3. El segundo acuerdo de la CROTU.

La CROTU, en su sesión celebrada el 7 de noviembre de 2011, adopta el Acuerdo por el que se devuelve nuevamente el documento al Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo, apuntando nuevas observaciones que se han intentado subsanar en la actual versión del CER. A continuación se resumen las modificaciones introducidas en el presente documento en base al Acuerdo que se adjunta seguidamente.

1. El acuerdo inicial de la CROTU de 11 de septiembre de 2011 admitía como recomendaciones las imposiciones relativas a intervenciones. En el acuerdo de 7 de noviembre vuelve a establecer dicha circunstancia. Así se han contemplado en las dos últimas versiones del CER, de forma que los datos de intervención de las fichas carecen de un carácter vinculante. Así se expresa en la memoria del mismo y en todas las fichas.

2. Se eliminan las referencias a la revisión del Catálogos, tal y como se establece por la CROTU en noviembre de 2011. Esta referencia ya constaba en la versión del CER; estaba en todas las versiones anteriores. Ahora ya no está.

3. Los límites de los planos de las Normas Subsidiarias vigentes se aproximan a los representados en el plano del CER. Como es sabido, las bases cartográficas no reproducen de forma exacta la realidad y planos de distinta escala aportan translaciones de las delimitaciones del planeamiento, a la base más actual disponible, también diferentes, por lo que en los planos del CER en los que se representan las determinaciones gráficas de las Normas subsidiarias se establece lo siguiente:

La representación de las delimitaciones contenidas en este plano es meramente representativa, debiéndose acudir a la planimetría contenida en el documento aprobado por la CRU el 8 de abril de 1983 para establecer la clasificación del suelo vigente.

Esta circunstancia, o defecto del actual planeamiento, ha sido objeto de consulta por parte del municipio a la CROTU, con causa en otros procedimientos, sin que la contestación haya aportado luz al tema. En cualquier caso, al objeto del alcance de las determinaciones del CER, este aspecto tiene una importancia muy relativa.

3. Se procede al ajuste de las siguientes fichas

5.19: Se ha precisado el alcance de la catalogación, quedando constancia de la inclusión de la vivienda y la cuadra. Se ajusta la superficie del inmueble catalogado.

1.13: Se eliminan los anexos (construcción adosada a la fachada principal).

1.17: Se recupera la referencia catastral.

1.50: Se ha precisado el alcance de la catalogación, quedando constancia de la inclusión de la vivienda y la cuadra.

5.20: Se sustituye "Este" por "Oeste" en las observaciones de la ficha.

5.42: Se adecua la trama del gráfico a lo establecido en el texto. Se adecua el número de plantas a las existentes y la superficie.

6.08: Se adecua la trama del gráfico a lo establecido en el texto. Se adecua superficie y se excluye el anexo al Sur de la edificación catalogada.

1.38: Se elimina la ficha.

4.09: Se elimina la ficha.

4. Se corrige la superficie construida de los elementos catalogados en las fichas en las que se eliminaron los anexos en las fichas 1.23, 1.31, 1.38, 2.05, 4.08y 7.05. Las fichas 1.49, 2.03 no exigen cambios, estando la superficie correctamente computada (los anexos no están catalogados).

5. En relación con el fuera de ordenación, cabe señalar, conforme se establece en el artículo 88 de la Ley de Cantabria 2/2001, la duda de la aplicabilidad del mismo a los usos, pues, pese a que en la Ley se introduce la expresión "usos del suelo", junto a los términos tradicionales ya utilizados por leyes anteriores de "edificios e instalaciones", lo que supone la supuesta ampliación del sistema del fuera de ordenación más allá de lo que sería la mera construcción en sí, para posibilitar la inclusión de la propia utilización del suelo de manera disconforme con el nuevo planeamiento, en el resto del artículo no vuelve a referirse, ni a realizar previsión alguna respecto a esos "usos del suelo", centrándose exclusivamente en los "edificios e instalaciones", dando lugar a una laguna o vacío que cabe ser resuelto, en su caso, por vía interpretativa por parte de los órganos jurisdiccionales.

Por otro lado, la Ley establece dos situaciones en las que concurre un fuera de ordenación:

1. Procede de manera directa a declarar, "en todo caso", como fuera de ordenación a los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el planeamiento.

2. Establece un sistema de concreción práctica de la técnica del fuera de ordenación, tratando de lograr una mayor seguridad jurídica al determinar la obligatoriedad de que los propios Planes Generales de Ordenación de cada Municipio contengan una relación expresa de los edificios o instalaciones calificados como fuera de ordenación, o el establecimiento de los criterios objetivos que permitan su identificación concreta; (como puede apreciarse, ya no menciona a los "usos del suelo").

Ambos supuestos, a pesar de la redacción del precepto, que parece que se configuran como excluyentes, resultan perfectamente compatibles, siendo posible que el planeamiento determine un listado abierto de edificios expresamente calificados como fuera de ordenación, para posteriormente determinar unos criterios objetivos que hagan factible la posible identificación concreta de otros, sin necesidad de la laboriosa labor de examinar uno por uno todos los edificios e instalaciones existentes en el municipio a la fecha de la aprobación del planeamiento.

