

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### AYUNTAMIENTO DE ARNUERO

**CVE-2022-5698** *Acuerdo del Pleno de 11 de julio de 2022, por el que se aprueba el criterio interpretativo número 2 del Plan General de Ordenación Urbana en relación con la instalación de mobil homes. Expediente 440/2022.*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público Aprobada en relación con el artículo 51 de la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria se tramita expediente 440/2022 en relación con la elaboración y aprobación de un criterio interpretativo relativo a la instalación de mobil homes en el término municipal de Arnúero.

Vistos los informes obrantes en el expediente y en particular el emitido por el equipo redactor del PGOU vigente con fecha 1 de julio de 2022, así como el dictamen de la Comisión Especial de Cuentas e Informativa de Hacienda, Obras Públicas, Urbanismo, Barrios y Régimen Interno, de Cultura, Educación, Deporte, Turismo, Medio Ambiente, Desarrollo rural e Igualdad, de fecha 4 de julio de 2022.

Se procede a la aprobación del siguiente criterio en sesión plenaria de fecha 11 de julio de 2022 por mayoría de los Concejales asistentes, quienes además constituyen mayoría absoluta número legal de miembros de la Corporación.

**CRITERIO SOBRE INSTALACIÓN DE MOBIL HOME, CARAVANAS, MÓDULOS, VIVIENDAS AUTOPORTANTES O AUTOCONSTRUIDAS EN EL MUNICIPIO DE ARNUERO DE ACUERDO A LA LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN ARNUERO**

#### 1.- MARCO LEGISLATIVO DE REFERENCIA.

El planeamiento vigente en Arnúero es el PGOU aprobado el 30/09/2013 y publicado en el BOC 6/11/2013.

De igual modo, son legislación e instrumentos de ordenación básica vigentes a las que se somete el PGOU y el urbanismo municipal, en lo que refiere a construcciones, instalaciones y usos de nueva instalación en el municipio, la siguiente(1):

- a. LOTRUSCA. Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- b. POL. Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.
- c. NUR. Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.

JUEVES, 21 DE JULIO DE 2022 - BOC NÚM. 141

d. PORN; Decreto 76/2018, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel.

e. PEPCHI Plan Especial de Protección del Lugar Cultural de Isla (PEPCHI), aprobado por la CROTU (29/01/2008; BOC 29/04/2008).

f. GUÍA de procedimiento y criterios para la regulación de las autorizaciones en suelo rústico CROTU 27/03/20, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

La regulación de los instrumentos de ordenación territorial, el uso del suelo y la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Cantabria de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía y en el derecho de propiedad del suelo estatal, está regulado por la Ley 2/2001 de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA).

(1) Se relaciona la legislación básica. Relación que se ha de entender que no excluye la aplicación de cualquier otra normativa de referencia o legislación sectorial.

## 2.- DEFINICIONES.

— Casa prefabricada o modular; se considera vivienda y se considera edificación, por lo que está sometida a las mismas normas que las casas de construcción tradicional incluidas la Ley de Ordenación de Edificios (LOE) y el Código Técnico de la Edificación (CTE). Las casas prefabricadas o modulares no son portables, están cimentadas y/o ancladas al suelo mediante obra civil. Su instalación es un acto sujeto a licencia y son consideradas edificación y obra de nueva planta.

.- Mobil Home, también llamadas trailers o house trailers en Estados Unidos, es de igual forma una vivienda prefabricada construida en fábrica y no en el lugar de destino, que después son transportadas al lugar donde se pretenden establecer. Va provista de chasis, ruedas y lanza para arrastrarlas, pero requieren de otro vehículo/s para su instalación no es móvil por sí misma. Su instalación son acto sujeto a licencia y dado su carácter estático en el espacio y vocación de permanencia son consideradas edificación y obra de nueva planta.

