



CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DEL GOBIERNO DE CANTABRIA

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
C/Lealtad, 23 – 39002 Santander.

Asunto: REITERACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ALEGACIONES AL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA (BOC, 31-7-2020).

D. Adán Musi Restegui, con DNI XXXXXXXX S, como Presidente y en representación de la **Asociación para la Defensa de los Recursos Naturales de Cantabria (ARCA)**, inscrita en el Registro de Asociaciones de Cantabria con el nº 820 y domicilio a efectos de notificación en, el apartado de correos 421 de Santander, y en el correo electrónico arca@arcacantabria.org , **ALEGA:**

Que por medio de este escrito **PRESENTAMOS ALEGACIONES AL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA (LOTUCA en adelante)**, que no sólo engloban las Alegaciones de 10 de julio de 2020, presentadas al mismo objeto, sino que las amplían y desarrollan.

Muchos aspectos y cuestiones no se mencionan en estas Alegaciones por falta de tiempo para su estudio y análisis y, por ello, no hemos podido entrar a valorar.



INDICE

1.CONSIDERACIONES GLOBALES pág.3

2. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS pág. 5

2.1. DESARROLLO SOSTENIBLE Y CAMBIO CLIMÁTICO. 2.2. CLASES DE SUELO. 2.3. PSIRES. 2.4. ÁREAS DE CRECIMIENTO CONTROLADO. 2.5. GESTIÓN URBANÍSTICA

3. PROPUESTAS AL ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE CANTABRIA 2.020 pág. 9

3.1. SOBRE EL SUELO RÚSTICO O SUELO RURAL (SUELO NO URBANIZABLE). 3.2. SOBRE LAS CONSTRUCCIONES EN EL SUELO RÚSTICO (1ª, 2ª, 3ª y 4ª PROPUESTAS). 3.3 SOBRE LOS NÚCLEOS RURALES (5ª PROPUESTA). 3.4. SOBRE EL PAISAJE Y EL MEDIO AMBIENTE (6ª y 7ª PROPUESTAS). 3.5. SOBRE LA PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO (8ª, 9ª y 10ª PR) . 3.6. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES EN SUELO RÚSTICO (10ª y 11ª PR). 3.7. SOBRE LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES (13ª, 14ª, 15ª Y 16ª P). 3.8. SOBRE LA FIGURA DEL PSIR (17ª PROPUESTA). 3.9. SOBRE LA PRESERVACIÓN DE SUELOS DE ALTO VALOR AGROLÓGICO (18ª, 19ª, 20ª y 21ª PROPUESTAS). 3.10. SOBRE EXPLOTACIONES MINERAS (22ª PROPUESTA). 3.11. SOBRE VARIOS ARTÍCULOS DEL ANTEPROYECTO. 3.11.1. ART. 90. CATÁLOGOS DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE (23ª PROPUESTA) . 3.11.2. ART. 91. ÁREAS DE CRECIMIENTO CONTROLADO (24ª PROPUESTA). 3.11.3. DISP. AD. 2ª. MODIFICACIONES DEL POL (25ª PROPUESTA). 3.11.4. ANEXO. ZONAS VERDES (26ª PROPUESTA). 3.12. SOBRE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

4. JUSTIFICACIONES TÉCNICAS Y LEGALES pág. 27

4. 1. SUELO Y CAMBIO CLIMÁTICO

4. 1. a) Marco internacional. 4.1. b) Marco europeo. 4. 1. c) Marco nacional. 4. 1. d) Marco autonómico

4.2. DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE

4.3. MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURA VERDE Y CONECTIVIDAD ECOLÓGICA

4.4. ZONAS INUNDABLES Y ZONAS DE FLUJO PREFERENTE

4.5. PAISAJE

5. CONCLUSIONES pág. 44

ANEXO I pág. **PROPUESTA DE ARTICULADO** pág. 47

ANEXO II. LEGISLACIÓN pág. 98

1. CONSIDERACIONES GLOBALES

A las leyes se les debe exigir **coherencia entre los principios generales -recogidos en la exposición de motivos y en el título preliminar- y el articulado**, cuestión que claramente en esta Ley no se aprecia. La Ley de Cantabria del suelo vigente (Ley 2/2001) señala precisamente, en su exposición de motivos, que *“la legislación autonómica no puede desconocer la normativa dictada válidamente por el Estado en el ejercicio de sus propias competencias; normativa que condiciona y enmarca a la Ley autonómica, aunque ese marco admita en más de un aspecto interpretaciones de desarrollo más o menos extensivas. De ahí que no sea impertinente recordar ahora algunas de las ideas fundamentales de la citada Ley estatal.(...)”* y a mayor abundamiento *“El texto pretende ser fiel al marco normativo estatal. No es preciso insistir en ello porque no es más que explicitar una exigencia constitucional”*.

Por otro lado, se indica que *“La cultura jurídico-urbanística es también un condicionante obligado a la competencia legislativa autonómica. En este caso, no se trata de la imposición de las derivaciones de una competencia ajena, sino de una consecuencia de la prudencia”*. Por lo que improvisar una nueva terminología en lugar de innovar en las cuestiones fundamentales sobre desarrollo sostenible y cambio climático obedece al desconocimiento en la materia y de nuevo a la generación de inseguridad jurídica o lo que es lo mismo, confundir a la ciudadanía. Sigue indicando que *“La originalidad aquí no es necesariamente un dato positivo. Hay que conservar en lo posible los valores de la primitiva Ley de 1956, que no hicieron sino perfeccionarse en sus posteriores modificaciones. Y entre esos valores está el puramente metodológico y el del propio lenguaje, que en el mundo del Derecho es esencial porque proporciona seguridad.”*

El actual anteproyecto de Ley del Suelo de Cantabria supone **el mayor desprecio hacia el territorio, el medio ambiente, el patrimonio, el paisaje y el crecimiento económico de Cantabria**. Se trata de entregar el suelo rural a la construcción, y exportar el desorden urbanístico que se produjo en la costa, con 800 sentencias de derribo, hacia los valles interiores de Cantabria. No hay que olvidar que en el año 2001, se suspendió la construcción de viviendas en suelo rústico por unanimidad política por los innumerables problemas que generaba esta situación. Y señala expresamente *El suelo rústico de protección ordinaria es un suelo igualmente preservado del desarrollo urbano, pero en el que, con condiciones y cautelas, se pueden autorizar algunas construcciones. Excepcionalmente se podrán autorizar viviendas aisladas, pero esa posibilidad sólo es factible, como ya se ha dicho, de acuerdo con las previsiones que al respecto contemplen los distintos instrumentos de planeamiento territorial, respetando, además, desde luego las normas generales de aplicación directa y las previsiones más rigurosas que, en su caso, puedan establecer los Planes municipales*. Después de 20 años de la vigencia de esta Ley, en la que en el año 2012 se modificó obviando la legislación vigente, se propone sustituirla por otra que ignora aún más el marco normativo vigente en protección del medioambiente, patrimonio cultural y paisaje, en desarrollo sostenible y en cambio climático.

Se pretende ocupar e impermeabilizar el suelo rural o fértil, que constituye la base de la vida y de la economía de la comunidad, relegándolo a un mero espacio para



construir viviendas. Lo que supone un uso contrario a su naturaleza y función, y un ataque a la potencialidad futura de todo el sector primario. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben tener como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible (art.3.1 RD7/15).

El anteproyecto es insostenible ambientalmente porque destruye el recurso natural base y limitado que es el SUELO, para ocuparlo **con la construcción de viviendas unifamiliares, TURÍSTICAS Y OTRAS PROPIAS DEL SUELO URBANO** por todo el espacio rural, degradando el paisaje, complicando las posibilidades de ordenación del territorio y aumentando el consumo y gasto energético y de infraestructuras que conlleva la construcción de todo tipo de edificaciones dispersas. **Modalidad frontalmente contraria a la historia y tradición de Cantabria y que surge en la costa en los años 90 como consecuencia del desarrollo turístico y ajena a la tradición y morfología existente.** En muchos planeamientos, en la memoria, se hace referencia a los peligros e impactos que conlleva esta dispersión.

El anteproyecto consagra la **indignidad económica** por destruir el recurso suelo utilizándolo para lo que no es, en lugar de preservarlo para que pueda ser destinado a su fin natural. Y así lo refleja la ley estatal señalando que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo en especial a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo

Mieses fértiles de pueblos interiores, corredores lineales vinculados a las riberas y vegas de los ríos, montes de utilidad pública y zonas boscosas, relieves montañosos... con proliferación de todo tipo de edificaciones nuevas o rehabilitaciones de cabañas dispersas que generarán pueblos fantasmas para turistas de fin de semana o de 15 días al año. Vegas fértiles destruidas y enterradas bajo el hormigón para instalar polígonos industriales vacíos u ocupados por simples almacenes de paquetería que además se trasladan desde el suelo urbano, destruyendo la mezcla de usos. En definitiva: **este anteproyecto apuesta por la economía improductiva de la especulación y venta del territorio fértil, en lugar de impulsar la economía productiva agraria, ganadera, forestal, agroalimentaria y las derivadas de las anteriores así como la diversidad biológica y la funcionalidad ecológica del territorio.**

Que a lo largo de las últimas décadas y en el momento presente exista una tendencia de disminución progresiva de la población dedicada a trabajar en la



agricultura, ganadería, actividades forestales, agroalimentarias y derivadas en el medio rural, **no significa que no haya población dispuesta a hacerlo en el futuro.** Si durante siglos el recurso del suelo rural fértil de Cantabria se ha mantenido para producir alimentos, **los poderes públicos deben garantizar este uso para las generaciones futuras, en lugar de deteriorar y agotar definitivamente este estratégico suelo para destinarlo a un uso contrario e incompatible con su naturaleza, como es construir en él.**

Lo que subyace tras este anteproyecto de ley del suelo, es **el fracaso de nuestros políticos regionales en proponerse y ser capaces de gestionar, consensuar y encontrar un nuevo modelo productivo, diverso, estable, digno y sostenible económica y ambientalmente para un horizonte de 50 ó más años, que haga innecesario tener que RECURRIR AL FÁCIL E INDIGNO RECURSO DE LA DESTRUCCIÓN IRREVERSIBLE Y VENTA DE NUESTRO TERRITORIO.**

En definitiva, con este anteproyecto de ley, Cantabria se convierte en la comunidad del norte de España que, a falta de ideas, de no fomentar la planificación y gestión urbanística y territorial y de ajustar las actuaciones al periodo electoral sacrifica su territorio, recursos naturales, culturales y paisajísticos, **para entregar nuestra tierra al urbanismo desordenado y a obras e instalaciones agresivas que las demás comunidades no quieren ni permiten.** Los valores que se ensalzan del patrimonio territorial de Cantabria se verán mermados por la “plantación” de edificaciones propias del suelo urbano en suelo rústico.

2. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

2.1. DESARROLLO SOSTENIBLE Y CAMBIO CLIMÁTICO

La liberalización total del suelo, muy por encima de la que se produjo con la entrada en vigor de la Ley 2/2001, hace pensar que, en materia de ordenación del territorio, en Cantabria se dan pasos para atrás en vez de para adelante como en el resto de mundo desarrollado.

El incumplimiento total de este anteproyecto de ley de los preceptos contenidos en la Ley de Suelo estatal, sobre todo en lo relacionado con el principio de desarrollo sostenible y los criterios básicos de utilización del suelo, hace dudar sobre la constitucionalidad de su casi totalidad. No olvidemos tampoco el incumplimiento del propio Decreto 32/2018, de 12 de abril, por el que se aprueba la Estrategia de Acción frente al Cambio Climático de Cantabria 2018-2030.

La Ley estatal es muy clara al sostener que únicamente se posibilite el paso de suelo rural a suelo urbanizado del suelo “preciso” para satisfacer “las necesidades” que lo justifiquen, impedir la especulación y preservar de la urbanización el resto de suelo rural.



Este anteproyecto de ley, lejos de proteger el suelo rústico de los procesos edificatorios, consolida y amplía las modificaciones anteriores de nuevos usos y edificaciones aisladas en suelo rústico. La ampliación de los posibles objetos de los PSIRES o las nuevas Áreas de desarrollo controlado (antiguas corolas) son ejemplos de **la nueva ordenación del territorio de Cantabria, donde el gobierno autonómico decidirá qué, cómo, dónde y por qué sin mediar instrumentos de planificación alguno. Lo que permite un planeamiento a la carta.**

Las medidas previstas en la estrategia del cambio climático de Cantabria obligan a la ley del suelo a incorporar variables del cambio climático tales como:

- Fomento de la mejora de la eficiencia energética en los edificios.
- Elaboración de criterios de planificación urbanística.
- Elaboración de criterios de usos del suelo.
- Mapas de riesgo climático y estudios de adaptación (Pima Adapta Costas).
- Criterios de ocupación del suelo.
- Incorporación de la variable de cambio climático en la planificación territorial y urbanística.
- Fomento del uso eficiente y sostenible del suelo.
- Estudio de la compacidad urbana y ocupación de suelos de valor.
- Establecimiento de indicadores de exposición, sensibilidad y capacidad adaptativa utilizados para evaluar la vulnerabilidad al cambio climático en los municipios parámetros etc.
- Reducción del balance de GEI en las distintas clasificaciones del suelo.
- Fomentar la participación y toma de conciencia ciudadana, en relación con el cambio climático, en los procesos de planificación territorial y urbanística, facilitando la incorporación de las iniciativas ciudadanas.
- Establecimiento en el planeamiento urbanístico, de medidas para la protección de las zonas naturales, agrícolas, ecosistemas, etc., y en especial las arboladas, para preservar e incrementar la capacidad de sumidero de carbono.
- Reducción de la movilidad y reequilibrio del reparto modal.
- Criterios de vertebración, accesibilidad a servicios, equipamientos y recursos.
- Desarrollo de infraestructura verde. Identificación, y gestión de los servicios ecosistémicos (conectividad, regulación, abastecimiento, etc.).
- Incrementar la biodiversidad y la capacidad de regulación climática.
- Capacidad de acogida. Elaboración de criterios para evaluar la capacidad de acogida.
- Criterios básicos para las herramientas de planeamiento, (Compacidad, movilidad, multifuncionalidad, rehabilitación, etc.)



2.2. CLASES DE SUELO

La vuelta a la denominación del suelo rústico como no urbanizable, DESPUES DE LLEVAR 20 AÑOS USANDO DICHA TERMINOLOGÍA, es un paso atrás importante ya que supone una consideración del suelo rural como el no apto para los procesos de urbanización, algo que va contra natura en un territorio como Cantabria donde el suelo rural ocupa más del 90% del territorio.

La consideración en negativo del suelo rústico da una idea de la importancia que este Gobierno le concede: ninguna. Sin olvidar que la legislación estatal lo denomina suelo en situación rural. Estos cambios solo persiguen la confusión y la inseguridad jurídica.

2.3. PSIRES

Se dedica mucho más espacio a la regulación de los PSIRES (15 artículos) que al PROT al que reserva únicamente dos artículos, muestra de la importancia que para este gobierno merecen las dos cuestiones.

A este respecto cabe destacar la posibilidad abierta de que exista transmisión del derecho de desarrollo del PSIR al considerar promotor y ejecutor de la actuación a quien conste como titular en la aprobación definitiva.

Entran en los PSIRES todo tipo de actividades incluidas los complejos turísticos y actividades privadas dedicadas al ocio cultural, deportivo, recreativo o similar, como estaciones de esquí, parques zoológicos, ferias, centros culturales o centros sanitarios. **En resumidas cuentas: se habilita al gobierno para poder instalar en cualquier sitio las instalaciones que considere oportunas eliminando cualquier control legal, ambiental o de cualquier tipo de consideración pasando por encima de la autonomía municipal.**

Por supuesto, también entra la generación de energía, por lo que es de esperar que los futuros parques eólicos se tramiten con este tipo de figura. **Es la figura para todo, el comodín del gobierno para hacer lo que quiera, ya que se puede hacer en todo tipo de suelo, con independencia de su clasificación urbanística.**

Cabe recordar las numerosas sentencias judiciales que, contra estos instrumentos, se han dictado en España a pesar de la insistencia de las administraciones en dificultar el acceso a la justicia a la población.

2.4. ÁREAS DE CRECIMIENTO CONTROLADO

El mismo concepto de *áreas* no es entendible en sí mismo ya que, según el anteproyecto de la ley, tienen por objeto *“regular y ordenar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo no urbanizable”*. Considerando que un *área* pueda regular algo, lo cierto es que se delimita por los alcaldes, previa



tramitación ambiental sin definir e información pública sin plazo establecido. Con una aprobación “definitiva” de la CROTU, y una indefinición total de su contenido, estas *áreas* no necesitan ningún tipo de planificación previa. **Es una carta blanca para que una vez delimitado el área se pueda construir sin necesidad de planeamiento.** Esto representa una delimitación de suelo urbano encubierta, sin tener dichos suelos las condiciones para poderse construir. En todo caso dicha delimitación debe estar condicionada a que la mayor parte del suelo urbano esté consolidado tal y como se exige desde la estrategia del cambio climático, ya que el suelo es un recurso natural finito y no renovable.

2.5. GESTIÓN URBANÍSTICA

Es en el capítulo dedicado a la gestión urbanística donde más incoherencias se detectan. Los sectores y las unidades de actuación se establecen para suelo urbanizable y urbano respectivamente, aunque con múltiples erratas.

Se introduce un nuevo ámbito de desarrollo denominado *ámbito de actuación conjunta*, sin definición de qué es ni para qué sirve. Simplemente, parece que se diseña para posibilitar la ejecución integrada del planeamiento con **autonomía técnica y económica. La ambigüedad no puede ser mayor ya que nace como pareja de la unidad de actuación de la que no se diferencia en nada.**

Los entes de gestión son un conglomerado público-privado municipal para **la ejecución del planeamiento, que se separa de la función pública definitivamente.**

Los consorcios urbanísticos, las sociedades urbanísticas, y las entidades urbanísticas colaboradoras son figuras diseñadas para privatizar la gestión, algo ridículo en una comunidad autónoma donde la mayor parte de las licencias lo son para unifamiliares en suelo rústico y el 90% de los municipios tiene menos de 10.000 habitantes. **Mucha gestión para poca actividad hace pensar que esta Ley no está diseñada para Cantabria.**

Pero el mayor caos está en los capítulos dedicados a los instrumentos de gestión urbanística y las actuaciones integradas. Los sectores de suelo urbanizable han quedado excluidos de los tradicionales sistemas de gestión: compensación, cooperación, expropiación y concesión de obra urbanizadora. Estos, se reservan para el dúo unidad de actuación, ámbitos de actuación conjunta previstos, según parece, para el suelo urbano y las operaciones de regeneración, algo que chirría si se mezcla con los entes de gestión. Esta incongruencia dificultará en gran medida el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, que quedan en el aire, así como el suelo urbano edificado. **En resumen, improvisación e incoherencia son los dos ingredientes con los que se adereza la gestión urbanística en este anteproyecto de ley.**

La privatización de la gestión urbanística es otra de las novedades del anteproyecto de ley que opta definitivamente por la colaboración público – privada, entendiendo como parte pública de este dúo a de las empresas públicas y nunca a la propia administración. Esta novedad aleja definitivamente la posibilidad de desarrollar



operaciones de regeneración urbana donde la iniciativa pública es necesaria tal y como se ha demostrado en aquellas comunidades donde se ha llevado a cabo con éxito.

3. PROPUESTAS AL ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE CANTABRIA

2.020

Se presenta una nueva revisión de la ley del suelo de Cantabria, mediante un borrador de anteproyecto de ley. Se ha iniciado el trámite de consulta pública, durante un plazo de diez días hábiles, en el que se insta a presentar algún escrito en esta etapa.

Se indica en la publicación que el escrito debería referirse a:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la futura Ley.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de dicha Ley.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias

Sorprende que estas consideraciones se hagan presentando ya un documento acabado, con sus determinaciones y articulado perfectamente definido y cerrado, por cuanto no parece que lo solicitado, objetivos y soluciones alternativas, vaya a tener ningún sentido, así como tampoco la necesaria participación ciudadana y el debate público, que debería presidir acciones de este tipo de planteamientos, desde sus inicios y con las alternativas abiertas. No parece sino que, como en otras ocasiones, se pretenda simplemente ajustarse a un plazo y pasos formales, para dar visos de legalidad a una situación ya predeterminada.

En la anterior propuesta para una nueva ley del suelo, año 2017, se expresaron las deficiencias que la misma presentaban y que ahora se vuelven a reproducir, por lo que este escrito no tiene otra alternativa que volver a insistir en lo desafortunado de la misma y la necesidad de su replanteamiento. Se hace hincapié en lo que se entiende es más desafortunado y lesivo para Cantabria, como es el tratamiento del suelo no urbanizable o rústico, acentuado por la falta de reconocimiento del patrimonio territorial de Cantabria en un planeamiento de ordenación territorial que no se termina de tramitar, tan necesario como preceptivo.

3.1. SOBRE EL SUELO RÚSTICO O SUELO RURAL (SUELO NO URBANIZABLE)

La propuesta de nueva Ley del suelo para Cantabria, además de tratar sobre los suelos urbanos y urbanizables propios de los espacios contruidos, aborda el inmenso territorio regional constituido por prados, mieses, terrazgos y bosques que ha dado en llamarse “SUELO RURAL, o SUELO RÚSTICO”.



Salvo unas mínimas alusiones, tan genéricas como ineficientes, que se ven constantemente contradichas por las normativas, no existe en la ley un articulado que refleje la importancia del medio ambiente, las arquitecturas populares, los núcleos tradicionales, o los valores culturales y paisajísticos del territorio de Cantabria.

De la lectura de la disposiciones del anteproyecto, se muestra falta de valoración de la importancia que representa el suelo rústico de nuestra región, sin referencia a sus valores estratégicos, culturales, medioambientales, y donde las regulaciones van encaminadas precisamente a su degradación mediante el prolijo articulado tendente a la permisividad constructiva recogiendo usos que son propios del suelo urbano.

No se entiende el suelo rústico, como un bien escaso, valioso y no renovable, que en nuestra región ha sufrido una agresión sin parangón en todo nuestro territorio nacional, a pesar de los valores patrimoniales excepcionales que tenía y que cada día se van degradando más.