El fuera de ordenación, en sus dos variantes, (ya sean de manera conjunta o individualizado), supone no sólo la apreciación de las circunstancias concretas que determinan una posible situación de fuera de ordenación, sino que conlleva una declaración expresa, con todas las consecuencias que ello supone. Es así posible consideración y aplicación directa por parte de los Ayuntamientos, sin necesidad de tramitar un expediente administrativo específico cuando expresamente lo establece el PGOU.

Además de la concreción previa y expresa a través del propio Plan, se establece legalmente la posibilidad de la tramitación de una declaración expresa de un fuera de ordenación por parte del propio Ayuntamiento respecto a una situación, inicialmente no prevista en esa relación concreta que debe incluir todo Plan General. Con este régimen supletorio vuelve a dejar abierta, en el sentido de una falta de determinación expresa previa, la consideración o apreciación del fuera de ordenación, que, si bien vendrían ya condicionados por las circunstancias concretas que la determinan, requerirían la tramitación de un expediente administrativo específico que reconociese de manera concreta dichas circunstancias, procediendo a una posterior declaración expresa, ("resolución de su situación jurídica").

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

Este expediente administrativo "ad hoc", tramitado de oficio o a instancia de parte, requiere siempre cumplir con el trámite de audiencia previa de los interesados, así como que la situación de no cumplimiento con el nuevo planeamiento resulte claramente disconforme con el mismo, requisito este último sumamente indeterminado y que quedará condicionado a los términos o apreciaciones de los pertinentes informes, además de resultar claramente contradictorio con la obligatoriedad de recoger estas situaciones en los Planes.

En cualquier caso cabe señalar la precisión que realiza el legislador al determinar que la vía de la declaración a través de la tramitación de un procedimiento administrativo requiere que se trate de "una instalación que resulte claramente disconforme con las previsiones del Plan", circunstancia que deberá quedar suficientemente acreditada en dicho expediente y que, salvo que las Normas Subsidiarias de Alfoz de Lloredo hubieran establecido los casos concretos del fuera de ordenación, que no es el caso, no se puede considerar que se da en las edificaciones catalogadas.

Por lo tanto, puede afirmarse que no existe constancia de que edificación alguna del CER que se haya declarado expresamente en fuera de ordenación.

Las fichas suprimidas.

A continuación se incorporan las fichas eliminadas en base al Acuerdo de la CROTU de septiembre de 2011. La regulación de los usos y la normativa se ha suprimido por los mismos motivos, quedando reproducida en los documentos anteriores para que pueda ser aplicada a modo de recomendaciones como parece sugerir el informe técnico asumido por la CROTU.

Asimismo, se incorporan las fichas suprimidas conforme a lo previsto en el Acuerdo de la CROTU de 7 de noviembre de 2011.

Planos.

- pcer_1. Ámbito del catálogo.
- pcer_2. Clasificación del suelo.
- pcer_3. Plano de afecciones sectoriales.
- pcer_4. Elementos inventariados y catalogados.

Equipo redactor.

En la redacción de este Catálogo han participado, además de quien suscribe, los profesionales siguientes:

José Luis Ruiz Delgado, ingeniero de caminos (colegiado 24374).

Ramón Martín Val, geógrafo (colegiado 488).

Marcos Jayo Ruiz, ingeniero de caminos (colegiado 18484).

El arquitecto Annibal González de Riancho Mariñas (colegiado COACAN 2510), colaboró en la redacción hasta la fase de aprobación inicial de julio de 2010, que se corresponde con el documento aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Alfoz de Lloredo el 29 de diciembre de 2010 (BOC de 19 de enero de 2011).

Novales, 31 de octubre de 2012.

El alcalde,
Enrique Bretones Palencia.

CVE-2012-14968

VIERNES, 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 - BOC NÚM. 217

(1) El documento de las Normas está firmado por sus autores en julio de 1981, aunque existe un texto de Modificaciones que es posterior, firmado con fecha de agosto de 1982. Este es el que se ha dado por bueno, a pesar que el sello de aprobación definitiva es el mismo en ambos.

(2) Pese a que se introducen en una sección que parece referirse a las edificaciones que se catalogan en las Normas (sección IV. Protección de los Conjuntos Histórico-Artísticos, Típicos o Tradicionales), los artículos hacen referencia a nuevas construcciones y no existen otras limitaciones de este tipo en la normativa. Sirven de ejemplo de condicionantes estéticos que se establecieron en su día para integrar la edificación en el entorno.

(3) La bibliografía consultada: La casa en Cantabria. Eduardo Ruiz de la Riva, Evolución de la casa rustica montañesa. José Luis Casado Soto, La casa rural en Cantabria. Eduardo Fernández Abascal Teira. Florentina Muruzabal Sitges, Arquitectura Española. Vicente Lamperez, La vivienda y el hombre en el campo de la provincia de Santander. J. González de Riancho Mazo.

[2012/14968](#)