.- Autocaravana, caravana, remolque o motor home; se considera vehículos motorizados que incorporan zona de caravana o estancia. Su permanencia y acampada está restringida a zonas habilitadas. Instrucción 08/V-74 de la DGT. De acuerdo al Decreto 51/2019, de 4 de abril, de Ordenación de los Campamentos de Turismo y Áreas de Servicio para Autocaravanas en el Ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, art. 2, Queda prohibida la acampada fuera de los campamentos de turismo y de las áreas de servicio de autocaravanas de autocaravanas, caravanas y similares, o tiendas de campaña y similares siempre que concurran una o más de estas condiciones:

- a.-) concurran más de 3 tiendas.
- b.-) Se produzca a menos de 500 m de un núcleo urbano.
- c.-) A distancia inferior a 1 km de un campamento de turismo.
- d.-) A distancia inferior a 100 m de márgenes de ríos o carreteras.

De acuerdo con esta misma Ley, en su art. 4 se considerará elemento permanente, aquellos elementos de acampada (bungalows, mobil home, autocaravanas, etc.) que permanezcan por un período superior a una temporada turística.

### 3.- APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA A LA REALIDAD TERRITORIAL DE ARNUERO EN LO QUE REFIERE A LAS INSTALACIONES DEFINIDAS EN EL PUNTO 2.

3.1.- LOTRUSCA. Esta ley de régimen urbanístico del suelo de Cantabria incluye dentro de las Normas de Aplicación Directa en el art. 34 Protección del paisaje la obligación de cumplir con las siguientes reglas:

#### Artículo 34. Protección del paisaje.

1. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

En particular, queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, localización o colorido no cumpla las anteriores prescripciones, incluyendo a estos efectos en el concepto de publicidad los carteles anunciadores de locales y establecimientos mercantiles.

2. En los conjuntos urbanos a los que se refiere el apartado anterior, la tipología de las construcciones habrá de ser, además, congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

3. Los instrumentos de planeamiento concretarán, pormenorizarán y definirán los criterios a los que se refiere este artículo, bien con carácter general para todo su ámbito de aplicación, bien más específicamente para ámbitos concretos.

#### Artículo 62. Ordenanzas urbanísticas.

1. Con independencia de las Ordenanzas contenidas en los Planes, y al margen de ellas, los Ayuntamientos podrán regular por este medio los aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones y, en particular, las fachadas, carteles, patios y espacios visibles, así como las condiciones higiénico-sanitarias y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales. Todo ello en términos compatibles con el planeamiento, al que no pueden modificar por sí solas, y siempre que la regulación no afecte a las condiciones de edificabilidad y destino del suelo que aquél contemple.

#### Artículo 114. Construcciones en suelo rústico.

1. Sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que establezca la legislación aplicable o el planeamiento sectorial territorial o urbanístico, a las nuevas construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico les serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.

JUEVES, 21 DE JULIO DE 2022 - BOC NÚM. 141

b) Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.

[...]

Por tanto, de acuerdo con la LOTRUSCA:

.- Las construcciones que se autoricen tanto en el medio rural como en el urbano, han de adaptarse al medio en que se inserten no pudiendo romper la armonía del paisaje o las perspectivas del mismo.

.- La tipología de las construcciones ha de ser además congruente con las características del entorno. Es decir, no puede ser una tipología ajena al municipio.

.- La LOTRUSCA además habilita al Ayuntamiento bien a través del PGOU o bien a través de Ordenanzas urbanísticas a definir los criterios de protección del paisaje y de adecuación de las nuevas construcciones al medio, así como a regular los aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones.

.- De acuerdo al art. 115 de la LOTRUSCA, la competencia para autorizar construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico corresponde:

o En Suelo Rústico de Especial Protección a la CROTU.

o En Suelo Rústico de Protección Ordinaria al Ayto en municipios con PGOU, previo informe vinculante de la CROTU.

.- En suelo rústico además quedan prohibidas las construcciones propias del entorno urbano.

Se considera a las mobil home, containers home, viviendas autoportantes, bungalows e instalaciones análogas dado su carácter prefabricado como una construcción propia del entorno urbano, y en cualquier caso una tipología de vivienda y/o arquitectura que es ajena a las características propias del entorno urbano y rural de Arnuero, y que no se adaptan a la calidad del medio existente y que se pretende de acuerdo al modelo territorial municipal.