El anteproyecto de la ley del suelo, no parece que esté hecho para la ordenación y protección del suelo rústico, como se ha venido considerando en la Ley de 2001 o las NUR, sino para su desregulación, desnaturalización y degradación y donde, al margen de las disposiciones y articulados obligados en una ley de estas características, su fin es permitir la construcción en suelo rústico de segunda residencias, así como otros tipo de edificios ajenos al mundo rural, las ocurrencias de los PSIR, o la sorprendente profusión del articulado para permitir las explotaciones mineras, siendo casi las únicas medidas relevante de la disposición de la Ley.

Las disposiciones del anteproyecto de ley contravienen frontalmente las bases y fundamentos de las Normas Urbanísticas Regionales, NUR, en relación al suelo rústico, en principios como los descritos en los artículos 7 y 8:

- .- Intervención apoyada en el proceso histórico de construcción del territorio
- .- Fomento de la rehabilitación y la restauración antes que de la nueva ocupación
- .- Valoración y preservación de la diversidad urbanística y paisajística
- .- Individualización de barrios, aldeas, villas y núcleos tradicionales
- .- Preservación de los núcleos tradicionales y el paisaje donde se insertan
- .- Favorecimiento de la consolidación de las tramas urbanas existentes.

Al contrario de la propuesta anterior del año 2017, que tenía como único punto reseñable en la ley, la acción favorable de la eliminación de la transitoria 9ª, de la nefasta modificación de la ley de 2.012, hoy se vuelve a mantener en la Transitoria 8ª.

El suelo rural es el soporte de los procesos naturales, biológicos, hidrológicos, agrarios y forestales, que garantizan la biodiversidad. Por tanto, el suelo rural es un activo patrimonial del que depende nuestra existencia, supervivencia y calidad de vida. Es un patrimonio agrario, natural, paisajístico, cultural ecológico, e histórico transmitido de siglos pasados y que debe transmitirse a las generaciones futuras. **El suelo rural es**



la base de la vida, tiene un uso genérico y constituye una reserva para garantizar la sostenibilidad del sistema.

El suelo rural o rústico es un patrimonio de interés social y vital a conservar y proteger. Por ello hay que dejar de articular o gestionar el suelo rural solamente DESDE EL URBANISMO. Habrá que abordarlo con políticas agrícolas, forestales, naturales, ecológicas, paisajísticas y culturales en una ordenación territorial conjunta.

Estas tierras y prados, reconocidos en unos estudios realizados por el propio Gobierno de Cantabria, constituyen una auténtica reserva natural del suelo en su conjunto, gestionados por un organismo como la CROTU, que ignora dichos estudios y no valora la complejidad y fragilidad de los mismos. **El valor y trascendencia de la conservación del suelo rural para el equilibrio de los procesos vitales en la sociedad actual y en las generaciones futuras, es de tal importancia, que debe de preservarse su naturaleza al margen de los intereses electorales de los partidos, de las presiones económicas coyunturales y de las variaciones cíclicas del modelo productivo .**

La construcción en el suelo rural es una actividad **excepcional, por ser contraria a la naturaleza de ese suelo**. El gobierno del suelo rústico o rural, ha de consistir en **dar utilidad a las valiosas, ricas, frágiles y peculiares tierras y prados de Cantabria**.

En el suelo rústico, de acuerdo a Ley del suelo estatal, RD 7/2015, de 30 de octubre, vigente en todo el estado español, **se debe destinar, “al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales”**.

El suelo rústico se debe utilizar, únicamente para satisfacer las necesidades que lo justifiquen de acuerdo a los principios anteriores, impidiendo la especulación y preservando su transformación de la urbanización al resto de suelo rural.

Pretender hacer una Ley del Suelo sin haber definido el destino de más de 400.000 hectáreas de suelo rústico que hay libre en Cantabria, es una irresponsabilidad. Cuando Cantabria era rica, no se construía en los suelos rurales. La construcción indiscriminada y sin planificación y gestión, sin priorizar la ocupación del suelo urbano e invadiendo el suelo rústico, es un modelo fracasado, no sostenible en el tiempo, que genera destrucción del territorio, paro, crisis y emigración.

Se trata de dar un modelo económico diverso, estable, sostenible y digno para Cantabria, que mantenga y aproveche el suelo rural por sus características en lugar de transformarlo y destruirlo, de manera que la juventud de Cantabria no tenga que emigrar fuera. La ocupación del suelo rústico por usos que son propios del suelo urbano produce un incremento especulativo del valor del suelo y una expulsión del sector primario.

Las demandas de viviendas en suelo rústico, hoy en día, están realizadas con destino a segundas residencias. Estas demandas, en su caso, deben resolverse en los núcleos tradicionales, fundamentalmente, mediante la rehabilitación de las construcciones existentes y construyendo las parcelas vacías del suelo urbano frente a la ocupación del suelo rústico.



Las primitivas Leyes del Suelo de 1.956 y 1.975 Y EL Texto Refundido de 1.976, trataron al suelo rústico como una clase de **suelo residual**. Lo que no era ciudad y no se necesitaba para su crecimiento (suelo urbanizable). Pese a ello, el suelo rústico nunca representó un “problema urbanístico”. Los ciudadanos no vinculados directamente con el mundo rural deseaban vivir en las ciudades, y los propietarios de las tierras rurales las destinaban en su mayor parte, a producir alimentos. No había por lo tanto “mercado inmobiliario” en el suelo rural.

La Ley del Suelo del Estado de 1.990, sus posteriores modificaciones y las Leyes Autonómicas del Suelo y Ordenación del Territorio, **todas ellas inspiradas en principios de sostenibilidad urbanística, ambiental, territorial y económica**, proclamaron solemnemente que el suelo rústico no se trataría como residual frente al suelo urbano y urbanizable. **Por primera vez el suelo rural habría de tratarse en positivo, tal como se hace con el suelo urbano**. Lo residual sería el suelo urbanizable y el suelo rural **no tendrá ningún contenido edificatorio**.

La Ley 2/ 2.001 de Cantabria prohibió la construcción de viviendas unifamiliares en suelo rústico que no estuvieran vinculadas a una explotación.

La Ley 3/ 2.012 de Cantabria permite la construcción de viviendas unifamiliares y actividades afines en las corolas (100 ó 200 metros del núcleo) en el suelo rústico no protegido, sin estar vinculadas a una explotación, hasta que se apruebe un Plan Especial de Suelo Rústico. Sistema excesivamente tolerante cuando desde la CROTU no se aplican las limitaciones del planeamiento urbanístico en cuanto a parcela mínima, la densidad edificatoria o las normas de protección, no se cuenta con estudios territoriales o los que existen se ignoran y no se tienen en cuenta las parcelas vacantes en suelo urbano.

El actual ANTEPROYECTO LOTUCA (2.020), sigue empeñado en mantener las posibilidades de construcción, mediante las desafortunadas corolas, en todo tipo de terrenos rústicos independientemente de su protección y de la ocupación del suelo urbano, **diseminando los impactos y desnaturalizando profundamente la naturaleza y las posibilidades de gestión ordenada de este vasto y estratégico territorio**. **El actual anteproyecto es una copia de la ley anterior que no sirve ni se adapta a las singulares peculiaridades del territorio de Cantabria**.

Esta clara involución en el tratamiento del suelo rústico tiene que ver directamente con la caída del sector primario en Cantabria y en toda la Cornisa Cantábrica, con motivo del ingreso de España en la Unión Europea hace 30 años. Pero mientras Asturias y el País Vasco protegen de construcciones su suelo rústico y lo conservan como tal, **los diferentes gobiernos y responsables políticos de Cantabria se han mostrado incapaces en 30 años de dotar a la región de un modelo económico diverso, estable y sostenible económica y ambientalmente que tenga continuidad y pueda ser sostenible, durante un largo período de tiempo de 40 ó 50 años independientemente de quien gobierne**.

La ausencia de este modelo, la visión a corto plazo de nuestros representantes y la necesidad de ofrecer algún tipo de resultado para justificarse ante la sociedad, han



instalado con demasiada frecuencia la prisa y la improvisación como hábito, alcanzando esta improvisación al suelo rural.

Para los políticos de esta región, identificar las pautas generales del desarrollo de la comunidad autónoma, fijar las directrices para la ordenación del territorio, establecer las prioridades de la acción económica gubernamental en el ámbito de las infraestructuras y definir el modelo territorial que es deseable proporcionar a las demás administraciones públicas para el ejercicio de sus respectivas competencias, **NO ES IMPORTANTE NI PRIORITARIO** a pesar de que la ley de Cantabria 2/2001 establecía un plazo para la aprobación inicial de seis meses del Plan de Ordenación del Litoral, nueve meses del Plan Regional de Ordenación del Territorio y doce meses de las Normas Urbanísticas Regionales. Actualmente han sido aprobados dos de ellos y parte de la CROTU (en concreto los representantes del partido PRC) se opusieron a la aprobación inicial del Plan Regional de Ordenación Territorial, un documento que, aunque mejorable, habría servido para iniciar la participación y el debate público territorial.

Incompetencia, desidia, falta de ideas y trabajo, desconocimiento.. o simplemente MIEDO a enfrentarse a los problemas, características y potencialidades del muy frágil territorio de la región de Cantabria. Por ello, las Leyes Urbanísticas y Territoriales aprobadas en Cantabria, incluidos los Planes Generales, han sido, en la mayoría de los casos una especie de broma pesada que han creado asombro y perplejidad por la impermanencia de muchas de sus regulaciones. No hay año que no se modifique la ley del suelo vigente por parte de un Parlamento demasiado frívolo y poco responsable en estos asuntos.

También la Ley del POL se ha sometido a este baile de conveniencias. Las múltiples modificaciones aprobadas a la Ley del Suelo de Cantabria y la del POL, cambiando muchas de sus determinaciones todos los años, han de servirnos como lección para abandonar esta práctica y no seguir cometiendo los mismos errores.

La mejor manera de tratar y conservar el territorio rural de Cantabria es que tenga una actividad y una función positiva ligada a la naturaleza y a las actividades propias del medio rural y presidida por las políticas rurales, globales, integrales, innovadoras e integradoras en la Unión Europea, como las acordadas en la Conferencia Europea de Cork sobre el desarrollo rural, que establece que el territorio rural es un patrimonio básico de interés social, que debe de conservarse con sus características propias, de manera multifuncional y sostenible. Ese modelo garantiza la responsabilidad histórica y la amplitud de miras en la gestión de un patrimonio básico, frágil y limitado, que debe ser duradero en el tiempo.

El suelo rústico, además, tiene un papel fundamental como reserva de suelo estratégico de cara a las necesidades que en el futuro la sociedad pueda demandar. Ya sean nuevas infraestructuras territoriales, tales como ferrocarriles, carreteras, rondas de circunvalación, nuevas implantaciones industriales u otras que hoy no somos capaces de prever, pero que sí necesitarán el soporte de un suelo libre para su desarrollo. Malgastar el suelo rústico con densidades de ocupación de 2/3 viviendas Ha, es una irresponsabilidad que no se puede asumir cara a las generaciones futuras, máxime en un suelo tan escaso y condicionado por la orografía, como el de Cantabria.



Tampoco se pueden rodear las ciudades con viviendas unifamiliares aisladas dispersas, que impedirán el desarrollo ordenado, armónico y eficiente de las mismas, de cara a un futuro próximo. Esta decisión de expandir las corolas y dispersar viviendas sin urbanizar, supone una renuncia al futuro, que no se puede admitir dentro de la mínima ortodoxia de la disciplina urbanística.

La propia Estrategia Territorial Europea pone la atención en la necesidad un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. **La preservación estratégica del territorio es fundamental.**

En ese contexto, lo lógico sería que la legislación urbanística esperase a que el **Plan Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria fije claramente las directrices de ordenación para el inmenso espacio rural de Cantabria, definiendo un modelo rural sostenible e innovador.** De la Ley del PROT debe colgar la Legislación Urbanística, pues **el problema del suelo rural de Cantabria no es urbanístico, sino de pura estrategia de desarrollo rural y regional.**

La Ley de 2001, obligaba a que el **Plan Regional de Ordenación del Territorio, PROT**, debería tener su aprobación inicial, a los 9 meses de aprobada la ley. Es decir, **se debía haber aprobado inicialmente el 4 de abril de 2002.** A día de hoy no hay nada, salvo las reiteradas promesas electorales, hasta ahora incumplidas, lo que no hace sino constatar la incapacidad de la región, y de los distintos gobiernos regionales, para ordenar y ofrecer un futuro sostenible y de calidad para esta comunidad.

3.2. SOBRE LAS CONSTRUCCIONES EN EL SUELO RÚSTICO

Para volver a explicar, el alcance de lo que se pretende hacer en el suelo rústico, baste con enumerar algunos de los criterios, usos y obras permitidos en estos tipos de suelo en normativas anteriores.

En el suelo no urbanizable se permite:

*.- Construcciones que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en explotaciones agrícolas. Entiéndase **instalaciones destinadas a la producción y venta de productos artesanales**, como sobaos, quesadas, obradores, etc., **independientes de su ubicación en la propia explotación, incluso en tener la misma explotación***

*.- Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales **que no constituyan una explotación ganadera**, también se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma,*



*.- El uso residencial en parcelas que se destinen a la cría de animales, siendo además que **no resultan ya aplicables tan siquiera las exigencias de la viabilidad económica de la explotación**. Este supuesto comprende todas las instalaciones y edificaciones propias del medio rural, directamente relacionadas con la guarda y cuidado de animales de cualquier especie y condición, sean o no viables, porque, con carácter general, resulta inadecuada su ubicación en suelo urbano. Comprende, por tanto, instalaciones destinadas a perreras, boxes para caballos, apriscos, cobertizos para vacuno, majadas, etc.*

*.- También se incluyen todas las instalaciones y edificaciones de almacenamiento agrícola, ganadero o forestal, con independencia de su viabilidad económica, **que es ajena a consideraciones urbanísticas**, como por ejemplo casetos de aperos, almacenes de mayores dimensiones para maquinaria agrícola, invernaderos, aljibes, mecanismos de riego o bombeo.*

*.- Los almacenes e instalaciones destinadas a la guarda de maquinaria agrícola o de forraje, pienso y demás, **en principio no tienen limitación alguna**, puesto que habrá de atenderse a la funcionalidad de la instalación en relación con la actividad. No es precisa la unidad mínima de cultivo ni ninguna otra superficie mínima. En cuanto a las soluciones técnicas que puedan recogerse en relación con las instalaciones que se pretenden autorizar, esa circunstancia no puede constituir un reproche que alcance a configurarse como un motivo de ilegalidad de la instalación.*

.- El examen de la mejor o peor organización o ubicación técnica de las instalaciones excede al de la fiscalización desde un punto de vista de la legalidad urbanística, pues supone introducir elementos de juicio apoyados en motivos de oportunidad o conveniencia ajenos a la mera ordenación urbanística, e ínsitos en el análisis económico de la explotación, cuya viabilidad y sostenibilidad dependerá de la eficiencia empresarial.

.-En relación con los denominados casetos de aperos, se establece la previsión de 12 m² según las NUR, si se trata de un municipio al que se le aplican. Sin embargo, cuando se trata de un almacén de una explotación agrícola o pecuaria, no cabe aplicar esa limitación.

.- En los municipios sin planeamiento, se podrán implantar instalaciones productivas en aquellos ámbitos en los que ambientalmente resulte compatible. Se trata de posibilitar la implantación de pequeñas industrias o talleres, y en general cualquier instalación productiva, que normalmente pueden precisar de una ubicación fuera del suelo urbano.

*.- Viviendas vinculadas actividades agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, 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. (La vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga deberá ubicarse en la misma parcela en la que se encuentren las principales instalaciones de la explotación **o en otra parcela próxima**.) .Tampoco tiene ya cabida la exigencia de la viabilidad económica de la explotación*

En todo ello no hay ninguna limitación a que todas esas construcciones, con el tiempo, no se puedan convertir en usos residenciales, de acuerdo al artículo 79, en su



apartado 2, h), "... obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes,.... (cualquiera, no importa qué tipo de construcción: cuadra, almacén, nave, chamizo, invernadero, independiente de su impacto ambiental y que ni tan siquiera pueda estar en el catálogo de edificaciones) **incluido el uso residencial, cultural, para actividad artesanal, de ocio o turismo rural.** Con el pretexto de cualquier construcción existente se puede uno hacer un chalet, en no importa qué lugar, aun siendo un suelo especialmente protegido. Esto es un disparate y va en contra del desarrollo sostenible y del cambio climático, así como otras directivas y normas europeas.

Ni el más mínimo reparo en que esos nuevos chalets, se puedan hacer en zonas de alto valor paisajístico o cultural, patrimonial, ni en otros lugares de alto valor ecológico o medioambiental. Eso ni se plantea, no importa. Lo que se necesita es una construcción, lo que sea, (nave, almacén, pajar, chabola...) para poder justificar lo que en estos suelos la ley y la disciplina urbanística prohíben: el uso residencial.

Cualquier obra que se realice, de las descritas en los apartados anteriores, se puede convertir posteriormente en una residencia. Es, en definitiva, una invitación al futuro fraude urbanístico y a la percepción de que en Cantabria se puede hacer cualquier construcción que, luego, en el futuro, ya podrá ser legalizada.

Todo lo detallado en la prolífica Guía de Procedimiento y Criterios para la Regulación de las Autorizaciones en Suelo Rústico, por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de mayo de 2020, aún mas desregulatoria y permisiva que la anterior, y que muestra a las claras como es la consideración que desde la administración se tiene del suelo rústico o no urbanizable, con interpretaciones que animan a buscar los atajos para saltarse la propia ley, más que recomendaciones de buenas prácticas de actuación y de responsabilidad urbanística.

No es necesario recordar que estamos tratando, fundamentalmente, de viviendas que serán segundas residencias, que no fijan población, no colaboran a la producción ni el modo de vida del mundo rural, ni ayudan a la preservación de su medioambiente, en un suelo valioso, escaso, no renovable y vital para el desarrollo futuro de la región.

1ª PROPUESTA: prohibición absoluta de construcción y usos residenciales, turísticos, sociales, públicos, productivos, de almacenamiento...propios del suelo urbano, en suelo rústico, incluido el denominado "de protección ordinaria" o "sin protección" exigiendo la previa ocupación del suelo urbano mediante los mecanismos que prevé la Ley.

2ª PROPUESTA que en todo el suelo rústico se tenga en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como rústico.



3ª PROPUESTA: que el órgano competente para autorizar las autorizaciones en suelo rústico sea siempre la CROTU.

4ª PROPUESTA: Para garantizar el principio de TRANSPARENCIA, se identifiquen todas las autorizaciones en suelo rústico en el visualizador del Gobierno de Cantabria y para un mayor control de la legalidad.

3.3. SOBRE LOS NÚCLEOS RURALES

En todas las disposiciones del suelo rústico, fundamentalmente encaminadas a su construcción, ni tan siquiera hay una mención o una referencia a los núcleos rurales ni a los asentamientos tradicionales, sus estructuras, valores y su relación con el territorio. Las distintas formas de habitar el territorio tan variadas en Cantabria, no merecen ni una mínima clasificación que permita ajustar las disposiciones a las características de sus especificidades.

Contrariamente, asombra, por otra parte, que cualquier agrupación de tres viviendas existentes, con unas características de supuesta rusticidad o vinculadas a uso agrícola, puedan tener la consideración de núcleo y su consideración como urbano, en aras a su desarrollo urbanístico, mediante el plan especial.

El documento del PROT, que no llegó a aprobarse inicialmente por algunos miembros de la CROTU¹, incorpora una catalogación de los sistemas de asentamientos que debe servir de base para identificar y valorar los núcleos.

5ª PROPUESTA: Se necesita un Catálogo de asentamientos de población en los que se identifiquen núcleos rurales de interés, que permita encauzar las formas de actuar en su entorno, con el fin de preservar sus valores. La ley debería establecer un plazo para su elaboración, y mientras tanto, limitar al máximo las actuaciones en los mismos.

3.4. SOBRE EL PAISAJE Y EL MEDIO AMBIENTE

Desalentadora también la ausencia en el texto, más allá de las genéricas referencias y habituales lugares comunes, de medidas efectivas de cara a la preservación del paisaje y el medio ambiente, que vemos deteriorarse día a día bajo la desidia de nuestros políticos y gobernantes, desnaturalizando el valioso territorio de Cantabria.

Nada que implique las afecciones al paisaje y características especiales de los lugares, sea alta montaña, brañas, invernales, etc., que son el mayor valor territorial que tenemos preservado en este momento, después de la irremisible degradación y

¹ <https://www.territoriodecantabria.es/fr/participacion-ciudadana/prot-old>



destrucción de nuestra costa. Cualquier edificación se puede convertir en un chalet, con sus infraestructuras y servicios asociados, sin importar el lugar donde se encuentre.

De la misma manera se debe hacer referencia a la necesidad de proteger el medio ambiente y para ello se identificar el patrimonio territorial para lo cual es necesario condicionar las construcciones a la existencia de información territorial, tal y como exigen la estrategia de cambio climático para Cantabria.

6ª PROPUESTA: Se necesita un Catálogo de Paisajes de Interés, que salvaguarden los reconocidos paisajes de Cantabria de estas agresiones. La Ley debería establecer un plazo para su elaboración, y mientras tanto, limitar al máximo las actuaciones en el suelo rústico.

7ª PROPUESTA: Se necesita estudios territoriales que recojan mapas de riesgo climático y estudios de adaptación, mapas de ocupación y compacidad del suelo urbano, mapas de zonas naturales, agrícolas, ecosistemas, etc., y en especial las arboladas, mapas de infraestructura verde, identificación y gestión de los servicios ecosistémicos. Se debe condicionar la ocupación del suelo rústico en tanto no sean aprobados estos estudios.

3.5. SOBRE LA PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Tradicionalmente en el pasado, quien construía viviendas en suelo rústico, era el productor del suelo rural. El ganadero. Nunca se utilizó como suelo de segunda residencia para la gente de fuera. En Asturias y País Vasco está actualmente prohibido, mientras en Cantabria se intenta generalizar.

El fenómeno de la segunda residencia ha aparecido a finales de los años 80 y durante los 90 del pasado siglo, siendo la dispersión de viviendas unifamiliares por el suelo rural, contrario al modelo tradicional de ocupación del territorio propio de Cantabria.

La segunda vivienda es una cesión a los agentes inmobiliarios para que parcelen y gestionen un territorio que no es urbano (prados y tierras), fraccionando el parcelario histórico para **producir asentamientos artificiales. Es decir, para negocio y especulación.**

La definición que se emplea para parcelar el suelo rústico es propia del suelo urbano. No se ha definido, cuando la parcela es ilegal en suelo rústico.

En el suelo rústico, por la ley estatal, están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamiento de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Artículo 16, del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Ley del Suelo estatal de obligado cumplimiento; también en Cantabria.

La parcela mínima en Cantabria es la unidad mínima de cultivo, que está definida en la Ley 4/2000, de 13 de noviembre, de Modernización y Desarrollo Agrario y varía



entre los 5.000 metros cuadrados y la hectárea. Actualmente los miembros de la CROTU están autorizando parcelaciones de 1.500 metros cuadrados e incluso menos.

8ª PROPUESTA: Prohibir por ley el fraccionamiento o la división del suelo rústico en contra de la legislación agraria.

9ª PROPUESTA que se protejan los suelos sometidos a procesos de concentración parcelaria ya que está concebida como un instrumento de intervención pública conexas a la ordenación integral del territorio.

10ª PROPUESTA: Para garantizar el principio de TRANSPARENCIA, publicar en el BOC con plazo de alegaciones y recurso, cualquier autorización de la CROTU o el Consejo de Gobierno para construir en suelo rústico.

3.6. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES EN SUELO RÚSTICO

Los Planes Especiales del Suelo Rústico, en el pasado tenían como finalidad **la mejora del mundo rural. NO CONVERTIR EL SUELO RURAL EN URBANO.** El objetivo de los Planes Territoriales Especiales, es **la protección del paisaje, los recursos naturales y el mundo rural. NO HACER VIVIENDAS.** Los Planes Especiales, por tanto, no son para urbanizar el suelo rústico, no obstante se pretende con ellos desproteger el territorio.

Por tanto, **LA FIGURA DEL PLAN ESPECIAL HA SIDO PERVERTIDA.** El Plan Especial es el desarrollo de la gestión de una ESPECIALIDAD DEL TERRITORIO. Si se utiliza la figura del Plan Especial para una ordenación GENÉRICA, SE ESTÁ CAMBIANDO LA TÉCNICA URBANÍSTICA, porque de lo que se trata es de hacer **PLANES PARCIALES EN SUELO RÚSTICO.**

Los planes especiales en suelo no urbanizable, que propone este anteproyecto de ley, tienen por objeto regular y ordenar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, fundamentalmente segundas residencias, así como las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el suelo no urbanizable,

El Plan Especial de Suelo No Urbanizable, en su caso, podrá calificar como suelo no urbanizable sin protección terrenos protegidos

Los municipios que carezcan de Plan General podrán formular igualmente el Plan Especial de Suelo No Urbanizable a que se refiere el apartado anterior, calificando como suelo no urbanizable de protección ordinaria terrenos próximos a los suelos urbanos o a los núcleos tradicionales.

Siendo que “En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, a los Planes Generales Municipales ni a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo. Sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.”

Pero, los Planes Parciales son un instrumento de desarrollo urbano, no de suelo rústico. **LOS PLANES ESPECIALES SE QUIEREN UTILIZAR COMO PLANES PARCIALES. QUE NO SE PUEDEN HACER EN SUELO RÚSTICO.**



El suelo rústico, otra vez por ley, no es sujeto de aprovechamientos urbanísticos. El empleo que se quiere hacer va en contra de la disciplina urbanística.

La decisión de otorgar edificabilidad al suelo no urbanizable, es una propuesta ilegal, que además altera los valores del suelo, haciendo que estos no se puedan destinar rentablemente, a esos precios, a los usos agrícola- ganaderos que le son propios.

Como no hay normas en la ley sobre los Planes Especiales para la urbanización en suelo rústico, hay que seguir la Ley Estatal, que regula la protección y mejora del medio rural.

Es preocupante por otra parte la definición que se quiere dar al concepto de *núcleo rural*. Tienen la consideración de suelo urbano los núcleos rurales, *“tres o más construcciones merecedoras de un tratamiento específico en atención a sus características morfológicas, el carácter tradicional de su entramado o de sus edificaciones, su vinculación a la explotación racional de los recursos naturales u otras circunstancias que manifiesten la imbricación del núcleo de población en el correspondiente medio físico.”* Y que la aplicación del plan especial, se pretenda en *“terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos o a los núcleos rurales, o bien se trate de ámbitos de suelo no urbanizable que, no estando próximos al suelo urbano o a los núcleos rurales, presenten un alto grado de transformación por existir en ellos conjuntos dispersos de edificaciones o instalaciones.”*

Todo ello, lleva a la utilización de los planes de urbanización, mediante el plan especial, prácticamente a todo el suelo rustico, con la mera disculpa de tener alguna edificación construida en su alrededor.

11ª PROPUESTA: Prohibir toda construcción en suelo rústico que no tenga que ver con actividades propias del suelo rural. Si algún ayuntamiento necesita crecer, **QUE CREE SUELO URBANIZABLE** o delimite el suelo urbano de acuerdo a las necesidades reales de la población residente.

Por otro lado, los planes especiales, no se regulan, ni tan siquiera mínimamente, ni se atisban parámetros de definición.

Así, no se contempla estudios sobre:

- Necesidades de viviendas en los núcleos rurales
- Capacidad de viviendas (solares y viviendas vacías, otros edificios en desuso.....)
- Valoración patrimonial y paisajística del núcleo. Catálogo de núcleos de interés.
- Relación del núcleo con su ámbito territorial. (Valle o comarca)
- Relación con su entorno próximo (mies,..)
- Desarrollo más adecuado del crecimiento.
- Evitar crecimientos del desarrollo hacia los núcleos próximo, si hay riesgo de fusión.
- Preservar y evitar crecer en dirección de la costa, ríos u otros lugares de interés natural próximos.



Nada de estos principios básicos se regulan, y sin embargo, sí se explican con todo lujo de detalles y argumentaciones legales al detalle, todas las posibilidades que la normativa permite para edificar, supuestamente para evitar “malas” interpretaciones futuras.

No se establece ni define lo que es la proximidad al núcleo. En muchas ocasiones la distancia de 100m y 200m define un área de superficie muy superior a la del propio núcleo y superando límites naturales y artificiales, con lo que las nuevas edificaciones no tienen relación con el núcleo.

12ª PROPUESTA eliminar la figura de plan especial como figura de planificación de edificaciones en suelo rústico.

3.7. SOBRE LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES

En estos apartados del anteproyecto de ley parece que la pretensión, al margen de las normativas genéricas de obligado cumplimiento en este tipo de documentos, es rebajar los requisitos mínimos de calidad de los espacios urbanos, y en consecuencia la calidad de vida de sus habitantes, en beneficio de los agentes promotores del negocio inmobiliario.

Como los estándares de dotaciones, fundamentalmente espacios libres y equipamientos, que no solo se fijan con los mínimos genéricos que la ley obliga, sino que degradan su calidad y se desvirtúan, en vez de apostar por unos mínimos de mayor altura.

Así, de manera manifiesta en soluciones equipamientos de titularidad privada, comprometiendo los mínimos efectivos al conjunto de la sociedad, limitados por los niveles de renta, en vez de favorecer los espacios públicos de los equipamientos, subvirtiendo el fin social y de calidad que debería ser el objetivo a alcanzar.

También en los espacios libres que se les permite pueda contabilizar los espacios naturales protegidos, en sistemas generales, o en los equipamientos, ya sean deportivos, culturales, etc., donde se permiten contabilizar como tales las superficies de los complejos inmobiliarios destinadas a esos fines, siendo que no ni tan siquiera necesario la titularidad pública de los mismos, relajando el cumplimiento de los estándares de sistemas generales de espacios libres y equipamientos, e incluyendo como tales suelos inapropiados.

En el mismo sentido la desregulación de los parámetros de edificabilidad, densidad y ocupación

Incluso, se modifican la redacción de los artículos, para no obligar a los mínimos que la ley, anterior del POL obligaba, pasando de disposiciones normativas a meramente “deseables”, sin obligatoriedad normativa.

Parece que los legisladores se muestran complacidos con el nivel del urbanismo de Cantabria, o que las mínimas exigencias exigibles a los promotores son demasiado



para Cantabria. Piensan que no hace falta definir los mínimos estándares o en hacerlos más laxos en su cumplimiento, el cual se requiere para garantizar un mínimo nivel de calidad de vida, que en Cantabria brilla por su ausencia, sobre todo si se comparan con los exigidos en las comunidades limítrofes.

Por otro lado, no se aprecia ningún esfuerzo en propiciar la rehabilitación de las viviendas existente o propiciar la reordenación de los espacios degradados de las ciudades, en contra de lo dispuesto en los objetivos, fines y criterios de la ley.

Se habla de la **“racionalidad territorial y la coherencia de la ordenación urbanística.”** En atención al carácter de recurso limitado del suelo, el desarrollo urbanístico sostenible “...comportará también la configuración de modelos de ocupación de suelo que eviten la dispersión en el territorio, priorizando la culminación de los desarrollos existentes, favoreciendo la cohesión y el equilibrio territorial, la compactación de las ciudades, la rehabilitación, regeneración y renovación en suelo urbano”. Y sin embargo el anteproyecto de ley dedica mucha más atención y energía a potenciar las posibilidades constructivas en rústico (en los entornos del urbano de núcleo rural) que a la regulación de este suelo urbano.

Es decir la irresponsabilidad y la incoherencia de la ordenación urbanística. Parece que solo cuenten los desarrollos de nuevos suelos urbanizables, a costa del consumo masivo del territorio. Este parece que es ilimitado y renovable.

En muchas ocasiones, no resulta justo para la población, ni conveniente al adecuado diseño de los núcleos construidos, utilizar la Regeneración Urbana como pretexto para convertir los centros urbanos en nuevos espacios para la promoción.

13ª PROPUESTA: Habilitar una nueva forma de gestión que no esté basada en la mera superficie del suelo que un agente inmobiliario pueda poseer o adquirir.

14ª PROPUESTA: ubicar los equipamientos y espacios libres en suelo urbano y urbanizable calculando las necesidades globales que cumplan un parámetro mínimo, pero sin tener que diferenciar sistemas generales y locales, especialmente en municipios menores de 10.000 habitantes.

15ª PROPUESTA: Obligar tanto en los municipios como a nivel regional a dejar amplias superficies de suelo como RESERVA DE SUELO DE ORDENACIÓN.

16ª PROPUESTA: regular que los planeamientos justifiquen las necesidades de crecimiento mediante criterios de vertebración y compacidad, movilidad y accesibilidad a servicios, equipamientos y recursos, multifuncionalidad, rehabilitación, etc.

3.8. SOBRE LA FIGURA DEL PSIR

Los PSIR constituyen una **“mini ley” del ordenamiento territorial, en manos de la arbitrariedad, conveniencia o interés coyuntural del gobierno regional de turno. Es una reserva de poder que se presta a la improvisación, al capricho y a la ocurrencia oportunista con visión a muy corto plazo.** Constituyen un atajo paralelo para saltarse



los filtros ordinarios que la ley establece para garantizar a toda la sociedad una gestión del territorio sosegada, sostenible, responsable democrática y con visión de futuro.

Los PSIR suelen planearse sobre suelos rurales libres, como llanuras de considerable valor agrológico o paisajístico, o con ubicaciones frágiles y estratégicas que no deben ser alteradas por construcciones, como son las cabeceras de valles o vegas inundables. La consecuencia más directa es la destrucción progresiva de superficies considerables de suelo rural, para generar polígonos industriales vacíos de industrias, o claramente infrautilizados, llegando al extremo de que en los PSIR no hay infracción si se incumple la ejecución de los mismos.

Los PSIR, fueron concebidos con otra finalidad, pero en la práctica se han consolidado como UN INSTRUMENTO ACTIVO DE DESTRUCCIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y DE ARBITRARIEDAD POLÍTICA, QUE FAVORECE EL ABUSO DE PODER Y EL DESORDEN TERRITORIAL.

Este anteproyecto de ley da la máxima importancia a este instrumento, pasa de los 4 artículos de la ley del 2.001 a 17 artículos, más que los correspondientes a los planes generales o a los suelos no urbanizables. Cambia su consideración de “instrumento especial de planeamiento territorial” a un mero instrumento de ordenación territorial”.

Permite que el PSIR se pueda desarrollar en cualquier tipo o clase de suelo. “Su aprobación definitiva determinará la clasificación y la calificación urbanística de los terrenos afectados, conforme a los destinos asignados, y comportará la adaptación, mediante su revisión o modificación, del planeamiento municipal”. En la Ley del suelo de 2.001 no era posible realizarlo en suelos especialmente protegidos.

Por otra parte, se amplía su objeto de actuación de los iniciales, “ instalaciones industriales, grandes equipamientos, y servicios de especial importancia ”, a otros mucho más amplios y ordinarios como, las viviendas, los complejos turísticos y deportivos, señalando expresamente, las estaciones de esquí, parques zoológicos, centros sanitarios, etc., lo que indica el carácter que se le quiere dar a este instrumento.

La Ley del suelo de 2.001 determinaba que el **Plan Regional de Ordenación del Territorio, PROT**, debería tener su aprobación inicial a los 9 meses de aprobada la ley. Es decir, **se debía haber aprobado inicialmente el 4 de abril de 2002.**

A día de hoy no hay nada, salvo las reiteradas promesas electorales, hasta ahora incumplidas. No interesa ordenar el territorio, se quiere que este esté desregulado para poder así actuar impunemente, al dictado de la ocurrencia o interés más directo.

Todo ello, parece estar enfocado a que lo que se quiere hacer es sustituir, el PROT, por una actuación en las formas de entender el planeamiento territorial, a través de la figura del PSIR.

El PSIR, solo debería ser admisible, con carácter de especial excepcionalidad, por causa de interés general justificada, en aquellos lugares que así estuviera dispuesto para



tal fin, de acuerdo con las disposiciones previas del Plan Regional de Ordenación del Territorio.

Es una irresponsabilidad territorial, que se sustituya la ordenación territorial, pensada, estudiada en su globalidad y en función de las necesidades y estrategias de uso sostenible de los suelos, de acuerdo a la ordenación territorial, que debe proponer un PROT, por las ocurrencias y/o interés de los políticos de turno, mediante el uso indiscriminado de los PSIR.

17ª PROPUESTA : Eliminación de la figura del PSIR, fuera de las disposiciones del PROT e incluir su carácter excepcional y tasado.

3.9. SOBRE LA PRESERVACIÓN DE SUELOS DE ALTO VALOR AGROLÓGICO

Dada la deriva que va tomando el suelo rústico en Cantabria, mediante la ocupación de los suelos no urbanizables ordinarios, con la construcción dispersa de las viviendas y posteriormente otras construcciones ligadas a usos más rurales, sin orden ni planificación, estamos llegando a la situación de que son únicamente los suelos de especial protección agrícola, los únicos suelos disponibles para desarrollos urbanísticos, libres de cierta entidad. Por todo ello se hace más imprescindible la redacción del PROT, que permita mediante el estudio global del territorio regional, definir los espacios más adecuados para los distintos usos, dentro de una óptica de optimación de los recursos suelo, de carácter, no renovable y escaso, por condiciones orográficas en nuestra región.

Asimismo, es necesario proteger los enormes conectores ecológicos que suponen los cauces fluviales, cara a la conectividad ecológica de la región.

Desde las instituciones europeas, se viene insistiendo en la necesidad imperiosa de preservar el territorio, sosteniblemente, en el sentido de satisfacer las necesidades de las generaciones actuales, pero sin afectar la capacidad de las generaciones futuras. Se parte de la idea de reconocer **el suelo, como un recurso natural muy valioso, escaso y no renovable**. No se pide más que un mínimo sentido de la responsabilidad.

18ª PROPUESTA: justificar la necesidad de tener que construir polígonos industriales o complejos comerciales en suelo rústico, salvo que excepcionalmente se señalen por el PROT, fomentando su ubicación preferente en suelo urbano y urbanizable.

19ª PROPUESTA: Mancomunar la ubicación de polígonos industriales o instalaciones productivas, comerciales o de servicios en suelos ya degradados, y situarlos estratégicamente, para impedir la ocupación de más suelo rústico y evitar y corregir la tendencia a la dispersión, derroche económico y ambiental, y visión localista de los ayuntamientos, fomentando su incorporación al suelo urbano y urbanizable.

20ª PROPUESTA: Incorporar a la ley la prohibición de alterar o construir en suelos de Alto Valor Agrológico, recogidos en el mapa que la Universidad de Cantabria ha realizado al respecto. Incorporar igualmente el mapa de suelos de la FAO y el mapa existente de vegetación potencial.



21ª PROPUESTA: Prohibir la construcción en vegas fluviales en zonas potencialmente afectables por los ciclos de inundación del régimen hídrico, así como en zonas de excepcional fertilidad agrológica.

3.10. SOBRE EXPLOTACIONES MINERAS

Se debe reseñar por sorpresiva y machacona, la profusión de disposiciones, tendentes a la introducción de los usos de las explotaciones mineras en los suelos rústicos, fuera de los lugares específicamente así destinados, como si la planificación y ordenación urbanística no fuera con ella. De la lectura del texto, parece que el uso característico de nuestro territorio es la actividad minera, siendo el usos más extensamente referido y con más disposiciones tendentes a propiciar sus instalaciones con las mínimas restricciones posible, sin tener en cuenta los valores territoriales, culturales y medioambientales, en lo que se muestra como una legislación a la carta de los últimos ocurrencias y promesas de nuevamente inciertas inversiones.

22ª PROPUESTA: Que se limiten las explotaciones mineras a los suelos especialmente señalados a tal fin.

3.11. SOBRE VARIOS ARTÍCULOS DEL ANTEPROYECTO.

Sin entrar en una relación más pormenorizada de otros articulados del anteproyecto, que entendemos no procede en esta fase, por su condición de documento inicial de propuestas y alternativas generales, conviene, sin embargo, reseñar algunos artículos que se consideran especialmente desafortunados por el alcance y forma de utilización y en los que se entrará más a fondo, de mantenerse en sus disposiciones, en fases posteriores.

3.11.1. Artículo 90.- Catálogos de edificaciones en suelo no urbanizable.

Por su utilización perversa, como forma de introducción del uso residencial en espacios no urbanizables protegidos, bajo la excusa de la protección. Lo que se está aprobando son inventarios y no catálogos de edificios de interés.

23ª PROPUESTA. Supresión del Catálogo de edificaciones en suelo no urbanizable y aprobación del catálogo de cabañas pasiegas, señalando las que realmente es necesario mantener por estar próximas a accesos, sin que sean necesarias obras de urbanización e infraestructuras. Que el uso admisible se adapte a la edificación y no la edificación a los caprichos del “urbanita” que llega en vehículo privado y desea “veranear” sin desarrollar ninguna actividad vinculada al medio rural.

3.11.2. Artículo 91.- Áreas de Crecimiento Controlado.

Por la discrecionalidad y el desarrollo inadecuado, desde los ayuntamientos, de un mayor descontrol urbanístico y territorial.



24ª PROPUESTA. Supresión de las ACC y condicionar cualquier actuación de crecimiento, mediante usos propios del suelo urbano, en el suelo rústico a la existencia de estudios territoriales completos de todo el territorio de Cantabria y catalogación de los asentamientos de población y teniendo en cuenta que el suelo es un recurso natural finito y no renovable, por lo que se ocupación será excepcional y tasada.

3.11.3. Disposición Adicional Segunda.- Modificaciones en la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

Por permitir una vía de introducción del uso residencial en los espacios protegidos por el POL, mediante la reconstrucción de edificaciones.

El Plan de Ordenación del Territorio tiene una regulación correcta y coherente que no debe modificarse en base al antojo político. Lo que resulta llamativo es que los PORN de los espacios naturales protegidos de Cantabria no se coordinen con el planeamiento territorial y sean más permisivos que el POL. Por este motivo no procede modificar el POL sino estos planes de ordenación de los recursos naturales que no valoran la capacidad de acogida del territorio ni limitan los usos, sino que únicamente proponen un catálogo amplio de usos autorizables en la mayor parte de su territorio sin el correspondiente análisis de la funcionalidad territorial y en especial de los corredores ecológicos.

25ª PROPUESTA. Supresión de la Dis. Ad. Segunda

3.11.4. Anexo. Zonas verdes

26ª PROPUESTA. Incluir, con carácter preceptivo, la recomendación de la Organización Mundial de la Salud de contar con una **superficie mínima de entre 15 y 20 m2 de zonas verdes útiles por habitante.**

3.12. SOBRE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Por último, conviene señalar la falta de participación ciudadana y la farragosa redacción que trata de enmascarar los objetivos de una la ley, que diciendo proponer unos objetivos propicia los contrarios.

La participación ciudadana, debe ser un objetivo fundamental en el devenir de las sociedades democráticas, y esto debe ser así, desde el **inicio del procedimiento**, planteando claramente las opciones posible que van a condicionar el futuro de la región, en el presente y para las futuras generaciones, es decir, **cuando todas las opciones y soluciones sean aún posibles, cuando el ciudadano pueda ejercer una influencia real y efectiva, no como con las situaciones planteadas en este anteproyecto, en donde todas las decisiones están ya tomadas.**



En este caso, la información y la participación ciudadana está brillando por su ausencia, la gente no ha sido ni informada, ni se ha propiciado su participación, en un tema de tanta importancia y tanta trascendencia para el territorio y el futuro de Cantabria.

4. JUSTIFICACIONES TÉCNICAS Y LEGALES

4. 1. SUELO Y CAMBIO CLIMÁTICO

4. 1. a) Marco internacional

En 1988, a propuesta del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), se creó el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC) para facilitar evaluaciones del estado de los conocimientos científicos, técnicos y socioeconómicos sobre este aspecto, así como determinadas estrategias de respuesta.

En base al primer informe del IPCC, el 9 de mayo de 1992 se creó en Nueva York la Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático (CMNUCC). Con el objetivo de asegurar lo estipulado por la Convención, se establecieron diversas instituciones, como la **Conferencia de las Partes (COP)**, formada por los países que, como el nuestro, firmaron el tratado.

En la tercera sesión de la Conferencia de las Partes (COP3), celebrada en Japón en 1997, se adoptó el **Protocolo de Kyoto**, el principal acuerdo internacional adoptado en materia de cambio climático. El citado Protocolo, que entró en vigor el 16 de febrero de 2005, estableció un compromiso de reducción de gases de efecto invernadero concreto y **jurídicamente vinculante** para aquellos países desarrollados.