2.- POL. El Plan de Ordenación del Litoral:

.- Áreas de protección: no recoge dentro de las categorías de protección (art. 28 a 34) como uso autorizable la instalación de este tipo de construcciones e instalaciones permanentes o no. Estas áreas son: Protección Costera, Protección Intermareal, Protección de Riberas, Protección Ecológica, Áreas de Interés Paisajístico, Protección Litoral.

.- Área de ordenación: el POL se somete a la LOTRUSCA.

Por tanto de acuerdo con el POL:

.- En aquellos espacios del municipio afectados por áreas de protección del POL, no están permitidas las mobil home, containers home, viviendas autoportantes, bungalows e instalaciones análogas limitándose la autorización de viviendas a las que aparezcan vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

CVE-2022-5698

### 3.- NUR. Normas Urbanísticas Regionales.

#### Artículo 83. Obras de nueva planta.

En los núcleos tradicionales o en las áreas de agrupaciones en hilera, las condiciones tipológicas, compositivas, constructivas y los materiales utilizados guardarán armonía con el entorno.

En particular serán de aplicación las siguientes medidas de integración:

a) La composición de los elementos fundamentales de la fachada, tales como huecos, terrazas, estragales, miradores o balconadas deberá responder a la tipología, materiales y colores preponderantes en cada zona, con independencia del carácter contemporáneo de las edificaciones. Se evitarán en todo momento soluciones de mimetismo.

b) Deberán justificarse los perfiles básicos del volumen edificado respecto al entorno circundante en cuanto a las líneas de alero, de cumbrera, de forjado, de ejes de fachada y de anchura de la misma, así como pendientes de cubierta, con explicación gráfica de la relación de integración con la arquitectura predominante en el entorno.

#### Artículo 85. Integración del edificio.

El diseño del edificio y del terreno, los espacios anexos y su articulación con el entorno han de resolver adecuadamente la forma de insertarse en el paisaje del lugar, valorando sus cualidades y respetando y recuperando, si es posible, las huellas valiosas existentes en cada terreno y en cada parcela, tales como edificios, cercas y muros, rodales y árboles o setos, arroyos, caminos o roquedos.

#### Artículo 86. Modelos.

Al objeto de conseguir una mayor integración de las edificaciones con las características del entorno, se prohíbe la utilización de prototipos foráneos ajenos al lugar y sin referencias con el carácter del medio en que se ubiquen.

Las NUR se posicionan de acuerdo con la LOTRUSCA, y prohíben la utilización de prototipos foráneos ajenos al lugar.

Se considera las mobil home, containers home, viviendas autoportantes, bungalows e instalaciones análogas similares como un prototipo ajeno que no tiene referencias en el municipio de Arnuelo más allá de las instalaciones de este tipo existentes en las zonas de acampada habilitadas para tal fin.

### 4.- PORN.

De acuerdo con el Decreto 76/2018, que regula los usos en el ámbito del Plan de Ordenación de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel, la instalación de mobil home, containers home, viviendas autoportantes, bungalows e instalaciones análogas similares está expresamente prohibida en todas las zonificaciones: Zona de Uso Limitado art. 33 y 34, Zona de Uso Compatible, art. 37 y Zona de Uso General, art. 40. Recogiéndose expresamente para estas zonificaciones como uso prohibido:



Artículo 33. Usos prohibidos (Zona de Uso Limitado).

[...]

e) La acampada o el vivaqueo, así como la instalación de infraviviendas, viviendas portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, remolques, etc.) o las construidas con materiales de desecho.

Artículo 37. Usos prohibidos (Zona de Uso Moderado).

[...]

d) La acampada o el vivaqueo, así como la instalación de infraviviendas, viviendas portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, remolques, etc.) o las construidas con materiales de desecho.

Artículo 40. Usos prohibidos (Zona de Uso General).

[...]

b) La acampada o el vivaqueo, así como la instalación de infraviviendas, viviendas portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, remolques, etc.) o las construidas con materiales de desecho, salvo la acampada y la instalación de caravanas en los campings autorizados.