La vigésimo primera sesión de la Conferencia de las Partes (COP21) que tuvo lugar en París (Francia) en 2015, culminó con un acuerdo histórico de lucha contra el cambio climático, fundamental para la promoción de un desarrollo bajo en emisiones, resiliente al clima y sostenible: **el Acuerdo de París**.

En este contexto, según el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), referente en la toma de decisiones políticas a nivel mundial, en su informe especial titulado ***El cambio climático y la tierra²***, aprobado por los gobiernos mundiales, incluido el de España, a través de su representante, el Ministerio de Transición Ecológica, en agosto del 2019 en Ginebra (Suiza), hay una estrecha relación entre el suelo y el cambio climático a través de la materia orgánica. De esta manera, su reducción, unida al aumento de la temperatura acelera la pérdida de carbono de los suelos y con ello la concentración de CO₂ atmosférico, de ahí que sea muy importante fomentar políticas que mantengan o incrementen la materia

² Para su lectura, véase <https://www.ipcc.ch/srccl/>



orgánica. Según este estudio, los procesos naturales de la tierra absorben una cantidad de dióxido de carbono equivalente a prácticamente una tercera parte de las emisiones causadas por la quema de combustibles fósiles y la industria. Asimismo, la materia orgánica del suelo puede absorber hasta veinte veces su peso en agua, con lo que se evita el desbordamiento de los ríos y se mantienen los acuíferos. De este modo, puede ayudar a contrarrestar los efectos del aumento de la intensidad de las lluvias. Además, el informe señala que debe mantenerse la productividad de la tierra, a fin de velar por la seguridad alimentaria en un contexto de aumento de los efectos negativos del cambio climático en el crecimiento de la vegetación.

En conclusión, debido a la función sistémica de sumidero de carbono que cumple el suelo, **la degradación de la tierra y su impermeabilización**, además de socavar su productividad y limitar los tipos de cultivos, **merma la capacidad del suelo para absorber carbono. Ello exacerba el cambio climático y el cambio climático, a su vez, exacerba la degradación de la tierra de muchos modos distintos**, de ahí que en el informe se concluya que es necesaria una transformación sin precedentes para limitar el aumento de la temperatura global y que los actuales compromisos de reducción de emisiones son insuficientes.

4. 1. b) Marco europeo

Como consecuencia de los compromisos adquiridos, el Parlamento Europeo y el Consejo Europeo han aprobado numerosas Directivas, Decisiones y Reglamentos relacionados con la lucha contra el cambio climático.

En sus Conclusiones de junio de 2019, el Consejo Europeo instó a que se redoblaran esfuerzos en esta lucha y pidió a la Comisión que hiciera avanzar sus trabajos en pos de una **UE climáticamente neutra**, en consonancia con los compromisos adquiridos por la UE en virtud del **Acuerdo de París**.

En este sentido, El 11 de diciembre de 2019, la Comisión presentó su Comunicación sobre el **Pacto Verde Europeo**. Se trata de una nueva estrategia de crecimiento para la UE, tendente a transformarla en una sociedad climáticamente neutra, equitativa y próspera. **Esta estrategia, adoptada en plena pandemia COVID-19, contempla además la prevención de futuros brotes de zoonosis y reforzar la resiliencia frente a ellas, así como oportunidades de inversión inmediatas para que la economía de la UE pueda recobrase.**

Entre las estrategias de este pacto se halla la **Estrategia sobre la biodiversidad para 2030**³, a través de la cual la Comisión Europea presentará **en el 2021** objetivos en materia de recuperación de la naturaleza **jurídicamente vinculantes** y entre otros aspectos, debido a la relación entre naturaleza y regulación climática, se hace hincapié en:

- **La protección de, al menos, del 30% de las superficie terrestre.**

³ <https://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2020/ES/COM-2020-380-F1-ES-MAIN-PART-1.PDF>



- La correspondencia entre la rápida desaparición de la naturaleza y los cambios en los usos del suelo, como “bloques de cemento que se erigen en espacios verdes”.
- La limitación del sellado del suelo y la expansión urbana.
- La gestión sostenible de pastizales, suelos agrarios y forestales.
- La relación entre pérdida de la biodiversidad y pérdidas económicas por inundaciones y otras catástrofes.
- La pérdida de fuentes potenciales de medicamentos a través de la degradación de los suelos.
- La protección de elementos que aumentan la captura de carbono, previenen la erosión, el agotamiento del suelo y filtran el agua y el aire (tierras retiradas de la producción, setos, árboles).
- El fomento de la agricultura como pilar económico.
- La explotación insostenible como factor del cambio climático
- La protección de la biodiversidad para salvaguardar la seguridad alimentaria.
- La protección de ecosistemas ricos en carbono como los pastizales.
- La creación de corredores ecológicos.

Además, la mencionada **estrategia dedica un epígrafe completo al suelo y a los sistemas edáficos**, citado a continuación:

“**El suelo** es uno de los ecosistemas más complejos. Es un hábitat por derecho propio y **alberga** una extraordinaria diversidad **de organismos que regulan y controlan unos servicios ecosistémicos tan esenciales como la fertilidad del suelo, el ciclo de los nutrientes y la regulación climática**. El suelo es un recurso no renovable de enorme importancia, vital para la salud humana y económica y para la producción de alimentos y nuevos medicamentos.

En la UE, la degradación del suelo está teniendo graves consecuencias económicas y ambientales. Una de las causas principales de esta situación es una **ordenación del territorio deficiente**: la deforestación, un pastoreo excesivo, unas prácticas agrícolas y forestales insostenibles, **las actividades de construcción y el sellado del suelo**⁴. A pesar de la reciente disminución del ritmo de sellado del suelo, siguen ocupándose y perdiéndose suelos fértiles por la expansión urbana⁵. Agravados por el cambio climático, los efectos de la erosión y las pérdidas de carbono orgánico del suelo resultan cada vez más patentes. La desertificación también es una amenaza creciente en la UE⁶.

Por consiguiente, resulta indispensable redoblar esfuerzos para proteger la fertilidad del suelo, reducir su erosión y aumentar su materia orgánica. Esto debe hacerse adoptando **prácticas sostenibles de gestión del suelo**, en particular en el marco

⁴ Agencia Europea de Medio Ambiente (2019), *EEA Signals 2019: Land and Soil in Europe*.

⁵ Agencia Europea de Medio Ambiente y Oficina Federal de Medio Ambiente de Suiza (FOEN) (2016), *Urban sprawl in Europe*.

⁶ Tribunal de Cuentas Europeo (2018), *Lucha contra la desertificación en la UE: una creciente amenaza requiere más acción*, informe especial n.º 33/2018.



de la PAC. También debe avanzarse mucho en la detección de suelos contaminados, la recuperación de suelos degradados, el establecimiento de las condiciones de un buen estado ecológico, la introducción de objetivos de recuperación y la mejora del seguimiento de la calidad del suelo.

Para abordar estas cuestiones de una manera global y ayudar a cumplir los compromisos internacionales y de la UE en materia de neutralidad en la degradación de las tierras, **la Comisión actualizará en 2021 la Estrategia temática de la UE para la protección del suelo**⁷. El plan de acción «contaminación cero» para el aire, el agua y el suelo, que la Comisión adoptará en 2021, también se ocupará de esos asuntos. **El sellado del suelo** y la rehabilitación de solares contaminados **se abordarán** en la próxima estrategia para un entorno construido sostenible. Como parte de Horizonte Europa, se llevará a cabo una misión sobre salud del suelo y alimentos⁸ que tendrá como objetivo encontrar soluciones para recuperar la salud y las funciones del suelo.”

Por otro lado, en el apartado referente a **la ordenación del territorio en las zonas urbanas y periurbanas**, se señala:

“La promoción de ecosistemas sanos, de la infraestructura verde y de soluciones basadas en la naturaleza debe integrarse sistemáticamente en la planificación urbanística...”.

Finalmente, se esgrimen en esta estrategia argumentos comerciales en defensa del suelo y del medioambiente: **“Más de la mitad del PIB mundial (unos 40 billones de euros) depende de la naturaleza”, por lo que se deberían desbloquear al menos 20 000 millones EUR al año⁹ para proteger la naturaleza.**

4. 1. c) Marco nacional

En este contexto, el 19 de mayo de 2020 el Gobierno de España remitió a las Cortes el **Proyecto de Ley de Cambio Climático y Transición Energética** que dice:

- ***La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a los efectos del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:***
- ***La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.***

⁷ Estrategia temática para la protección del suelo, [COM(2006) 231].

⁸ Ámbito de misión de Horizonte Europa sobre salud del suelo y alimentación.

⁹ La estimación de los costes se basa en la evaluación de impacto del Reglamento LIFE de 2018 [SWD(2018) 292], en un estudio sobre los costes de la aplicación del objetivo 2 de la Estrategia de la UE sobre la biodiversidad hasta 2020 y en los datos presentados por 16 Estados miembros en virtud del artículo 8, apartado 1, de la Directiva de hábitats. La Comisión actualizará esa estimación basándose, en particular, en los marcos de acción prioritaria presentados por los Estados miembros en virtud de la Directiva de hábitats.



- **La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.**

(Art. 19, letras a, b, 121/000019, 2020, de 20 de mayo).

Y añade:

- *Las Administraciones públicas **fomentarán** la mejora del conocimiento sobre la vulnerabilidad y resiliencia de las especies silvestres y los hábitats frente al cambio climático, así como **la capacidad de los ecosistemas para absorber emisiones.*** (Art. 21, 1, 121/000019, 2020, de 20 de mayo)
- ***El Gobierno incorporará** en la aplicación de la Política Agraria Común, así como en otras estrategias, planes y programas en materia de política agraria y de desarrollo rural, y en el Plan Forestal Español, **medidas encaminadas a reducir la vulnerabilidad al cambio climático de los suelos agrícolas, de los montes y de los suelos forestales y para facilitar la preservación de los mismos,** entre ellas, la elaboración de un mapa de vulnerabilidad, así como la evaluación y promoción de sistemas agrícolas y prácticas de gestión forestal sostenibles para aumentar su resiliencia frente al cambio climático, que fomentarán en todo caso las sinergias con la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en estos ecosistemas.* (Art. 22, 121/000019, 2020, de 20 de mayo).
- ***Las Administraciones públicas,** en el marco del Consejo Nacional del Clima y la Comisión de Coordinación de Políticas de Cambio Climático, **adoptarán las acciones oportunas para** incentivar la participación de los propietarios y gestores públicos y privados, especialmente los del sector agrario y forestal en el aumento de la capacidad de **captación de CO2 de los sumideros de carbono.***
- ***Las Administraciones públicas competentes promoverán la identificación, clasificación, cartografía, aumento y mejora de los sumideros de carbono,** así como su evaluación y contabilización a partir de las fuentes de información existentes. **Para ello, se fomentarán las acciones que resalten las externalidades positivas que proporcionan el sector agrario y forestal,** así como el uso de la biomasa de origen primario como fuente de materiales, servicios ecosistémicos y energía de origen renovable y sostenible en un contexto de apoyo a la bioeconomía como motor de desarrollo de las zonas rurales, y adaptada a las obligaciones ligadas a la calidad del aire.* (Art. 23, 1, 121/000019, 2020, de 20 de mayo).

Y sigue:

- ***Se modifica la letra c) del artículo 20.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana,** aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que queda redactado en los siguientes términos:*



- **Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente. En la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:**
- **Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.** (Disposición final séptima, letra d, 121/000019, 2020, de 20 de mayo).

4. 1. d) Marco autonómico

En 2010, la Universidad de Cantabria, en colaboración con la Agencia Estatal de Meteorología elaboró el estudio “Escenarios Regionales Probabilísticos de Cambio Climático en Cantabria”¹⁰. En él la clasificación climática obtenida para finales de siglo en Cantabria, a partir de las proyecciones regionales en determinados escenarios, indica una clara tendencia hacia un clima de tipo mediterráneo, especialmente en determinadas zonas. Pocos años después, el Instituto de Hidráulica Ambiental de la Universidad de Cantabria publicó en 2014 el trabajo titulado “Cambio Climático en la Costa Española”¹¹. En base, entre otros, a estos estudios, **en abril de 2018 el Gobierno de Cantabria aprobó la Estrategia de Acción frente al Cambio Climático de Cantabria 2018-2030**, con el fin de que la comunidad autónoma mitigue y se adapte a los efectos del cambio climático. Para la consecución de los objetivos de esta estrategia (entre otros contribuir a que España cumpla en el 2030 su objetivo de reducción del 26% de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero) se acuerda llevar a cabo **actuaciones** a través de distintos sectores, de las que citamos las siguientes, por su relación con la protección y gestión del suelo:

- **Sector agrícola y ganadero: Proteger las zonas naturales, agrícolas, ecosistemas y en especial las reservas forestales para preservar e incrementar la capacidad de sumidero de carbono.**
- **Sector transversal: Planificación en materia de cambio climático. Incorporación de la variable de cambio climático en la planificación territorial y urbanística...** (D 32/2018, de 12 de abril).

Asimismo, entre las **medidas** para paliar los efectos del cambio climático que han de tomar estos sectores se mencionan entre otras:

¹⁰ http://www.meteo.unican.es/files/projects/escenariosCantabria/ClimaCantabria_Informe.pdf

¹¹ https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/publicaciones/publicaciones/2014%20INFORME%20C3E%20final_tcm30-178459.pdf



- Para el sector agrícola y ganadero: **mejorar el inventario de sumideros, la captura de carbono** mediante el incremento de la superficie forestal en agrosistemas y la capacidad de captura **mediante prácticas de gestión adecuadas**.
- Para el sector transversal: **Elaboración de los criterios de planificación urbanística para la exposición al efecto isla de calor en las ciudades de más de 15.000 habitantes** a partir de los datos y estudios sectoriales de que se disponga y, en la medida de los recursos disponibles, mediante la realización de estudios específicos **a partir de los escenarios más actualizados de cambio climático**.
- **Elaboración de criterios para la regulación de los usos del suelo en relación con la disminución de carbono** y disminución del consumo energético (mitigación y adaptación).
- **Incorporación en la legislación de la obligación legal de contemplar la variable del cambio climático en la planificación territorial y urbanística**.

(D 32/2018, de 12 de abril).

Por todo lo hasta aquí expuesto, el anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LOTUCA), a pesar de que en el artículo 3, relativo a los fines de la actuación pública en materia de ordenación del territorio y del urbanismo, hace referencia a *la lucha contra el cambio climático, favoreciendo la adopción de medidas de mitigación y adaptación aprovechando la transversalidad de la ordenación del territorio* (Art. 3, letra i) no tiene en cuenta la variable del cambio climático en la planificación territorial y urbanística, a excepción de una pequeña referencia, en el artículo 70, sobre medidas de eficiencia energética. Por ello LOTUCA vulnera:

- a) La Constitución Española (eficacia de los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos, a la mejora de la calidad de vida)
- b) La legislación internacional, europea, nacional y autonómica existente sobre el cambio climático.
- c) Las evidencias científicas en relación al cambio climático.
- d) La salud y la seguridad de las personas.
- e) El desarrollo económico.
- f) La inminente legislación europea y nacional vinculante en materia de protección del recurso suelo en relación al calentamiento global.



4. 2. DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE

De acuerdo con la política de desarrollo rural de la UE, la Comunidad Autónoma de Cantabria aprobó en 2015¹² el Programa de Desarrollo Rural (PDR) de Cantabria 2014-2020, instrumento de programación de los fondos comunitarios que se destinan al **desarrollo** de la ganadería y del **medio rural** de **Cantabria**.

En este documento se menciona:

“En las zonas rurales periurbanas, donde preferentemente se concentran estos suelos con las características agrológicas más favorables (las escasas llanuras costeras y fondos de valle de nuestra Región), el desorden urbanizador y la proliferación de infraestructuras que lleva asociada, fragmenta aún más los espacios agrarios hasta hacer poco viable su explotación, agravando el riesgo de abandono”.

Y sigue:

“El precio de mercado de la tierra, tanto en Cantabria (...) es muy superior a su valor de capitalización calculado en función de sus aptitudes productivas. Este problema lastra de forma especialmente grave el desenvolvimiento de la actividad agraria en las zonas sometidas a mayor presión urbanística que, como ya hemos indicado, suelen ser precisamente las más productivas.”

También en este documento se explica:

“Únicamente el 2,7% de la Superficie Agraria Útil (SAU) corresponde a suelos de tipo A (de muy alta capacidad de uso, de gran valor agronómico). No es desdeñable el 6,4% de la SAU, que corresponde a suelos de tipo B (de alta capacidad de uso). Estos dos tipos de suelo, que representan en conjunto el 9,1 % de la SAU de Cantabria, representan un preciado bien agronómico y deberían constituir la base fundamental sobre la que asentar la producción agrícola para un futuro inmediato, como alternativa a la producción lechera. Una parte importante de estos suelos de alto valor agronómico ven peligrar su supervivencia a corto plazo por diversos planes de expansión industrial, construcción de estaciones de depuración de aguas residuales y planes de urbanización”

Además, en relación a los usos del suelo, el documento señala:

“En lo que se refiere a la evolución de los usos del suelo, y según la información del documento “Perfil Ambiental de España 2011”¹³ en el periodo de tiempo entre el

¹² Cantabria. Anuncio por el que se da publicidad a la aprobación del Programa de Desarrollo Rural de Cantabria 2014-2020, cofinanciado por el Fondo Europeo Agrario de Desarrollo Rural (FEADER). Boletín Oficial de Cantabria, 19 de agosto de 2015, núm. 159, p. 22884.

¹³ https://www.miteco.gob.es/en/calidad-y-evaluacion-ambiental/publicaciones/Perfil_ambiental_2011.aspx



Corine Land Cover (CLC) 2000 y el CLC 2006¹⁴ se ha producido un importante aumento de la superficie artificial de Cantabria, en concreto, del 2,9%, siendo superior a la variación nacional en ese mismo tiempo.”

Finalmente, entre las **amenazas** a que se enfrenta el desarrollo rural se resalta:

La “Invasión de suelos de alto valor agronómico por usos artificiales (industrial, EDAR, urbanizaciones)”.

Por otra parte, de acuerdo con la política europea de desarrollo rural, el 1 de junio de 2018, **la Comisión Europea presentó unas propuestas legislativas sobre la Política Agrícola Común (PAC) a partir de 2020**, dotadas económicamente de un presupuesto para el periodo 2021-2027.

La nueva PAC introduce un cambio profundo en la manera en la que deben diseñarse sus instrumentos, pues pasa de ser una política basada en la descripción de los requisitos que deben cumplir los beneficiarios finales de las ayudas a **una política orientada a la consecución de resultados concretos**.

En este sentido, cabe destacar que, entre los nueve **objetivos**, basados en distintos informes¹⁵, de la nueva PAC se halla **la intensificación del cuidado del medio ambiente y la acción por el clima, el aumento de la productividad agrícola y el apoyo del relevo generacional en el sector agrario**.

Por otro lado, a nivel nacional y conforme a la política europea en desarrollo rural, **la Ley para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural** señala entre sus **objetivos**:

- ***Conservar y recuperar el patrimonio y los recursos naturales y culturales del medio rural a través de actuaciones públicas y privadas que permitan su utilización compatible con un desarrollo sostenible***
- ***Fomentar una actividad económica continuada y diversificada en el medio rural, manteniendo un sector agrícola, ganadero, forestal y derivado de la pesca...***

¹⁴ El proyecto CORINE Land Cover (CLC) fue una iniciativa de la Unión Europea, y tiene como objetivo fundamental la captura de datos de tipo numérico y geográfico para la creación de una base de datos europea a escala 1:100.000 sobre la Cobertura y/o Uso del Territorio.

¹⁵ https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/food-farming-fisheries/key_policies/documents/cap-specific-objectives-brief-5-soil_en.pdf

https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/food-farming-fisheries/key_policies/documents/cap-specific-objectives-brief-6-biodiversity_en.pdf



- **Lograr un alto nivel de calidad ambiental en el medio rural, previniendo el deterioro del patrimonio natural, del paisaje y de la biodiversidad, o facilitando su recuperación, mediante la ordenación integrada del uso del territorio para diferentes actividades, la mejora de la planificación y de la gestión de los recursos naturales y la reducción de la contaminación en las zonas rurales.**
- **Facilitar el acceso a la vivienda en el medio rural, y favorecer una ordenación territorial y un urbanismo adaptados a sus condiciones específicas, que garantice las condiciones básicas de accesibilidad, que atiendan a la conservación y rehabilitación del patrimonio construido, persigan un desarrollo sostenible y respeten el medio ambiente.**

(Art. 2, 1, letra c; 2, letras a, e, f, LDSMD, 45/2007, de 13 de diciembre).

- **Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán el mantenimiento y la mejora de una actividad agrícola, ganadera y forestal suficiente y compatible con un desarrollo sostenible del medio rural, en particular en las zonas rurales prioritarias o calificadas como de agricultura de montaña.** (Art. 16, 1, LDSMD, 45/2007, de 13 de diciembre).

Y sobre el Programa de Desarrollo Rural, a propósito del urbanismo y la vivienda, la Ley indica que podrá:

- **Fomentar la reutilización de viviendas ya existentes, la rehabilitación de viviendas y edificios, la preservación de la arquitectura rural tradicional...**
- **Desincentivar el urbanismo disperso, particularmente en las zonas rurales periurbanas.** (Art. 33, letras c y d, LDSMD, 45/2007, de 13 de diciembre).

Debido al tratamiento que da en su articulado al denominado suelo “no urbanizable” (y en especial en los artículos 50, 51, 52, 53, 54 55, 91, 232, así como en la Disposición Transitoria Octava) LOTUCA entra en contradicción con:

- a) La Constitución Española (eficacia de los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos, a la mejora de la calidad de vida)
- b) La política europea, nacional y regional de desarrollo rural sostenible.
- c) El desarrollo económico, en tanto en cuanto se aleja del cumplimiento de los objetivos de la PAC.
- d) La literatura científica en relación a desarrollo rural sostenible.
- e) Incumplimiento de los propios objetivos de la Ley en relación con el art.4.2.c) que señala “evitar la especulación del suelo y del vuelo” procurando al suelo no urbanizable un catálogo de usos que ponen en riesgo la supervivencia del sector primario por el incremento del valor del suelo que esto supone y que agrava aún más esta situación.



- f) **Vulnera la legislación agraria al no obligar a proteger los suelos sometidos a procesos de concentración parcelaria, concebida esta como un instrumento de intervención pública conexo a la ordenación integral del territorio.**

4. 3. MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURA VERDE Y CONECTIVIDAD ECOLÓGICA

El Estatuto de Autonomía para Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, establece en su artículo 25.7 que la Comunidad Autónoma de Cantabria tiene competencias para el desarrollo legislativo y ejecución de la protección del medio ambiente y de los ecosistemas, en el marco de la legislación básica del Estado, y en los términos que la misma establezca.

La Constitución Española, norma suprema del ordenamiento jurídico español, a la que están sujetos todos los poderes públicos y ciudadanos de España, señala:

- ***Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.*** (Art. 45,1 CE).
- ***Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.*** (Art. 45,2 CE).
- ***Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación...*** (Art. 47 CE).

Por su parte, la **Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad**, que define el **suelo como un recurso natural**, menciona entre sus principios:

La utilización ordenada de los recursos para garantizar el aprovechamiento sostenible del patrimonio natural, en particular, de las especies y de los ecosistemas, su conservación, restauración y mejora y evitar la pérdida neta de biodiversidad.

(Art. 2, letra c, LPNyB 33/2015, de 21 de septiembre).

Todos los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, velarán por la conservación y la utilización racional del patrimonio natural...

(Art.5. 1, LPNyB 33/2015, de 21 de septiembre).

Finalmente, el Texto Refundido de la **Ley del Suelo y Rehabilitación urbana** indica:



- ***Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible...***
- ***En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:***
- ***La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.***
- ***La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.***
- ***La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, del suelo y el subsuelo.***
- ***Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:***
- ***Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso. (Art. 3. 1, 2, 3, letra b, RDLTRL y RU, 7/ 2015, de 30 de octubre).***
- ***Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural***

(Art. 20, 1, letra a, 2, RDLTRL y RU, 7/ 2015, de 30 de octubre).

Por otra parte, a partir de la **Comunicación de la Comisión Europea “Infraestructura verde: mejora del capital natural de Europa”**, el concepto de *Infraestructura Verde* se incorpora al ordenamiento jurídico español en la **Ley 33/2015**, de 21 de septiembre, del **Patrimonio Natural y de la Biodiversidad**.

La Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas tendrá por objetivo marcar las directrices para la



identificación y conservación de los elementos del territorio que componen la infraestructura verde del territorio español, terrestre y marino, y para que la planificación territorial y sectorial que realicen las Administraciones públicas permita y asegure la conectividad ecológica...

(Art.15, 2, LPNyB33/2015, de 21 de septiembre).

Años más tarde, en 2019, y en cumplimiento de la mencionada Ley, el Ministerio para la Transición Ecológica, con la colaboración, entre otros organismos, de las Comunidades Autónomas, presentó el borrador de la ***Estrategia Estatal de Infraestructura Verde, y de la Conectividad y Restauración Ecológicas***, para que la planificación territorial y sectorial que realicen las Administraciones públicas permita y asegure la conectividad ecológica.

La citada Estrategia, que tiene por objetivo fundamental conservar la biodiversidad garantizando las conexiones ecológicas en la trama territorial mediante medidas como el establecimiento de conectores ecológicos, menciona como una de las **causas de disrupción de la continuidad ecológica** sufrida en España en los últimos años:

- **La transformación, la intensificación y los cambios de los usos de suelo para la construcción, así como la especulación urbanística.**

Por eso, en la Estrategia se señala que para cumplir su objetivo prioritario **“han de llevarse a cabo actuaciones de conservación que consideren el conjunto del territorio como un sistema donde se incluya la gestión de la trama territorial... (Pineda et al., 2010)”**.

LOTUCA **infringe**:

- a) **La Constitución Española (eficacia de los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos, a la mejora de la calidad de vida)**
- b) **La legislación europea y estatal en materia de medioambiente, a la que la Comunidad Autónoma de Cantabria debe someterse, por no proteger el recurso natural suelo, escaso, finito y no renovable, con la consiguiente afección a la biodiversidad.**
- c) **El principio de desarrollo sostenible y el deber legal de asegurar la conectividad ecológica, ya que no hay una protección real y efectiva de los ecosistemas acuáticos (superior y complementaria a la que establecen los planes hidrológicos) y de las zonas arboladas.**

4.4. ZONAS INUNDABLES Y ZONAS DE FLUJO PREFERENTE

Según lo dispuesto en la Constitución Española, es el **Estado** quien **tiene competencia sobre la seguridad pública**. (Art. 149. 1. 29ª CE). **Es por ello que la**



Comunidad Autónoma de Cantabria debe ajustarse a lo establecido en el texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) sobre la regulación de las zonas asociadas al cauce de los ríos y las limitaciones a los usos del suelo en dichas zonas.

En este sentido es **importante recordar** la modificación realizada en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 2016, en referencia a **las limitaciones de usos en la zona de flujo preferente y en las zonas inundables**, en base a la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo:

- *Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, **se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente:***
- ***En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:***
- ***Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.***
- ***Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.***
- ***Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.***



- ***Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones...***
- *Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.*
- ***Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.***
- ***Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.*** Este supuesto no se aplica a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.
- ***Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.***

(Art. 9 bis, 1, letras a, b, c, d, e, f, g, h, RD 638/2016, de 9 de diciembre).

Y sigue:

- ***Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:***
- ***Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.***
- ***En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:***
- ***Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente...***
- ***Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros***



escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

(Art. 14 bis, 1, letras a, b, RD 638/2016, de 9 de diciembre).

La LOTUCA contraviene:

- a) La seguridad pública, conforme a la legislación europea y estatal en materia de zonas inundables y flujos preferentes, ya que en el anteproyecto solo se señala que la Comunidad Autónoma de Cantabria "...podrá formular y aprobar Planes Territoriales Especiales referidos a las zonas inundables" (Art. 23) cuando su formulación o, en su caso, aprobación, debe ser es preceptiva puesto que Cantabria tiene competencias en planes de seguridad.
- b) Vulneración de la Ley autonómica Ley 3/2019, de 8 de abril, del Sistema de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria. Que indica que "Por parte de las Administraciones públicas competentes por razón del territorio, se procederá a la elaboración de los correspondientes inventario de riesgos y mapas de riesgos". Parte de estos riesgos están identificados en el visualizador del Gobierno de Cantabria aunque se debe condicionar las edificaciones mientras no existan dichos estudios en todo el territorio.

1. 5. PAISAJE

El **Convenio Europeo del Paisaje**, celebrado y firmado en Florencia el 20 de octubre de 2000, a propuesta del Consejo de Europa, y posteriormente ratificado por el Reino de España el 7 de noviembre de 2007 está en vigor en nuestro país desde marzo de 2008. Con este Convenio España se compromete a integrar los paisajes en las políticas de ordenación del territorio. Es en este contexto que se elabora la **Ley 4/2014**, de 22 de diciembre, **del Paisaje en la Comunidad Autónoma de Cantabria**. En ella se establecen objetivos y finalidades como:

- **Reconocer, proteger, gestionar y ordenar el paisaje, a fin de preservar sus valores naturales, patrimoniales, culturales, sociales y económicos en un marco de desarrollo sostenible.**

(Art. 5, letra a, LCP 4/2014, de 22 de diciembre).



- *Las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas en materia de protección, gestión y ordenación de los paisajes **tendrán**, entre otras, las siguientes finalidades:*
- ***El mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes rurales**, con una atención particular hacia los paisajes más accesibles para el conjunto de la población, así como los espacios de contacto entre los ámbitos terrestre y marino...*
- ***La adecuada integración paisajística de las intervenciones sobre el territorio**, especialmente las correspondientes a nuevas infraestructuras y áreas de actividad económica.*
- ***La puesta en valor, del paisaje por parte de las administraciones públicas y las entidades privadas.***

(Art. 6, letras c, d y e, LCP 4/2014, de 22 de diciembre).

- *Los objetivos establecidos para la política del paisaje de Cantabria se alcanzarán mediante la **elaboración, desarrollo y aplicación de los siguientes instrumentos:***
*e) **Análisis de impacto e integración paisajística.***

(Art. 13. LCP 4/2014, de 22 de diciembre).

Además, con el fin de proteger el paisaje la Ley integra las **Directrices de Paisaje** cuyo Decreto, aprobado inicialmente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, está en tramitación:

- ***Las directrices de paisaje son determinaciones que definen las estrategias o pautas de actuación en materia de paisaje para todas las administraciones públicas** cuyas actuaciones puedan tener incidencia paisajística, **que deberán incorporarlas en los instrumentos de planificación territorial, urbanística y sectorial, y, en su caso, en los proyectos de desarrollo y ejecución.***
- ***Los planes de ordenación territorial contendrán entre sus determinaciones directrices de paisaje para su ámbito territorial de aplicación.***
- ***Los instrumentos de planificación territoriales, sectoriales y urbanísticos deberán recoger las específicas estrategias y pautas que permitan dar cumplimiento a las directrices de paisaje.***

(Art. 15. 1, 2, 3, LCP 4/2014, de 22 de diciembre).

Asimismo, la Ley del Paisaje menciona, a propósito de los **estudios de paisaje**:

- ***Una vez aprobados los estudios de paisaje, deberán incorporarse los objetivos de calidad paisajística y las medidas y propuestas de actuación a todos los Planes de Ordenación Territorial y a los planes sectoriales con incidencia en el paisaje que se elaboren con posterioridad y afecten al ámbito estudiado. Asimismo, se dará traslado de los estudios de paisaje a los Ayuntamientos del ámbito paisajístico analizado, que habrán de tenerlos en cuenta en la revisión, desarrollo y aplicación de sus respectivos planes urbanísticos.***

(Art. 16.9, LCP 4/2014, de 22 de diciembre).



Finalmente, según la mencionada Ley, en la Comunidad Autónoma de Cantabria:

- ***El catálogo de paisajes relevantes será tenido en cuenta en el diseño de las distintas políticas e instrumentos de planificación con incidencia paisajística, así como en la redacción de los proyectos que puedan incidir en los mismos.***

(Art. 16, 2, LCP 4/2014, de 22 de diciembre).

En este sentido y, a pesar de que entre los fines de LOTUCA, en materia de ordenación del territorio y de urbanismo, se cita: ***La puesta en valor del paisaje como activo, con el fin de integrarlo en la planificación territorial, urbanística y sectorial con incidencia sobre el mismo.*** (Artículo 3, letra f) y que ***Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma la función de ordenación y uso del territorio, los recursos naturales, el patrimonio cultural y el paisaje...*** (Art. 5. 2), dado que, **ni se protege expresamente el paisaje, ni se menciona ninguna estrategia específica que dé cumplimiento a las Directrices del Paisaje (a través por ejemplo de los Estudios de Paisaje) para incorporarlas a los instrumentos de planificación territorial, urbanística y sectorial, ni se hace referencia al Catálogo de Paisajes relevantes, a tener en cuenta en la planificación con incidencia paisajística, sino que las alusiones al paisaje, como las realizadas en el artículo 63, o las hechas en relación a los Planes Territoriales Especiales (Art. 23, f) son claramente imprecisas e insuficientes, LOTUCA contraviene:**

- a) **El Convenio Europeo del Paisaje de Florencia y la Ley del Paisaje de la Comunidad Autónoma de Cantabria.**

5. CONCLUSIONES

En definitiva, este anteproyecto de ley no solo no resuelve los problemas de urbanismo en Cantabria, sino que se sigue equivocando en los objetivos, y las propuestas, con medidas de desregulación y construcción indiscriminada en el suelo rústico, con bajada de estándares dotacionales en los suelos urbanos y urbanizables y con el desorden territorial que provocan los PÆSIR, sin atender a los valores medioambientales, paisajísticos, culturales y patrimoniales, lo que supone un claro retroceso en el ya triste devenir del urbanismo de nuestra región .

Ampliamos los núcleos mediante la vivienda dispersa, creamos nuevos núcleos dispersos, los espacios protegidos se desprotegen, ponemos almacenes, naves e industrias por todo el campo, segundas residencias en viviendas en cualquier construcción existente, además de lo relativo a las construcciones propias del rústico: explotaciones agrícolas, con sus viviendas asociadas, talleres, almacenes, guarda de aperos, casetos, sin limitación ni control territorial, permitiendo que en un futuro, puedan también convertirse en usos residenciales, todo ello sin dotaciones ni servicios.



Cuando tenemos que crecer en las ciudades, tenemos que olvidarnos de los planes parciales en futuros suelos urbanizables que, estando salpicados de viviendas unifamiliares, y ya solo queda actuar a través de planes especiales de reforma interior. Cuando necesitemos suelos para el desarrollo industrial, los suelos sin protección, también salpicados de construcciones, tenemos que ocupar algún resto de suelo agrícola de alto interés. Mediante un PSIR, podremos hacer los polígonos industriales o logísticos, que acaben con el poco territorio natural, de valor y de futuro que nos quede. Todo ello en pleno siglo XXI.

En definitiva, lo que esta ley propicia es el desorden urbanístico y el deterioro irreversible del territorio de Cantabria, bajo una falta total, inexistente, de visión a medio y largo plazo del modelo territorial de Cantabria, que al final va encaminada a la segura, irremediable e irreversible degradación de nuestro territorio e ignorando las medidas establecidas en la estrategia del cambio climático para Cantabria

SOLICITUD

Por todo ello se pide mediante este escrito que se reconsidere el texto de este anteproyecto de ley del suelo y se adapte a los principios de sostenibilidad y defensa del patrimonio territorial que le deberían ser propios.

Y es por ello que se solicita:

1º) Que se espere a la realización del PROT, para redactar una ley del suelo de acuerdo con sus determinaciones territoriales y a las necesidades de nuestra región.

2º) Que mientras tanto se anule la Disposición Transitoria Novena. (Construcciones en suelo no urbanizable o rústico) y el apartado h) del artículo 112, de la Ley 3/2.012.

1º) Que se condicione la ocupación del recurso suelo a la realización del Plan Regional de Ordenación Territorial (PROT) y se incorpore en las disposiciones transitorias de la nueva ley del suelo, para que el desarrollo urbanístico se realice de acuerdo a las características territoriales y a las necesidades de la Comunidad Autónoma de Cantabria, tal y como señalaba la disposición transitoria novena original de la Ley de Cantabria 2/2001. El retraso en la aprobación del PROT no debe ser la excusa para la ocupación indiscriminada del suelo.

2º) Que en esa nueva ley se incluya, en el articulado correspondiente y en los que regulan el PROT:

- a) **La variable del cambio climático en la planificación territorial y urbanística,** tal y como prescribe la legislación europea, nacional y regional.
- b) **El Mapa de Suelos de la FAO, así como la cartografía y documentación, incluidas en el proyecto Zonificación Agroecológica de Cantabria,** desarrollado por La Consejería de Desarrollo Rural, Ganadería, Pesca y Biodiversidad, en colaboración con la Universidad de Cantabria, para delimitar las zonas de mayor valor agronómico y las de mayor aptitud para la implantación de distintos tipos de cultivos, con el fin de garantizar la seguridad alimentaria.



- c) **La identificación e integración en el planeamiento del territorio de la infraestructura verde o la Red de Corredores Ecológicos**, acorde, entre otras, a la Directiva 2001/43/CE de evaluación de planes y programas con incidencia en la ordenación del territorio, para preservar la biodiversidad.
- d) **Los estudios de delimitación del Dominio Público Hidráulico (DPH), la cartografía de peligrosidad y riesgo de inundaciones de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental**, aprobados por el Real Decreto 20/2016, de 15 de enero, y **las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), y los correspondientes inventario de riesgos y mapas de riesgos** de la Ley autonómica Ley 3/2019, de 8 de abril, del Sistema de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria, con el objeto de preservar la seguridad pública y reducir las potenciales consecuencias adversas de las inundaciones para la salud humana, el medioambiente, el patrimonio cultural, la actividad económica y las infraestructuras.
- e) **El Catálogo de Paisajes Relevantes, así como las Directrices de Paisaje y sus pautas de cumplimiento**, en consonancia con El Convenio Europeo del Paisaje de Florencia y la Ley del Paisaje de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3º Que, mientras tanto, se anule la Disposición Transitoria Novena (Construcciones en suelo no urbanizable o rústico) y el apartado h, del artículo 112 de la Ley 3/2012.

Santander 25 de agosto de 2.020

El Presidente: Adán Musi Restegui



ANEXO I.

PROPUESTA DE ARTICULADO

Finalmente, un estudio más detallado del anteproyecto nos ha permitido plantear un texto normativo alternativo (se adjunta en el ANEXO I) para lograr una mejor armonización con numerosa normativa autonómica, nacional y europea y además, con los propios postulados y declaraciones de principios del anteproyecto, reflejados en los objetivos del Capítulo 1 del Título Preliminar. Esta propuesta pivota sobre varios ejes:

1. Protección del recurso suelo, en concreto el suelo no urbanizable o rústico, y no plantearlo como un suelo urbanizable residual.
2. Los PGOUS serán de crecimiento, estancamiento o regresión de su desarrollo urbanístico residencial en función de sus expectativas poblacionales y de su capacidad real de acogida territorial y de gestión urbanística.
3. Clasificación del suelo urbano y urbanizable cuando esté justificado y motivado. No dar por hecho que siempre debe ampliarse el suelo urbano.
4. Eliminación o restricción (incluyendo la excepcionalidad) de la figura del PSIR.
5. Plazos de información pública y para presentar alegaciones y escritos análogos de, al menos 45 días, y exigir que se publique todo el documento en el portal web del Ayuntamiento durante este periodo.
6. Recuperación de las competencias de aprobación definitiva, por la CROTU, en Ayuntamiento de menos de 5.000 habitantes, de las modificaciones puntuales de los planeamientos urbanísticos, de las autorizaciones en suelo no urbanizable o rústico de especial protección y protección ordinaria, de los planes parciales (esto ya está previsto). En el caso de las delimitaciones de suelo urbano y los catálogos que sea la CROTU en todo caso (hay que tener en consideración los escasos medios técnicos que tienen en general todas las administraciones y en particular los Ayuntamientos).



ÍNDICE DE ARTÍCULADO PROPUESTO

- Artículo 3.- Fines de la actuación pública en materia de ordenación del territorio y del urbanismo.
- Artículo 10.- Instrumentos de ordenación territorial.
- Artículo 11 bis. Contenido
- Artículo 14.- Objeto y aplicación.
- Cap. VI DEL Tit. I, Los proyectos singulares de interés regional
- Artículo 41.- Clasificación del suelo en municipios sin Plan.
- Artículo 42.- Suelo urbano.
- Artículo 51.- Suelo no urbanizable.
- Artículo 54.- Régimen del suelo no urbanizable de especial protección.
- Artículo 55.- Régimen del suelo no urbanizable de protección ordinaria.
- Artículo 56.- Núcleos rurales
- Artículo 57.- Construcciones en suelo no urbanizable.
- Artículo 63 *bis* Pantallas vegetales
- Artículo 72.- Concepto de Plan General de Ordenación Urbana.
- Artículo 73.- Determinaciones mínimas del Plan General.
- Artículo 74.- Otras determinaciones del Plan General de Ordenación.
- Artículo 74 bis.- Catálogo de elementos y espacios protegidos
- Artículo 75.- Determinaciones en suelo urbano.
- Artículo 76.- Determinaciones en suelo urbanizable.
- Artículo 77.- Determinaciones en suelo no urbanizable.
- Artículo 78.- Documentación.
- Artículo 78 bis.- Contenido de la memoria del plan general
- Artículo 87.- Estudios de detalle
- Artículo 90.- Catálogos de edificaciones en suelo no urbanizable.
- Artículo 91.- Áreas de Crecimiento Controlado.
- Artículo 232.- Procedimiento para autorizar construcciones en suelo no urbanizable.
- Disposición Transitoria Primera. Normativa aplicable y adaptación de planes anteriores.
- Disposición Transitoria Cuarta. Procedimiento de implementación de la red de saneamiento.
- Quinto.- Condiciones urbanísticas de las actividades mineras.
- Disposición Transitoria Octava. Construcción de viviendas en suelo no urbanizable
- ANEXO 2. Parámetros de edificabilidad y densidad
- ANEXO 3. Estándares para dotaciones públicas
- Superficie mínima de zonas verdes.

(Las enmiendas efectuadas vienen tachadas y en cursiva.)