5.- PEPCHI Plan Especial de Protección del Lugar Cultural de Isla (PEPCHI), aprobado por la CROTU (29/01/2008; BOC 29/04/2008).

La Ordenanza de Intervención y Edificación en Suelos con Protección de la Edificación Histórica, que regula las obras e instalaciones de nueva planta en el ámbito del PEPCHI señala que:

— Toda nueva construcción se ha de realizar con el criterio de aproximarse a la disposición de materiales, tecnología constructiva y disponibilidad de recursos con los que se ha generado la arquitectura tradicional, sin que esta condición pueda ser entendida como cortapisa alguna en la creatividad de sus artífices.

En este sentido, las mobil home, containers home, viviendas autoportantes, bungalows e instalaciones análogas similares se alejan de la tecnología constructiva y recursos/ materiales con los que se ha construido la arquitectura tradicional.

6.- GUÍA de procedimiento y criterios para la regulación de las autorizaciones en suelo rústico (CROTU 27/03/2013). Esta guía fue revisada y actualizada en procedimiento y criterios en la CROTU de 25/06/2020. Por la ponencia técnica de la CROTU además en fecha 19 de noviembre de 2021 se remite un escrito a los Ayuntamiento de Cantabria que recuerda los contenidos mínimos que se han de exigir al promotor para la tramitación, entre ellos se especifica en su punto nº 2 lo siguiente:

2. Si se trata de nuevas construcciones o instalaciones sin control ambiental previo, un estudio de adaptación al entorno a que se refiere el art. 190.d) donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como el respeto a la tipología y condiciones volumétricas de la zona. Además, deberá aportar justificación de la no concurrencia de riesgos naturales o antrópicos, y de la inexistencia de valores ambientales, paisajísticos, culturales o cualesquiera otros que pudieran verse comprometidos por la actuación.

Se considera la mobil home, containers home, viviendas autoportantes, bungalows e instalaciones análogas similares como modelo arquitectónico ajeno al municipio de Arnuero.

7.- PGOU.

De acuerdo con el PGOU de Arnuero y su art. 127 son actos sujetos a licencia:

a) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

[...]

d) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

Por tanto, la instalación de mobil home, containers home, viviendas autoportantes, bungalows e instalaciones análogas similares son actos sujetos a licencia, y dada su uso como vivienda o residencia, su carácter estático y su vocación de permanencia son consideradas "edificación" a efectos urbanísticos, a pesar de mantener la capacidad de ser transportada íntegramente a otro lugar en caso de necesidad.

El uso residencial aparece regulado por el art. 170 distinguiéndose 3 categorías:

- 1ª Categoría. Vivienda unifamiliar, incluyendo en la misma, la vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, que tiene acceso independiente y exclusivo desde vía pública.

- 2ª Categoría. Vivienda colectiva o plurifamiliar, considerada a la que forma parte de un conjunto edificado con accesos comunes.

- 3ª Categoría: Vivienda en régimen de protección.

Los locales dedicados a vivienda han de cumplir además de con las exigencias definidas por las Normas Técnicas de aplicación con las condiciones particulares reguladas en el art. 171 y entre ellas las relativas al programa mínimo (art. 171.1.a), dependencias (art. 171.1.b) y a la superficie mínima de vivienda (art. 171.1.c).

Las condiciones estéticas para cualquier edificación aparecen reguladas en el PGOU en el Capítulo III.- Condiciones Generales de la Edificación, apareciendo reguladas las condiciones estéticas en el art. 78, y las de Estética y Composición en los art. 101.- Aplicación y Reglas Generales y 102.- Condiciones generales de composición.