En el artículo 3 proponemos modificar y ampliar sus postulados para una mejor armonización con la necesidad de un uso racional del suelo, el principio de desarrollo sostenible y lucha frente al cambio climático.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 3.- Fines de la actuación pública en materia de ordenación del territorio y del urbanismo. 1. Son fines de la actuación pública en materia de ordenación del territorio: a) La articulación del equilibrio territorial de Cantabria y el fomento de la cohesión social b) La plasmación territorial de un modelo productivo que propicie un patrón de desarrollo económico sostenible e integrador, de acuerdo con las potencialidades del territorio.	Artículo 3.- Fines de la actuación pública en materia de ordenación del territorio y del urbanismo. 1. Son fines de la actuación pública en materia de ordenación del territorio: a) La utilización del suelo de acuerdo con el interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los objetivos específicos que les atribuyan las leyes. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la regulación, la ordenación, la ocupación, la transformación y el uso del suelo deberán propiciar el uso racional de los recursos naturales y armonizar los requerimientos de la economía, la ocupación, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas, y la protección del medio ambiente b) Materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, racionalizando las previsiones de la capacidad de población y priorizando la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano. En este sentido, se evitará la creación de nuevos núcleos de población y se preservaran del desarrollo urbanístico los espacios más valiosos y las zonas de riesgo. b bis) Proteger, de manera adecuada a su carácter, el medio rural, teniendo en cuenta la limitación del suelo fértil, así como la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística,

c) La accesibilidad de los servicios para toda la población y la movilidad sostenible que permitan la vertebración de todo el territorio. d) Conservar y, en su caso, preservar los espacios, recursos y elementos de relevancia ecológica, para impedir la alteración o degradación de sus valores. e) Preservar el patrimonio cultural de Cantabria, tanto los elementos aislados, como los conjuntos urbanos o rurales, impidiendo su destrucción, deterioro o transformaciones impropias, e impulsando su recuperación y rehabilitación de acuerdo con su normativa específica. f) La puesta en valor del paisaje como activo, con el fin de integrarlo en la planificación territorial, urbanística y sectorial con incidencia sobre el mismo. g) Asegurar el uso racional del litoral, armonizando su conservación con los restantes usos, especialmente con los residenciales, de ocio y turismo. h) Ordenar la explotación y el aprovechamiento racionales de las riquezas y los recursos naturales, en especial de los mineros, extractivos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio. i) La lucha contra el cambio climático, favoreciendo la adopción de medidas de mitigación y adaptación aprovechando la transversalidad de la ordenación del territorio. j) La prevención adecuada de los riesgos para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones que puedan generar. k) La mejora de las condiciones de bienestar y la calidad de vida de todos los habitantes. 2. Son fines de la actuación pública en materia de urbanismo:	c) La accesibilidad de los servicios para toda la población y la movilidad sostenible que permitan la vertebración de todo el territorio. d) Conservar y, en su caso, preservar los espacios, recursos y elementos de relevancia ecológica, para impedir la alteración o degradación de sus valores. e) Preservar el patrimonio cultural de Cantabria, tanto los elementos aislados, como los conjuntos urbanos o rurales, impidiendo su destrucción, deterioro o transformaciones impropias, e impulsando su recuperación y rehabilitación de acuerdo con su normativa específica y como estrategia fundamental en la rehabilitación de estos elementos y el mantenimiento de la estructura urbana. f) La puesta en valor del paisaje como activo, con el fin de integrarlo en la planificación territorial, urbanística y sectorial con incidencia sobre el mismo. g) Asegurar el uso racional y sostenible del litoral. h) Ordenar la explotación y el aprovechamiento racionales de las riquezas y los recursos naturales, en especial de los mineros, extractivos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio. i) La lucha contra el cambio climático, favoreciendo la adopción de medidas de mitigación y adaptación aprovechando la transversalidad de la ordenación del territorio. j) La prevención adecuada de los riesgos para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones que puedan generar. k) La mejora de las condiciones de bienestar y la calidad de vida de todos los habitantes. l) Valorar las funciones agrarias, ganaderas, forestales, territoriales, ecológicas y paisajísticas de las áreas rurales.
---	--

a) Regular el desarrollo del suelo y la edificación, haciendo posible el mantenimiento y mejora de la accesibilidad y calidad del entorno urbano, subordinando los intereses individuales a los colectivos y, en todo caso, al interés general definido en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales. b) Fijar las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de la urbanización y edificación, así como del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación. c) Fomentar la renovación y regeneración urbana de las ciudades. d) Garantizar un desarrollo residencial diversificado, que asegure el acceso universal de las personas a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio. e) Constituir patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento y la construcción de vivienda protegida de Cantabria para su venta o alquiler.	2. Son fines de la actuación pública en materia de urbanismo: a) Evitar la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para usos urbanísticos, una previsión de dotaciones y equipamientos adecuados y el acceso a una vivienda digna, así como hacer lo posible por mejorar la accesibilidad y movilidad y calidad del entorno urbano, subordinando los intereses individuales a los colectivos y, en todo caso, al interés general definido en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales. b) Fijar las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de la urbanización y edificación, así como del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación. c) Fomentar la renovación y regeneración urbana de las ciudades. /d) Garantizar que el suelo vinculado a uso residencial estará al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, un domicilio libre de intrusiones contaminantes y en un entorno seguro, saludable y universalmente accesible. Asimismo, favorecerá la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de forma que se fomente la convivencia equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. e) Constituir patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento y la construcción de vivienda protegida de Cantabria para su venta o alquiler.
--	--

Se elimina la figura de los PSIRES. Los usos y actividades reguladas en este instrumento habrán de regularse por los instrumentos de ordenación territorial ya previstos, que poseen un sistema de garantías de protección del suelo rústico y una ordenación del territorio cualificados. Concretamente, los Planes Territoriales y Especiales, en desarrollo del PROT, para supuestos de ámbito supramunicipal; y los PGOUs para ámbitos municipales.

Resulta excesiva la figura de los Planes Territoriales Parciales teniendo en cuenta que Cantabria es una comunidad autónoma uniprovincial y es un territorio cuya ordenación se abarca perfectamente con el Plan Regional de Ordenación Territorial y los Planes Especiales Sectoriales.



Se introduce también un principio de sobre la interpretación de las normas a favor de los criterios más proteccionistas.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 10.- Instrumentos de ordenación territorial. Los instrumentos de ordenación territorial son: el Plan Regional de Ordenación Territorial, el Plan de Ordenación del Litoral, las Normas Urbanísticas Regionales, los Planes Territoriales Parciales, los Planes Territoriales Especiales y los Proyectos Singulares de Interés Regional.	Artículo 10.- Instrumentos de ordenación territorial. Los instrumentos de ordenación territorial son: el Plan Regional de Ordenación Territorial, el Plan de Ordenación del Litoral, las Normas Urbanísticas Regionales, los Planes Territoriales Especiales. Las dudas en la interpretación producidas por imprecisiones o por contradicciones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanísticos se resolverán atendiendo a los criterios de mayor protección ambiental, de protección integral del patrimonio cultural y de desarrollo sostenible, de menor edificabilidad y de mayor dotación para espacios públicos y la perspectiva de género.

Se volverá a incluir en el Capítulo II- El PLAN REGIONAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL los arts. 12 y 13 de la vigente ley 2/2001 del suelo, y se incluye el apdo e), para dotar al PROT del refuerzo documental que lo justifica y legitima.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
	Artículo 11 bis. Contenido El Plan Regional de Ordenación Territorial tendrá el siguiente contenido: a) Análisis de las características del territorio y diagnóstico de los problemas existentes en relación con el medio físico, los recursos naturales y los asentamientos humanos y productivos. b) Formulación de los objetivos sociales, económicos y medioambientales del Gobierno relacionados con el territorio. c) Enunciación de los criterios de política sectorial y territorial destinados a orientar o,

	en su caso, regular las actuaciones públicas y privadas en el ámbito de la Comunidad Autónoma. d) Establecimiento de medidas para la preservación de los recursos naturales y culturales y las eventuales pautas de su compatibilización con el desarrollo económico y urbanístico. e) Formulación de directrices para calcular la capacidad de acogida entendida como el máximo crecimiento urbanístico que un territorio puede soportar atendiendo a las dinámicas de población, actividad económica, disponibilidad de recursos, infraestructuras y equipamientos de acuerdo con el modelo territorial que se proponga y en virtud del principio de desarrollo sostenible y del cambio climático f) Fijación de directrices y, en su caso, señalamiento concreto para la localización y ejecución de las infraestructuras y equipamientos de ámbito autonómico. g) Establecimiento de instrumentos, reglas y criterios de coordinación y compatibilización del planeamiento urbanístico y del planeamiento sectorial que formulen las distintas Administraciones y Organismos públicos competentes en el territorio de la Comunidad Autónoma. h) Identificación de los sistemas de información entre las distintas Administraciones Públicas a que se refieren los apartados anteriores. El Plan designará la unidad administrativa que, a efectos externos, centralice toda la información acumulada, sin perjuicio de la distribución interna de competencias en el ámbito de la Administración de la Comunidad. Artículo 11 bis Documentación El Plan Regional de Ordenación Territorial contendrá los documentos que en cada caso sean necesarios para reflejar las finalidades y contenidos expuestos en los artículos anteriores. Constará, como mínimo, de: a) Una memoria, en la que se identifiquen y expliquen las propuestas, criterios y opciones contempladas.
--	--



	b) La documentación gráfica precisa para plasmar el estado del territorio y los extremos fundamentales de ordenación y previsión a que se refiera el Plan. c) Las normas de aplicación que puedan ser necesarias. d) Los estudios de incidencia sobre el planeamiento municipal preexistente. e) El mapa de zonificación agroecológica de la Consejería de Ganadería y las medidas establecidas en la estrategia del cambio climático para Cantabria vigente
--	--

Las NUR serán, siempre y en todo caso, normas de aplicación directa.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 14.- Objeto y aplicación. (..) 2. Las Normas serán de obligado cumplimiento en ausencia de Plan General de Ordenación Urbana-e como complemento de las normas de aplicación directa establecidas en esta Ley.	Artículo 14.- Objeto y aplicación. (..) 2. Las Normas serán de obligado cumplimiento en ausencia de Plan General de Ordenación Urbana y como complemento de las normas de aplicación directa establecidas en esta Ley y de los planeamientos urbanísticos.

Eliminación de la regulación de los PSIREs, instrumentos que ya hemos propuesto su supresión o recuperar su carácter excepcional con usos excepcionales no propios de un sector de suelo urbanizable municipal sino usos propios de un proyecto singular.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
CAPÍTULO VI DEL TÍTULO I, LOS PROYECTOS SINGULARES DE INTERÉS REGIONAL (arts. 25 a 39)	SUPRESIÓN DEL CAP. VI DEL TIT. I, LOS PROYECCTOS SINGULARES DE INTERÉS REGIONAL



Corrección del art. 41, que alude a una Disposición Adicional 5ª que no existe en el anteproyecto. Se sigue regulando mediante el sistema de “disposiciones transitorias” cuestión que jurídicamente es incorrecta.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 41.- Clasificación del suelo en municipios sin Plan. En los municipios sin Plan General el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo no urbanizable de especial protección, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta, apartado 2, y en la Disposición Transitoria Octava de esta Ley.	No existe en el anteproyecto la Dis. Adic. 5ª

El suelo urbano ha de contar con los requisitos inherentes a su naturaleza en el momento de ser clasificado como tal, por ello se excluye el párrafo 1 c) y d) y 2 b). De la misma manera se debe incluir que la clasificación de suelo urbano depende de las necesidades reales, ya que no se debe dar por hecho que hay que ampliar el suelo urbano, por muchas infraestructuras que se hayan distribuido por el territorio y existan edificaciones dispersas, construidas en suelo rústico, que se quieran incorporar al suelo urbano. Asimismo, el plazo de información pública será de 1 mes.

Por otro lado, se exige informe por técnico municipal y debería informar el organismo competente.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 42.- Suelo urbano. 1. Tendrán la consideración de suelo urbano, los terrenos que el Plan General incluya en esta clase de suelo por estar integrados en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que formen parte y encontrarse en alguna de las siguientes situaciones: .. b) Contar con acceso rodado y estar conectados a la red de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, siempre que por técnico competente se certifique que dichas redes e infraestructura son adecuadas para dar servicio a las construcciones y edificaciones existentes a ellos conectadas.	Artículo 42.- Suelo urbano. 1. Tendrán la consideración de suelo urbano, los terrenos que el Plan General incluya en esta clase de suelo por estar integrados en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas, edificadas o no, propias del núcleo o asentamiento de población del que formen parte y encontrarse en alguna de las siguientes situaciones: .. b) Contar con acceso rodado y estar conectados a la red de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales (sistema de depuración) y suministro de energía eléctrica, siempre que por técnico competente (organismo competente) se certifique que dichas redes e infraestructura son adecuadas para dar servicio a las construcciones y edificaciones

e) Poder llegar a contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica sin necesidad de llevar a cabo otras obras que las de conexión a las instalaciones o infraestructuras preexistentes, siempre que sean adecuadas para dar servicio a las construcciones y edificaciones existentes y a las previstas por el planeamiento. A estos efectos se considerará que las instalaciones o infraestructuras preexistentes son adecuadas, cuando se certifique por técnico competente que las mismas están operativas en el momento de la aprobación inicial del planeamiento y que podrán seguir funcionando correctamente al incorporarse las nuevas construcciones y edificaciones que el planeamiento prevea, aunque fuese necesario su refuerzo. d) Estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de los espacios aptos para su edificación conforme a la ordenación propuesta. 2. Asimismo, en los municipios sin Plan General, tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, en el momento de la aprobación de la correspondiente delimitación grafica de suelo urbano o de su modificación, se encuentren en alguna de las siguientes situaciones: a) Contar con acceso rodado, un sistema de depuración de sus aguas residuales y estar conectados a la red de abastecimiento de agua potable y de suministro de energía eléctrica, siempre que por técnico competente se certifique que dichas redes e infraestructuras son adecuadas para dar servicio a las construcciones y edificaciones existentes a ellos conectadas. b) Estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de los espacios aptos para su edificación. 3. Las delimitaciones graficas de suelo urbano o la modificación de las existentes se realizará de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos la mitad de su superficie, partiendo de las construcciones y edificaciones legalmente ejecutadas o en ejecución que aparezcan en el vuelo oficial de Cantabria del año 2019 y trazando una	existentes a ellos conectadas y previstas por el planeamiento. d) Estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de los espacios aptos para su edificación conforme a la ordenación propuesta y siempre que se justifique la necesidad de nuevas viviendas en suelo urbano. 2. Asimismo, en los municipios sin Plan General, tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, en el momento de la aprobación de la correspondiente delimitación grafica de suelo urbano o de su modificación, se encuentren en alguna de las siguientes situaciones: a) Contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, un sistema de depuración de sus aguas residuales y estar conectados a la red de abastecimiento de agua potable y de suministro de energía eléctrica, siempre que por técnico competente o por el organismo competente se certifique que dichas redes e infraestructuras son adecuadas para dar servicio a las construcciones y edificaciones existentes y que se puedan construir a ellos conectadas. 3. Las delimitaciones graficas de suelo urbano o la modificación de las existentes se realizará de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos la mitad de su superficie, partiendo de las construcciones y edificaciones legalmente ejecutadas o en ejecución que aparezcan en el vuelo oficial de Cantabria del año 2019 y trazando una
---	---

línea perimetral que encierre las edificaciones del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (camino, ríos, riachuelos, etc.), conforme a los criterios que se aprueben por Orden de la Consejería competente en materia de urbanismo, que igualmente serán de aplicación en el supuesto de los números 1 y 2. 4. En el supuesto del número anterior, el Ayuntamiento delimitará gráficamente dichos terrenos, sometiendo dicha delimitación a información pública por plazo de veinte días, tras su aprobación inicial. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá emitirse en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo.	línea perimetral que encierre las edificaciones del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (camino, ríos, riachuelos, etc.), conforme a los criterios que se aprueben por Orden de la Consejería competente en materia de urbanismo, que igualmente serán de aplicación en el supuesto de los números 1 y 2. 4. En el supuesto del número anterior, el Ayuntamiento delimitará gráficamente dichos terrenos, sometiendo dicha delimitación a información pública por plazo de un mes, tras su aprobación inicial y expuesta en el portal de la web. La aprobación definitiva corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá realizarse en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo.
---	---

En el art. 51 no se entiende el cambio de denominación del término “rústico” después de 20 años de aplicación de la ley de Cantabria. Proponemos que se mantenga la misma denominación y un desarrollo más amplio del término “rústico (no urbanizable)”. En algunos casos aparecerá la denominación que se propone, pero proponemos que se mantenga la actual de suelo rústico. Se suprime la excepción del art. 51.2.c) para que se aplique la clasificación de suelo prevista en las normas y planes de ordenación territorial en el caso de ser más restrictiva. Asimismo, suprimimos el segundo apartado “2” y el “4” que induce innecesariamente a confusión. En cuanto a los “núcleos rurales”, la idea es conservarlos y consolidarlos, no de especular con ellos y desarrollarlos urbanísticamente como si se tratara de suelo urbanizable residual.

Se matiza la definición de núcleos rural ya que no se entiende que se considere una agrupación solamente de 3 edificaciones y no se establezca una distancia o densidad. Se estima que el número mínimo debería ser de 6 edificaciones en un círculo de radio 50m. En ellos se puede posibilitar la rehabilitación, la ampliación y el cambio de uso pero no ser el soporte de un crecimiento, ya que no se trata de un suelo urbano.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 51.- Suelo no urbanizable. 1. Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento general así clasifique en alguna de las siguientes categorías de suelo no urbanizable de especial protección, suelo no urbanizable de protección ordinaria o núcleo rural.	Artículo 51.- Suelo rústico 1. Constituirán el suelo rústico los terrenos que el planeamiento general preserve de los procesos de desarrollo o transformación urbanística, mediante su ordenación y la protección de los elementos de identidad que les caractericen en función de sus valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales, y su aportación a la defensa de la fauna, la flora y

2. Tendrán la condición de suelo no urbanizable de especial protección los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes: a) Que estén preservados de su transformación mediante la urbanización, por la legislación sectorial de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural. b) Que estén preservados de su transformación mediante la urbanización, por los planes y normas de ordenación territorial por considerarlos, en el momento de su aprobación, incompatibles con su transformación en razón de sus valores históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos y aquellos con riesgos naturales o tecnológicos acreditados. c) Que estén clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana, en el momento de su aprobación, en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en los párrafos anteriores, siempre que dicha clasificación no entre en contradicción con lo previsto en los planes y normas de ordenación territorial, en cuyo caso prevalecerá lo previsto en la planificación y ordenación territorial. <u>2. No obstante, los Planes Generales de Ordenación Urbana podrán asignarle otra clasificación distinta a la de suelo no urbanizable de especial protección a los suelos en los que concurra alguno de los</u>	el mantenimiento del equilibrio territorial y ecológico. También constituyen suelo rústico los terrenos no clasificados expresamente como urbanos o urbanizables por el planeamiento urbanístico general. Según la intensidad de la protección, el planeamiento clasificará en alguna de las siguientes categorías de suelo rústico de especial protección, suelo rústico de protección ordinaria o núcleo rural. 2. Tendrán la condición de suelo rústico de especial protección los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes: a) Que estén preservados de su transformación mediante la urbanización, por planes y normas de ordenación territorial o la legislación sectorial de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural. b) Que estén preservados de su transformación mediante la urbanización, por los planes y normas de ordenación territorial por considerarlos, en el momento de su aprobación, incompatibles con su transformación en razón de sus valores históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos y aquellos con riesgos naturales o tecnológicos acreditados. c) Que estén clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana por estimar necesario preservarlos de su transformación urbana, en el momento de su aprobación, en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en los párrafos anteriores y su valor intrínseco como recurso natural, finito y no renovable.
--	--

<i>valores o restricciones establecidos en los párrafos anteriores, siempre que se sujeten a un régimen de usos que no menoscaben los valores que se quieren proteger, ni se desconozca el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento territorial o la legislación sectorial.</i> 3. Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de protección ordinaria los terrenos a los que, no reuniendo los requisitos y características del apartado anterior, el Plan General les reconozca tal carácter con objeto de preservarlos, en un momento dado, de las construcciones propias de las zonas urbanas o de su desarrollo urbano integral. <i>4. Asimismo, no tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, aquellos terrenos sobre los que, aun reuniendo valores agrícolas o ganaderos, los instrumentos de ordenación territorial hayan previsto su reserva estratégica para un futuro desarrollo por motivos de interés general.</i> 5. Los suelos no urbanizables de especial protección y de protección ordinaria quedaran sujetos al régimen previsto para este tipo de suelo en los artículos siguientes. 6. Tendrán la consideración de núcleos rurales aquellos ámbitos que sirvan de soporte a un asentamiento de población singularizado y diferenciado según los censos y padrones oficiales, integrado por tres o más construcciones merecedoras de un tratamiento específico en atención a sus características morfológicas, el carácter tradicional de su entramado o de sus edificaciones, su vinculación a la explotación racional de los recursos naturales u otras circunstancias que manifiesten su imbricación en el correspondiente medio físico. <i>Su delimitación habrá de hacerse en función de las previsiones de crecimiento que el plan general establezca para el núcleo y teniendo en cuenta que el ámbito delimitado deberá presentar un grado de consolidación por la edificación, de acuerdo con la ordenación urbanística que para el mismo se contemple en el plan, igual o superior a un tercio de su superficie.</i>	3. Tendrán la consideración de suelo rústico de protección ordinaria los terrenos a los que, no reuniendo los requisitos y características del apartado anterior, el Plan General les reconozca tal carácter con objeto la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. 5. Los suelos no urbanizables de especial protección y de protección ordinaria quedaran sujetos al régimen previsto para este tipo de suelo en los artículos siguientes. 6. Tendrán la consideración de núcleos rurales aquellos ámbitos que sirvan de soporte a un asentamiento de población singularizado y diferenciado según los censos y padrones oficiales, integrado por seis o más construcciones, incluidas en un círculo de radio 50m, merecedoras de un tratamiento específico en atención a sus características morfológicas, el carácter tradicional de su entramado o de sus edificaciones, su vinculación a la explotación racional de los recursos naturales u otras circunstancias que manifiesten su imbricación en el correspondiente medio físico. La delimitación de los núcleos rurales, cuando no esté establecida por los instrumentos de ordenación territorial, se realizará a partir del trazado de una línea perimetral que rodee las edificaciones que conformen el asentamiento en coherencia con su parcelación o límites territoriales, sin que en ningún caso se permita un crecimiento sino la consolidación de los huecos entre edificaciones, que no superará el 30% de las edificaciones existentes y manteniendo el parcelario existente.
--	--



En coherencia con la propia naturaleza del suelo no urbanizable de especial protección, únicamente se permiten las construcciones, instalaciones, actividades y usos vinculados a la protección y reutilización de las edificaciones preexistentes, incluidas en parte del apartado “h” y el “i” del párrafo 2 y las propias del medio rural.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 54.- Régimen del suelo no urbanizable de especial protección. 1. En los suelos no urbanizables protegidos incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo. 2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo no urbanizable de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos: <i>a) Las que sean necesarias para las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, 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. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.</i> <i>b) Las que sean complementarias de las actividades a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y</i>	Artículo 54.- Régimen del suelo rústico de especial protección. 1. En los suelos no urbanizables protegidos incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo. 2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo no urbanizable de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos: a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden. b) Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y

cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones. c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras. d) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración correspondiente. e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo no urbanizable bien por ser ese su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano, incluidos los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos. f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo no urbanizable protegido para esa finalidad, o bien se trate de actividades extractivas o mineras existentes en suelos de protección agrícola o forestal, permitiéndose su ampliación. g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo no urbanizable sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas. Cuando se trate de la ampliación de un uso, instalación o construcción ubicado en suelo urbano, los parámetros urbanísticos aplicables serán los necesarios para garantizar la funcionalidad y accesibilidad de los usos, instalaciones o construcciones a las que se refieran. h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, incluso las que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento lo impidiera, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el	cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones. c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras. d) Actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser éste su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano. f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad. h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, incluso las que pudieran encontrarse fuera de ordenación, salvo que el planeamiento lo impidiera, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido
--	---

planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, para actividad artesanal, de ocio o turismo rural. En todo caso, se podrá ampliar la superficie construida hasta un diez por ciento de esa superficie, que podrá incrementarse hasta un veinte por ciento cuando las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo. A estos efectos, no computaran como superficie ampliada los supuestos a que se refiere el artículo 69.4, los dirigidos a garantizar la accesibilidad universal ni las obras dirigidas a la eficiencia energética reguladas en el artículo 70. Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable elaborado por el Ayuntamiento, podrán igualmente autorizarse obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento apruebe inicialmente la modificación del Catálogo para incluir dicha edificación. En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas. i) La transformación de edificaciones existentes en más de una vivienda sin que se proponga aumento de superficie construida. 3. Para autorizar las construcciones y usos a los que se refiere este artículo, se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como protegido.	el uso residencial, cultural, para actividad artesanal, de ocio o turismo rural. 3. Para autorizar las construcciones y usos a los que se refiere este artículo, se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como protegido.
--	--



Trasladamos a este artículo parte de las actividades y usos que hemos eliminado del artículo anterior. Además, excluimos la posibilidad de construcción de viviendas unifamiliares aisladas en aras a evitar la dispersión de vivienda nueva en suelo rústico.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 55.- Régimen del suelo no urbanizable de protección ordinaria. 1. En los suelos no urbanizables de protección ordinaria incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo. 2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo no urbanizable de protección ordinaria podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos: a) Las mencionadas en el apartado 2 del artículo anterior. b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades. c) Las actividades mineras en superficie o a cielo abierto y las construcciones vinculadas a ellas.	Artículo 55.- Régimen del suelo rústico de protección ordinaria. 1. En los suelos no urbanizables de protección ordinaria incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo. 2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo no urbanizable de protección ordinaria podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones , instalaciones, actividades y usos: a) Las que sean necesarias para las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, 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. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden. b) Las que sean complementarias de las actividades a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y



d) Los usos deportivos y de ocio con las instalaciones necesarias asociadas para la realización de la actividad. e) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los términos establecidos en el artículo 91.	cualquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones. c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras. d) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas, así como las instalaciones deportivas descubiertas que sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes. f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo no urbanizable protegido para esa finalidad, o bien se trate de actividades extractivas o mineras existentes en suelos de protección agrícola o forestal, permitiéndose su ampliación. e) Las obras de restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes anteriores a 1956, incluso las que pudieran encontrarse fuera de ordenación salvo que el planeamiento lo impidiera, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, para actividad artesanal, de ocio o turismo rural. y siempre que se haya valorado la capacidad de acogida territorial En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas. 3. Para autorizar las construcciones y usos a los que se refiere este artículo, se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor del recurso natural suelo.
--	---

Prevedemos un régimen de los núcleos urbanos acorde con su naturaleza. Su desarrollo queda dirigido a actuaciones de restauración, rehabilitación, reforma y consolidación del asentamiento y, no a su crecimiento. Su ordenación será regulada por planes especiales. Distinguimos entre núcleos rurales tradicionales, anteriores a 1956 y los tradicionales, posteriores a ese año.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 56.- Régimen de los núcleos rurales <i>1. El planeamiento urbanístico definirá los usos y las condiciones de edificación admisibles en los ámbitos delimitados como núcleos rurales, siendo el uso característico el residencial vinculado al medio rural; admitiéndose como complementarios los usos terciarios o productivos, actividades turísticas y artesanales, pequeños talleres, invernaderos y equipamientos, así como aquellos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que se trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en ellos. Del mismo modo, regulará el régimen de las parcelaciones urbanísticas.</i> <i>2. La urbanización de la parcela apta para la edificación deberá ajustarse a las condiciones propias y características del entorno, sin que sean exigibles obras de urbanización que desvirtúen las características morfológicas que caracterizan el núcleo.</i> <i>3. No serán de aplicación las reservas mínimas de espacios libres previstas en los artículos 66 y 67 de esta Ley, ni de los equipamientos establecidos en el artículo 67.</i> <i>4. Las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres que se sitúen en los núcleos rurales se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural.</i> <i>5. En los núcleos rurales están prohibidas las siguientes actuaciones:</i> <i>a) Las edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento.</i> <i>b) Las parcelaciones que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo.</i> <i>c) Las naves industriales, exceptuándose las existentes.</i> <i>d) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.</i> <i>e) Las viviendas adosadas, proyectadas en</i>	Artículo 56.- Núcleos rurales 1. Dentro de la clasificación de suelo no urbanizable, se establecen como una categoría especial los núcleos rurales, entendidos como los asentamientos de edificaciones agrupadas de carácter predominantemente residencial. La delimitación de los núcleos rurales, cuando no esté establecida por los instrumentos de ordenación territorial, se realizará a partir del trazado de una línea perimetral que rodee las edificaciones que conformen el asentamiento en coherencia con su parcelación, sin que en ningún caso se permita un crecimiento periférico futuro. El planeamiento general reconocerá, delimitará y ordenará estos núcleos de acuerdo con la siguiente clasificación: a) Núcleos rurales tradicionales: son aquellos asentamientos que, en función de sus características morfológicas, la tipología de las edificaciones y otras circunstancias que acrediten la vinculación del asentamiento a las actividades tradicionales desarrolladas en el medio físico donde se ubique, están implantados con anterioridad a la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana. Para acreditar la existencia del núcleo antes de esta fecha se podrán utilizar todas las referencias documentales, gráficas, fotográficas, legales o literarias de que se disponga. Su ordenación detallada se establecerá mediante un plan especial, si no lo ha hecho otro instrumento de planeamiento. Esta ordenación, que determinará las condiciones de la edificación y de las infraestructuras de servicios, se dirigirá hacia la compleción del asentamiento. Las condiciones de la edificación no podrán superar la edificabilidad media de las edificaciones existentes ni un número de plantas superior a planta baja y un piso.

serie, de características similares y emplazadas en continuidad en más de tres unidades. f) La ejecución de actuaciones integrales que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal. 6. En los núcleos rurales no será preciso seguir el trámite a que se refiere el artículo 232 de esta Ley, pudiendo el Ayuntamiento conceder directamente la correspondiente licencia municipal de obras.	b) Núcleos rurales ordinarios: son aquellos asentamientos reconocidos y delimitados en los instrumentos de ordenación territorial o, en su defecto, en los de planeamiento urbanístico general, anteriores a la entrada en vigor de la presente ley, que se rigen por lo que establecen estos instrumentos o, en su caso, el planeamiento especial de desarrollo. En todo caso, las infraestructuras de servicios tendrán entre sus objetivos la preservación de las condiciones medioambientales, y los parámetros urbanísticos de la edificación no podrán superar la edificabilidad media ni la altura media de las edificaciones existentes ni un número de plantas superior a planta baja y piso. . Las revisiones o modificaciones de los planes no podrán atribuir en ningún caso a estos núcleos la clasificación de suelo urbano. 2. La ordenación detallada de los núcleos rurales en suelo rústico, mediante un plan especial que determine las condiciones de la edificación y de las infraestructuras de servicios, se dirigirá hacia la congelación del asentamiento, entendida como el mantenimiento de sus edificaciones en su configuración actual. Asimismo, preverá las actuaciones oportunas para recuperar la identidad de su ubicación en el suelo rústico. Queda excluida la posibilidad de nuevas edificaciones, aunque en estas se permiten las obras de higiene, seguridad, salubridad y consolidación, reforma y rehabilitación, modernización y mejora de las condiciones de funcionalidad, y estéticas de adaptación al paisaje; así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, de accesibilidad, código técnico de la edificación y las de instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, así como las obras de derribo que pueda prever el plan especial. Las infraestructuras de servicios se sujetarán al medio físico rural en que se encuentren y sólo podrán superarse para la preservación de las condiciones medioambientales del lugar. Estas delimitaciones no podrán incluir asentamientos situados en dominio público o en suelo rústico protegido, excepto aquellos cuya existencia anterior a la Ley 1/1991, de
--	---



	30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección, pueda constatarse documentalment, siempre que no se encuentren también en un área de prevención de riesgos. Se constituirá una entidad de conservación del asentamiento, que asumirá los costes de mantenimiento de los caminos y de los elementos comunitarios que se establezcan.
--	---

Las modificaciones de este artículo sirven para adaptarlo a las modificaciones en el anterior articulado.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 57.- Construcciones en suelo no urbanizable. 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 no urbanizable les serán de aplicación las siguientes condiciones: a) Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en los artículos 61 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa. b) Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano. c) Las edificaciones que se proyecten se adecuaran a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere el menor grado posible. d) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.	Artículo 57.- 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 no urbanizable les serán de aplicación las siguientes condiciones: a) Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en los artículos 61 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa. b) Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano. c) Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere el menor grado posible. d) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.

e) Sin perjuicio de lo señalado en la Disposición Transitoria Novena, la parcela mínima para la construcción de una vivienda será al menos de dos mil metros cuadrados, salvo que el planeamiento establezca una parcela mínima inferior en función de las existentes en el núcleo de que se trate. f) Siempre que el planeamiento haya previsto la ampliación de una calzada, vial o camino que discurra por suelo no urbanizable, los nuevos cerramientos se situarán de tal manera que no comprometan la ampliación prevista. Los propietarios podrán llevar a cabo los actos edificatorios permitidos en esta Ley, pero el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia a la cesión gratuita de los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente hasta un máximo de tres metros de anchura respecto de la calzada, vial o camino preexistente. g) Se respetarán y en su caso, se repondrán, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetarán los setos vivos y arbolado relevantes. h) La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre. i) Tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y de ocio y turismo rural que se edifiquen al amparo de esta sección, las explotaciones agropecuarias permitidas por el planeamiento, así como sus ampliaciones. j) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles. 2. Para la autorización de las obras, construcciones y usos en los ámbitos regulados por instrumentos de planificación sectorial o territorial deberán tenerse en cuenta los criterios establecidos en los mismos, y, en su defecto, se deberá analizar la solicitud ponderando el carácter ordinario o excepcional con que el plan sectorial o territorial prevé el uso, las condiciones del	e) La parcela mínima para la construcción de una edificación será al menos de dos mil metros cuadrados. f) Siempre que el planeamiento haya previsto la ampliación de una calzada, vial o camino que discurra por suelo no urbanizable, los nuevos cerramientos se situarán de tal manera que no comprometan la ampliación prevista. Los propietarios podrán llevar a cabo los actos edificatorios permitidos en esta Ley, pero el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia a la cesión gratuita de los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente hasta un máximo de tres metros de anchura respecto de la calzada, vial o camino preexistente. g) Se respetarán y en su caso, se repondrán, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetarán los setos vivos y arbolado relevantes y los cierres de estacas. Los cierres permitirán la visibilidad y no impedirán la visualización del entorno. h) La altura máxima de las edificaciones que puedan autorizarse no será superior a nueve metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre, salvo que justificadamente el uso al que se destine la misma requiera superar dicha altura. i) Tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y de ocio y turismo rural que se edifiquen al amparo de esta sección, las explotaciones agropecuarias permitidas por el planeamiento, así como sus ampliaciones. j) Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente. 2. Para la autorización de las obras, construcciones y usos en los ámbitos regulados por instrumentos de planificación sectorial o territorial deberán tenerse en cuenta los criterios establecidos en los mismos, y, en su defecto, se deberá analizar la solicitud ponderando el carácter ordinario o excepcional con que el plan sectorial o territorial prevé el uso, las condiciones del
--	---



entorno, la necesidad que satisface y la menor afección al espacio protegido.	entorno, la necesidad que satisface y la menor afección al espacio protegido.
3. El Ayuntamiento, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 88 de esta Ley, podrá determinar las condiciones estéticas y de diseño permitidas para las construcciones autorizables en suelo no urbanizable.	

Las Normas de aplicación directa de la Ley actual son obsoletas sino tenemos en cuenta el desarrollo que se ha realizado desde las Normas Urbanísticas Regionales, que las complementan. Luego se debería transcribir gran parte de la normativa de las NUR, ampliándolas y actualizándolas con las cuestiones relativas al cambio climático y al paisaje.

Se propone realizar una revisión y actualización profunda de este articulado tan importante, tal y como se ha señalado. (art.61 a 71)

Introducimos aquí la idea de que el urbanismo municipal puede ser o no ser de “crecimiento” residencial, además de introducir conceptos ya vistos en el art. 3 y 4 sobre vivienda digna y entornos seguros y saludables, entre otros.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 72.- Concepto de Plan General de Ordenación Urbana. 1. El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio correspondiente a uno o varios términos municipales completos, que tiene como objetivos cumplir en su ámbito los fines a que se refiere el artículo 3 de esta Ley y, más concretamente, contribuir a resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y productivo del municipio, regulando, delimitando u orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo no urbanizable y los procesos de renovación y rehabilitación urbana. 2. El Plan General clasificará el suelo de todo su ámbito de aplicación para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general del territorio respetando, en su caso, las determinaciones vinculantes del planeamiento territorial o de las leyes sectoriales, así como los criterios, orientaciones y estándares contenidos en esta Ley. 3. El Plan General de Ordenación Urbana establecerá la ordenación de todo su ámbito,	Artículo 72.- Concepto de Plan General de Ordenación Urbana. 1.El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio correspondiente a uno o varios términos municipales completos, que tiene como objetivos cumplir en su ámbito los fines a que se refiere el artículo 3 y 4 de esta Ley y, más concretamente, contribuir a resolver las necesidades de una vivienda digna y adecuada, de suelo residencial, dotacional y productivo, un entorno seguro y saludable y la protección del suelo rural del municipio, regulando, delimitando u orientando, en el caso de estar justificados los crecimientos, suelos urbanizables, y los procesos de renovación y rehabilitación urbana. El Plan General de Ordenación Urbana planteará además, en atención a la evolución demográfica de la población creciente o regresiva, el crecimiento, estancamiento de su desarrollo residencial y del patrimonio territorial. 2. El Plan General clasificará el suelo de todo su ámbito de aplicación para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general del



la regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación en el suelo urbano, así como la de los ámbitos de suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.	territorio respetando, en su caso, las determinaciones vinculantes del planeamiento territorial o de las leyes sectoriales, así como los criterios, orientaciones y estándares contenidos en esta Ley. 3. El Plan General de Ordenación Urbana establecerá la ordenación de todo su ámbito, la regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación en el suelo urbano.
--	---

En el art. 73 se incluyen muchas de las propuestas recomendadas del art. 74, para que gocen de carácter vinculante. Éstas y otras añadidas ahondan en el uso racional del suelo y el desarrollo sostenible.

Se excluye el apartado g) del Catálogo Arquitectónico porque proponemos que este instrumento pase a ser objeto exclusivo de desarrollo en un solo artículo, el art. 74 bis

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 73.- Determinaciones mínimas del Plan General. 1. El Plan General de Ordenación Urbana contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones de carácter general: a) Formulación de objetivos y propuestas generales. b) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres, así como de equipamiento comunitario. También se incluirá la previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, como viales o servicios. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios. c) Clasificación y calificación del suelo de su ámbito de aplicación en todas o algunas de las clases y categorías previstas en el artículo 40, según las características de los terrenos, y con indicación de su delimitación y superficie. En particular, identificará los criterios utilizados para delimitar los suelos urbanos, especificando los parámetros	Artículo 73.- Determinaciones mínimas del Plan General. 1. El Plan General de Ordenación Urbana contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones de carácter general: a) Formulación de objetivos y propuestas generales, así como valoración de las necesidades reales de uso residencial, dotacional y de actividades económicas. Se incorporará el cálculo de la capacidad de acogida territorial. Deberán valorarse las tendencias de crecimiento tanto poblacional como de construcción de viviendas y programas o proyectos de implantación de actividades económicas y de infraestructuras y equipamientos, utilizando para ello los datos estadísticos, así como otras circunstancias extraordinarias debidamente justificadas. b) Estructura general y orgánica del territorio integrada por la asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales, la articulación del sistema de comunicación, del transporte intermodal y sus zonas de protección; el de espacios libres e infraestructura verde, así como de equipamiento comunitario e infraestructuras generales. También se incluirá la previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al

urbanísticos y los criterios para identificar los núcleos rurales del municipio. d) Justificación de la superficie de suelo urbanizable y de las áreas de crecimiento controlado, precisa para atender las necesidades de crecimiento del Municipio, de acuerdo con los resultados de los estudios demográficos, económicos y sociales realizados y las previsiones recogidas en el propio Plan, incluyendo la justificación correspondiente para su desarrollo en el ámbito temporal que figure en el Programa de Actuación. Dicha justificación no será necesaria cuando se plantee un crecimiento igual o inferior al 10% de la superficie total clasificada por el planeamiento en revisión, como núcleo rural, suelo urbano y suelo urbanizable, excluyendo de dicho cómputo el suelo urbanizable residual, en los términos del artículo 96.2. e) Justificación de la necesidad o no de vivienda protegida de Cantabria en el municipio. f) Vinculación de las previsiones de desarrollos urbanísticos con las infraestructuras y dotaciones existentes y previstas, señalando las dotaciones e infraestructuras que deben estar en servicio con carácter previo o simultáneo a la urbanización de tales terrenos y las fórmulas de financiación de las obras. g) Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan a fin de evitar su modificación sustancial o destrucción, sin perjuicio además de los que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural. h) Ordenación detallada del suelo urbano, con asignación de usos, intensidad, ocupación, tipos de edificación, alturas y demás condiciones de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 75. i) Relación de usos, edificios e instalaciones que se consideren fuera de ordenación, reflejándolos en los planos correspondientes o criterios objetivos que permitan su identificación concreta.	servicio de toda la población, como infraestructuras o servicios. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios. c) De acuerdo con el cálculo de necesidades se realizará la Clasificación y calificación del suelo de su ámbito de aplicación en todas o algunas de las clases y categorías previstas en el artículo 40, según las características de los terrenos, y con indicación de su delimitación y superficie. En particular, identificará los criterios utilizados para delimitar los suelos urbanos, especificando los parámetros urbanísticos y los criterios para identificar los núcleos rurales del municipio. d) Justificación de la necesidad de superficie de suelo urbanizable, del Municipio de acuerdo con los resultados de los estudios demográficos, económicos y sociales realizados y las previsiones recogidas en el propio Plan, incluyendo, en su caso, el Programa de Actuación. d bis) Vinculación de las previsiones de desarrollos urbanísticos, si las hubiere, con las infraestructuras y dotaciones existentes y previstas, señalando las dotaciones e infraestructuras que deben estar en servicio con carácter previo o simultáneo a la urbanización de tales terrenos y las fórmulas de financiación de las obras. Señalamiento de plazos para la aprobación de Planes Parciales en el suelo urbanizable, así como, en su caso, para la ejecución, edificación y cumplimiento de los demás deberes urbanísticos a partir del planeamiento que resulte en cada caso preciso. e) Justificación de la necesidad o no de vivienda protegida de Cantabria en el municipio. f) Señalamiento, cuando proceda, de áreas de edificación y de rehabilitación forzosa. g) Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan a fin de evitar su modificación sustancial o destrucción, sin perjuicio además de los que deban asimismo
--	--

j) Identificación de los núcleos de población existentes, con expresión descriptiva y gráfica de su delimitación concreta. k) Análisis de la sostenibilidad económica del Plan, en el que se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, cuantificando los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta. l) Resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos: • Identificación de los ámbitos de actuación en el suelo urbano y en el urbanizable en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. • En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión. 2. Cuando el Plan incluya la categoría de suelo urbanizable, establecerá las determinaciones que para esa clase de suelo se contemplan en el artículo 76, pudiendo establecer directamente la ordenación detallada del mismo, sin necesidad de que la documentación correspondiente se ajuste a lo previsto en el artículo 84 para el supuesto de los Planes Parciales. Ello no obstante dichas determinaciones siempre podrán ser completadas o modificadas por los Planes Parciales o Especiales de desarrollo que resulten necesarios, o en su caso por los estudios de detalle. Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones a que hace referencia este apartado seguirán respecto de ellas, a todos los efectos, el mismo régimen sustantivo y de modificación de los Planes Parciales.	catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural. h) Ordenación detallada del suelo urbano, con asignación de usos, intensidad, ocupación, tipos de edificación, alturas y demás condiciones de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 75. i) Relación de usos, edificios e instalaciones que se consideren fuera de ordenación, reflejándolos en los planos correspondientes o criterios objetivos que permitan su identificación concreta. j) Identificación de los núcleos de población existentes, con expresión descriptiva y gráfica de su delimitación concreta. Criterios de ocupación de suelo y compacidad. j bis) Delimitación de los núcleos rurales o de las zonas de carácter tradicional, donde la ordenación urbanística debe plasmar un criterio orientador previendo opciones alternativas y escalonadas de conservación, reforma, renovación o sustitución cuyo diseño armonice con la tipología preexistente, sin perjuicio de que, justificadamente, se contemplen supuestos de ruptura con dicha tipología. j bis bis) Normas de protección del suelo no urbanizable, así como las precisiones necesarias en relación con las posibilidades edificatorias permitidas o autorizables contempladas en esta Ley. J bis) Un Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable que incluya las edificaciones existentes con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno. j bis bis) Programas de renovación, regeneración y rehabilitación urbana. k) Análisis de la sostenibilidad económica del Plan, en el que se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, cuantificando los costes de mantenimiento por la puesta en
---	--

	marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano si lo hubiere y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta. l) Resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos: • Identificación de los ámbitos de actuación en el suelo urbano y en el urbanizable, si lo hubiere, en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. • En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión. 2. Cuando el Plan incluya la categoría de suelo urbanizable, establecerá las determinaciones que para esa clase de suelo se contemplan en el artículo 76, pudiendo establecer directamente la ordenación detallada del mismo, sin necesidad de que la documentación correspondiente se ajuste a lo previsto en el artículo 84 para el supuesto de los Planes Parciales. Ello no obstante dichas determinaciones siempre podrán ser completadas o modificadas por los Planes Parciales o Especiales de desarrollo que resulten necesarios, o en su caso por los estudios de detalle. Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones a que hace referencia este apartado seguirán respecto de ellas, a todos los efectos, el mismo régimen sustantivo y de modificación de los Planes Parciales. m) Medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y patrimonio cultural, concordantes con la legislación específica aplicable y previamente validadas por el órgano competente.
--	---

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROYECTO ARCA
---------------------	---------------