La arquitectura de las mobil home, containers home, viviendas autoportantes, bungalows e instalaciones análogas similares, corresponden a modelos tipológicos industrializados, de carácter autoportante y monobloque que comparte origen con las caravanas en este sentido dado este diseño y arquitectura simplista, económica y sin mucha reflexión, se considera que este tipo de instalaciones y/o edificaciones no cumplen con las Condiciones Estéticas (art. 78) ni con las Condiciones de Estética y de Composición (art. 101 y 102) del PGOU. Y en este sentido es necesario recordar que, con carácter general, las edificaciones de nueva planta y las resultantes de transformaciones de uso, reformas, y demás, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes de la zona de emplazamiento armonizando con éstas sin que ello suponga una repetición exhaustiva o la aparición de prototipos foráneos y ajenos al lugar.

Estas condiciones estéticas se refieren a la arquitectura, tipología, longitud de fachadas, altura de las plantas, modulación de huecos, relación entre las dimensiones de los huecos y las de los macizos que los separan, materiales y color de los revestimientos de fachadas, cuerpos salientes y demás elementos compositivos (cubiertas, y otros). Estas condiciones se aplican a todas las construcciones existentes en el municipio y a las obras de nueva planta y rehabilitación al objeto de salvaguardar su propia imagen visual y la de su integración en el conjunto edificatorio o físico al que pertenezca. En este sentido se imponen condiciones a las volumetrías, forma y materiales. De modo que:

a) Con carácter general las construcciones de nueva planta, reformas o ampliaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

— Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

— En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezca el conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

[...]

c) Las fachadas y cubiertas mantendrán las formas de composición, y su distribución de huecos y los materiales tendrán que ser de textura, color y composición análogos a la dominante en los edificios tradicionales que configuran el núcleo correspondiente.

El régimen del suelo rústico del PGOU aparece regulado en el Título VII Suelo Rústico, Capítulo II Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO), y Capítulo III Suelo Rústico de Especial Protección (SREP).

- SRPO; En la relación de usos autorizables del art. 307, no se relacionan las mobil home, containers home, viviendas autoportantes, bungalows e instalaciones análogas similares, siendo expresamente señalados en el art. 308 como Usos Prohibidos todos los demás.

- SREP; En la relación de usos autorizables del art. 309, no se relacionan las mobil home, containers home, viviendas autoportantes, bungalows e instalaciones análogas similares. De acuerdo con el art. 310 son usos prohibidos todas aquellas construcciones, instalaciones, actividades y usos que impliquen la transformación de la naturaleza y destino del suelo o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial.

8.- ORDENANZA PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL DE ARNUERO.

De igual modo es de aplicación en Arnuero la Ordenanza para la Conservación del patrimonio Histórico y Natural de Arnuero (BOC nº 150 de 03/08/2001) que amparada en el art. 62 de la LOTRUSCA regula las condiciones arquitectónicas y estéticas en el municipio, y que fue además refundida en la normativa del PGOU (art. 78, 101 y 102 fundamentalmente).

En virtud de lo anteriormente expuesto, se considera por parte de estos servicios técnicos municipales y de inspección urbanística que la instalación de mobil home, containers home,



JUEVES, 21 DE JULIO DE 2022 - BOC NÚM. 141

viviendas autoportantes, bungalows e instalaciones análogas similares en el suelo del término municipal no es un uso autorizable fundamentalmente por:

.- Considerarse a efectos urbanísticos una edificación y modelo arquitectónico y tipológico ajeno, que no tiene referencias en el municipio.

.- No aparecer recogido este uso como autorizable en la regulación de usos del suelo urbanizado ni en la del suelo rústico.

.- En el SREP la competencia para autorizar construcciones e instalaciones corresponde a la CROTU. De igual modo se considera para este tipo de suelos que este tipo de construcciones no son autorizables al no poder justificar el cumplimiento de las normas de aplicación directa de la LOTRUSCA.

Siendo en Arnüero únicamente posible su instalación en las zonas de acampada o campamentos de turismo habilitados para tal fin.

03 EQUIPO REDACTOR.

Es todo cuanto se tiene que informar, según leal saber y entender, y salvo informe mejor fundado en derecho. Suscriben este criterio de interpretación los técnicos redactores del PGOU de Arnüero.

Arnüero, 13 de julio de 2022.

El alcalde-presidente.

José Manuel Igual Ortiz.

2022/5698

CVE-2022-5698