Artículo 74.- Otras determinaciones del Plan General de Ordenación. 1. El Plan General de Ordenación Urbana podrá incluir también determinaciones generales adicionales a las previstas como mínimas en el artículo anterior. Su grado de concreción y previsión dependerá de la entidad del municipio y estará en proporción a sus problemas y necesidades urbanísticas. 2. Entre las determinaciones generales que puede incluir el Plan están las siguientes: a) Dotaciones urbanísticas públicas adicionales a las mínimas que resulten necesarias. b) Programación de etapas en lo que afecte a la iniciativa pública. c) Medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y patrimonio cultural, concordantes con la legislación específica aplicable y previamente validadas por el órgano competente. d) Delimitación de los núcleos rurales o de las zonas de carácter tradicional, donde la ordenación urbanística debe plasmar un criterio orientador previendo opciones alternativas y escalonadas de conservación, reforma, renovación o sustitución cuyo diseño armonice con la tipología preexistente, sin perjuicio de que, justificadamente, se contemplen supuestos de ruptura con dicha tipología. e) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas protegidas de Cantabria en suelo urbano o urbanizable. f) Señalamiento de plazos para la aprobación de Planes Parciales en el suelo urbanizable, así como, en su caso, para la ejecución, edificación y cumplimiento de los demás deberes urbanísticos a partir del planeamiento que resulte en cada caso preciso. g) Normas de protección del suelo no urbanizable, así como las precisiones necesarias en relación con las posibilidades	Artículo 74.- Otras determinaciones del Plan General de Ordenación. 1. El Plan General de Ordenación Urbana incluirá estas determinaciones en municipios de >5000 habitantes y, en el resto, podrá incluir también determinaciones generales adicionales a las previstas como mínimas en el artículo anterior. Su grado de concreción y previsión dependerá de la entidad del municipio y estará en proporción a sus problemas y necesidades urbanísticas. 2. Entre las determinaciones generales que puede incluir el Plan están las siguientes: a) Dotaciones urbanísticas públicas adicionales a las mínimas que resulten necesarias. b) Programación de etapas en lo que afecte a la iniciativa pública. e) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas protegidas de Cantabria en suelo urbano o urbanizable. h) Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto, así como la posible
--	---



edificatorias permitidas o autorizables contempladas en esta Ley. h) Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto, así como la posible implantación del Registro Municipal de Edificaciones y Solares. i) Señalamiento, cuando proceda, de áreas de edificación y de rehabilitación forzosa. j) Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del Plan, en función de la población, viviendas construidas, índices de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación, así como del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que incidan en la clasificación del suelo inicialmente prevista. k) Un Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable que incluya las edificaciones existentes con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno. l) Programas de renovación, regeneración y rehabilitación urbana.	implantación del Registro Municipal de Edificaciones y Solares. j) Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del Plan, en función de la población, viviendas construidas, índices de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación, así como del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que incidan en la clasificación del suelo inicialmente prevista.
---	---

Entendemos que el catálogo de elementos protegidos es merecedor de un artículo exclusivo con un desarrollo más pormenorizado.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROYECTO ARCA
	Artículo 74 bis.- Catálogo de elementos y espacios protegidos 1. Los municipios elaboraran un Catálogo de bienes muebles o inmuebles, espacios y conjuntos con valor patrimonial histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, industrial, militar, etnográfico, ecológico o científico. Asimismo se incluirán formaciones geológicas y elementos geomorfológicos singulares, muros y tapias tradicionales, caminos pintorescos, alienaciones tradicionales, árboles, jardines y bosques y enclaves ecológicos que, bien en función de

	sus características singulares o bien según la legislación sectorial sobre paisaje o patrimonio cultural de Cantabria, deberán ser objeto de preservación, estableciendo el grado de protección adecuada y los tipos de intervención que en cada caso se permitan. Los bienes culturales protegidos de acuerdo con la legislación sectorial se incluirán expresamente en estos Catálogo, y el grado de protección previsto y la regulación de las actuaciones permitidas sobre estos bienes serán conformes con la protección derivada de esta legislación. 2. Se formularán como documentos normativos integrantes de los planes generales y tendrán entre sus finalidades o, en su caso, como único objeto la conservación de los elementos señalados en el apartado 1 anterior. 3. Los Catálogo identificarán los bienes objeto de protección, contendrán la información física y jurídica necesaria en relación con estos bienes y establecerán el grado de protección a que están sujetos y los tipos de intervenciones o actuaciones posibles, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento general o, en su caso, parcial o especial del que formen parte.
--	--

Respecto al artículo 75, únicamente dotamos de fuerza de ley a las recomendaciones recogidas en el párrafo 2 y 3.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 75.- Determinaciones en suelo urbano. 1. En el suelo urbano, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones: a) Identificación de su delimitación y superficie b) Calificación del suelo, entendida como la asignación de usos, intensidades y	Artículo 75.- Determinaciones en suelo urbano. 1. En el suelo urbano, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones: a) Identificación de su delimitación y superficie b) Calificación del suelo, entendida como la asignación de usos, intensidades y

tipologías edificatorias de las diferentes parcelas o zonas homogéneas, incluyendo, en su caso, las demás características de la ordenación, la urbanización y la edificación que se consideren necesarias. En especial, la previsión detallada de las condiciones sanitarias, de accesibilidad y estéticas de las construcciones y de los terrenos de su entorno. Entre las condiciones sanitarias se incluye expresamente la defensa frente al ruido c) Delimitación o emplazamiento de espacios libres, deportivos y de ocio, centros docentes, sanitarios, culturales, religiosos y demás servicios de interés social vinculados al ámbito objeto de la ordenación detallada, con indicación, en su caso, de su carácter público o privado. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios. d) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con la gran vialidad y los correspondientes sistemas generales. e) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos públicos. 2. El Plan General también podrá identificar, en su caso, actuaciones edificatorias para la rehabilitación y regeneración urbana y de las actuaciones de dotación que se entiendan necesaria para atender las carencias de dotaciones detectadas por el Plan. En el caso de que el Plan General prevea actuaciones de dotación, con el fin de incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbano, deberá identificarse el ámbito de referencia en el que se produce el incremento de la edificabilidad. 3. El Plan General podrá identificar los ámbitos sujetos a operaciones de renovación o reforma interior, así como de rehabilitación forzosa. En estos casos, también podrá incorporar la ordenación de esos ámbitos, incluyendo, asimismo: a) Un avance de la equidistribución que sea precisa. b) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso. c) Una memoria de viabilidad económica.	tipologías edificatorias de las diferentes parcelas o zonas homogéneas, incluyendo, en su caso, las demás características de la ordenación, la urbanización y la edificación que se consideren necesarias. En especial, la previsión detallada de las condiciones sanitarias, de accesibilidad y estéticas de las construcciones y de los terrenos de su entorno. Entre las condiciones sanitarias se incluye expresamente la defensa frente al ruido c) Delimitación o emplazamiento de espacios libres, deportivos y de ocio, centros docentes, sanitarios, culturales, religiosos y demás servicios de interés social vinculados al ámbito objeto de la ordenación detallada, con indicación, en su caso, de su carácter público o privado. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios. d) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con la gran vialidad y los correspondientes sistemas generales. e) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos públicos. 2. El Plan General identificará actuaciones edificatorias para la rehabilitación y regeneración urbana y de las actuaciones de dotación que se entiendan necesaria para atender las carencias de dotaciones detectadas por el Plan. En el caso de que el Plan General prevea actuaciones de dotación, con el fin de incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbano, deberá identificarse el ámbito de referencia en el que se produce el incremento de la edificabilidad. 3. El Plan General identificará los ámbitos sujetos a operaciones de renovación o reforma interior, así como de rehabilitación forzosa. En estos casos, también podrá incorporar la ordenación de esos ámbitos, incluyendo, asimismo: a) Un avance de la equidistribución que sea precisa. b) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso. c) Una memoria de viabilidad económica.
--	---



En las determinaciones de suelo no urbano otorgamos un carácter vinculante a sus recomendaciones y añadimos otras para reforzar la protección del suelo rústico y su desarrollo sostenible.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 77.- Determinaciones en suelo no urbanizable. 1. En el suelo no urbanizable, además de las determinaciones genéricas contempladas en los artículos 73 y 74, el Plan General de Ordenación podrá: a) Identificar con precisión los distintos tipos de suelo no urbanizable para su ordenación y protección singularizada. b) Prever un régimen de protección diferenciada con indicación precisa de las actividades absolutamente prohibidas y de las zonas donde debe quedar totalmente garantizada la conservación e incluso mejora de los recursos naturales, valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos vinculados al uso agrícola, forestal o ganadero. c) Establecer con el mayor grado de precisión posible las actividades, usos y edificaciones permitidos de acuerdo con las previsiones generales de esta Ley, con especial referencia a sus características de diseño, accesibilidad y condiciones estéticas, incluidos materiales y colores de fachada y cubiertas.	Artículo 77.- Determinaciones en suelo no urbanizable. 1. En el suelo no urbanizable, además de las determinaciones genéricas contempladas en los artículos 73 y 74, el Plan General de Ordenación incorporará: El estudio de riesgos naturales y antrópicos, de valores del recurso suelo, de valores ambientales, agrológicos, culturales, ecológicos, patrimoniales...necesarios para garantizar un nivel alto de protección del medio ambiente, del patrimonio, del paisaje y del cambio climático a) la identificación con precisión los distintos tipos de suelo no urbanizable para su ordenación y protección singularizada. b) un régimen de protección diferenciada con indicación precisa de las actividades absolutamente prohibidas y de las zonas donde debe quedar totalmente garantizada la conservación e incluso mejora de los recursos naturales, valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos vinculados al uso agrícola, forestal o ganadero. c) el establecimiento con el mayor grado de precisión posible las actividades, usos y edificaciones permitidos de acuerdo con las previsiones generales de esta Ley, con especial referencia a sus características de diseño, accesibilidad y condiciones estéticas, incluidos materiales y colores de fachada y cubiertas. d) Las medidas para mejorar el desarrollo de la actividad agraria, a partir de un análisis de la situación.



2. El Plan puede prever el contenido y las materias genéricas sobre las que han de versar los posibles convenios urbanísticos vinculados a las posibilidades edificatorias del suelo no urbanizable, con especial referencia a la concreta prestación o limitación de determinados servicios municipales.	e) La prevención de riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves. f) Las características tipológicas, morfológicas, estéticas y constructivas a las que se sujetaran las edificaciones que se puedan implantar en esta clase de suelo. Se definirán como mínimo las condiciones de volumetría, dimensionado y tratamiento de los espacios vacíos no ocupados por la edificación, tratamiento de fachadas y soluciones de cubierta, así como materiales y acabados admitidos. g) La regulación detallada de las condiciones y los usos de la edificación, respetando los límites de la legislación específica. h) Las condiciones de posición e implantación dentro de la parcela de conformidad con la legislación específica. g) La delimitación de los núcleos rurales y el establecimiento de la ordenación detallada y de otras determinaciones en virtud de lo que regula los artículos 56 y 57 de la presente ley.
---	---

Introducimos un especial control en la protección del suelo rústico al ampliar el párrafo 1. en su apdo b) y el párrafo 2, introduciendo los apartados a), b) y c).

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 78.- Documentación. 1. Las determinaciones del Plan General establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en: a) Una Memoria, que tiene carácter vinculante y que ha de comprender una referencia a los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean precisas para hacer comprensible el modelo elegido.	Artículo 78.- Documentación. 1. Las determinaciones del Plan General establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en: a) Una Memoria, que tiene carácter vinculante y que ha de comprender una referencia a los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean precisas para hacer comprensible el modelo elegido. b) Planos de información y ordenación urbanística del territorio, formalizados a

b) Planos de información. c) Planos de ordenación. d) Normas urbanísticas y de edificación, que adoptarán el nombre de Ordenanzas y se expresarán en forma articulada. Según el tipo de suelo y el grado de desarrollo a él inherente, contendrán el régimen general o detallado de los requisitos de uso, proyectos de urbanización, condiciones técnicas de las obras, cualidades de volumen, uso, características estéticas de los edificios y cuantas regulaciones sean precisas para la ejecución del Plan. e) Estudio económico-financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello. f) Informe o memoria de sostenibilidad económica. g) Memoria de viabilidad económica para el caso de que en el planeamiento se recoja la previsión de actuaciones sobre el medio urbano, con el siguiente contenido: 1. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no	escala adecuada, del trazado de los sistemas generales constitutivos de las redes básicas de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica y saneamiento; y eventualmente de gas y telecomunicaciones, del sistema general viario y de las zonas verdes y espacios libres, así como los correspondientes a los otros servicios o dotaciones que se establezcan en el plan. Asimismo, se ubicarán y definirán los bienes inmuebles integrantes del patrimonio público de suelo. d) Normas urbanísticas y de edificación, que adoptarán el nombre de Ordenanzas y se expresarán en forma articulada. Según el tipo de suelo y el grado de desarrollo a él inherente, contendrán el régimen general o detallado de los requisitos de uso, proyectos de urbanización, condiciones técnicas de las obras, cualidades de volumen, uso, características estéticas de los edificios y cuantas regulaciones sean precisas para la ejecución del Plan. e) Estudio económico-financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello. f) Informe o memoria de sostenibilidad económica. g) Memoria de viabilidad económica para el caso de que en el planeamiento se recoja la previsión de actuaciones sobre el medio urbano, con el siguiente contenido: 1. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
--	--

superación de los límites del deber legal de conservación. 2. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas. 3. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo. 4. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación. 5. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas. h) Programa de actuación en el que se incluirán, como mínimo, los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en el ámbito del Plan, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable. 2. El Plan incluirá también el documento en cada caso previsto en la legislación de evaluación ambiental, así como cuanta	2. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas. 3. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo. 4. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación. 5. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas. h) Programa de actuación en el que se incluirán, como mínimo, los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en el ámbito del Plan, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable. 2. El Plan incluirá también el documento en cada caso previsto en la legislación de evaluación ambiental, así como cuanta documentación venga exigida por la
--	---

documentación venga exigida por la legislación sectorial aplicable. 3. El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones del Plan. La escala de la documentación gráfica ha de permitir realizar Planes de desarrollo o redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones. 4. Asimismo, incorporará un resumen ejecutivo en el que se delimitarán los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de situación y alcance de dicha alteración.	legislación sectorial aplicable, y más concretamente: a) El mapa de zonificación agroecológica del municipio. b) La documentación medioambiental que exija la legislación sectorial. c) el catálogo de elementos y espacios protegidos. 3. El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones del Plan. La escala de la documentación gráfica ha de permitir realizar Planes de desarrollo o redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones. 4. Asimismo, incorporará un resumen ejecutivo en el que se delimitarán los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de situación y alcance de dicha alteración.
---	--

Introducimos este artículo como vía para reforzar y concretar los estudios y análisis previos que habrán de desembocar en un documento tan relevante como es un PGOU.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
	Artículo 78 bis.- Contenido de la memoria del plan general 1. La memoria informativa y justificativa del plan general establecerá las conclusiones derivadas de la información urbanística que sean relevantes para la fijación de las determinaciones de la ordenación estructural del territorio, analizará las alternativas posibles y justificará el modelo elegido, así como las disposiciones de carácter general y las disposiciones correspondientes a las diversas clases de suelo. 2. La memoria informativa y justificativa del plan general se referirá a los siguientes puntos: a) La integración del programa de participación ciudadana que el ayuntamiento

	haya aplicado durante el proceso de formulación y tramitación del plan para garantizar la efectividad de los derechos de participación que reconozca la legislación aplicable. b) Las medidas adoptadas para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan. c) La información urbanística, junto con los estudios complementarios necesarios, que comprenderá: i. El planeamiento urbanístico vigente con anterioridad y su estado de ejecución en el momento de su revisión. ii. El planeamiento de ordenación territorial y sectorial vigente con incidencia en el ámbito del plan. iii. Las características del territorio. iv. Las características de la población asentada sobre el territorio. Se incluirá la variable de sexo en las estadísticas, las encuestas y la recogida de datos que se lleven a cabo. v. La suficiencia y la disponibilidad de las redes básicas municipales existentes correspondientes a los servicios de agua, hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia. vi. La suficiencia y la disponibilidad de las obras y las infraestructuras correspondientes a los sistemas generales viarios, de espacios libres y zonas verdes o de dotaciones programadas y la política de inversiones
--	--

	públicas que puedan influir en el desarrollo urbano. En función de los informes de sostenibilidad económica correspondientes a cada vii. El señalamiento de los valores medioambientales, paisajísticos, culturales, agrarios o de cualquier otro tipo existentes en el ámbito del plan. viii. Los otros aspectos relevantes que caractericen el ámbito territorial del plan. d) Los objetivos de la ordenación estructural del plan, el análisis de las diversas alternativas que se prevén y la justificación y la descripción del modelo de ordenación elegido y, concretamente, de los aspectos siguientes: i. La clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios establecidos en la presente ley. ii. La observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta las conclusiones del estudio ambiental estratégico que integre la documentación del plan, y la adecuación a los criterios que fijen los instrumentos de ordenación territorial. iii. El análisis de la previsión de alteración del aprovechamiento por cambio del uso global o de la edificabilidad bruta aplicado a determinados ámbitos situados en cualquier clase de suelo, en relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior. iv. El diagnóstico de los déficits de las redes básicas municipales existentes correspondientes a los servicios de agua, hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia, análisis de los recursos disponibles, y descripción y justificación de las obras y la procedencia de los recursos necesarios para adaptar, ampliar o mejorar estas redes básicas. e) Un resumen ejecutivo que delimite los ámbitos o las parcelas en los que la ordenación estructural proyectada altere la vigente en los términos establecidos en el apartado iii. de la letra d) anterior, alteración que se justificará en las memorias de
--	--



	viabilidad económica, se localizará en los planos de ordenación y de la que se determinará su alcance y, en su caso, los ámbitos en que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, y la duración de esta suspensión. 3. La memoria social del plan general municipal será el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, y también formará parte una evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como con respecto a los colectivos sociales que requieran atención específica, tales como las personas inmigrantes y las personas mayores, con el objeto de que las decisiones del planeamiento, a partir de la información sobre la realidad social, contribuyan al desarrollo de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, así como a favorecer a los otros colectivos merecedores de protección.
--	--

Los Estudios de Detalle no pueden constituir una herramienta para esquivar las previsiones del PLANEAMIENTO, las MODIFICACIONES PUNTUALES Y LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.

ANTEPROYECTO DE LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 87.- Estudios de detalle 1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. 2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos: a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que esta pueda afectar a la estructura	Artículo 87.- Estudios de detalle 1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, adaptar o determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. 2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos: a) Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o las prefijadas en el planeamiento. b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que



general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo. b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle. c) Establecer, en su caso, la ordenación de las unidades de actuación o ámbitos de actuación conjunta, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, incluyendo un trazado de las infraestructuras municipales, pudiendo igualmente zonificar y calificar el suelo, sin afectar a la edificabilidad que señale el Plan y sin que puedan imponer cargas no previstas en el mismo. 3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación. 4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.	resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle. c) Establecer, en su caso, la ordenación de las unidades de actuación o - de actuación conjunta, incluyendo un trazado de las infraestructuras municipales, sin afectar a la determinaciones propias que señale el Plan y sin que puedan imponer cargas no previstas en el mismo. 3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación. 4. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General.
---	---

Introducimos el carácter vinculante en estas recomendaciones y ampliamos su competencia.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 90.- Catálogo de edificaciones en suelo no urbanizable. 1. Podrán aprobarse Catálogo de edificaciones en suelo no urbanizable, en los que se incluyan las edificaciones existentes	Artículo 90.- Catálogo de edificaciones en suelo no urbanizable. 1. Se aprobarán Catálogo de edificaciones en suelo no urbanizable, en los que se incluyan las edificaciones existentes en dicho



en dicho tipo de suelo que respondan a las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno. 2. A dicho efecto, 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 No Urbanizable alguna edificación que esté fuera de ordenación o que sea disconforme con el planeamiento, esta se registrará por lo establecido con carácter general en los artículos 120 y 121 de la presente Ley. El Catálogo no podrá incluir edificaciones construidas ilegalmente, pero su inclusión no prejuzga la legalidad de las mismas. 3. Los Catálogo que formen parte del planeamiento territorial o de la legislación sectorial serán asimilables al Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable.	tipo de suelo que respondan a las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno. 2. A dicho efecto, 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. Los usos autorizables en estas edificaciones vendrán regulados en Estudio de Detalle. Si se incorporase al Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable alguna edificación que esté fuera de ordenación o que sea disconforme con el planeamiento, esta se registrará por lo establecido con carácter general en los artículos 120 y 121 de la presente Ley. El Catálogo no podrá incluir edificaciones construidas ilegalmente, pero su inclusión no prejuzga la legalidad de las mismas. 3. Los Catálogo que formen parte del planeamiento territorial o de la legislación sectorial serán asimilables al Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable.
--	--

No puede haber áreas de crecimiento en suelo rústico salvo que el suelo urbano esté consolidado al 90%.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Artículo 91.- Áreas de Crecimiento Controlado. 1. Las Áreas de Crecimiento Controlado en suelo no urbanizable tienen por objeto regular y ordenar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y	

<i>turismo rural en el suelo no urbanizable, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como urbanos y a los núcleos rurales, o bien se trate de ámbitos de suelo no urbanizable que, no estando próximos al suelo urbano, presenten un alto grado de transformación por existir en ellos conjuntos dispersos de edificaciones o instalaciones.</i> <i>2. La distancia máxima a la que podrán delimitarse dichas áreas será de 100 metros del suelo urbano, o en el caso de los núcleos rurales de 50 metros, debiendo estar clasificados los suelos como no urbanizables de protección ordinaria en el supuesto de planeamiento adaptado a la Ley 2/2001, de 25 de junio, y en otro caso, no tener valores intrínsecos que los hagan merecedores de una especial protección, lo que habrá de justificarse en el expediente de delimitación de dichas Áreas.</i> <i>3. Corresponde delimitar las Áreas de Crecimiento Controlado al Alcalde, previa la tramitación ambiental correspondiente e información pública, debiendo contener el expediente la siguiente documentación gráfica y escrita:</i> <i>-Número de viviendas existentes en el núcleo o ámbito parcialmente edificado.</i> <i>-Parcela mínima edificable.</i> <i>-Parcela mínima a efectos de segregación, respetando lo establecido en el artículo 54.1</i> <i>-Parámetros urbanísticos constructivos (ocupación, distancia a colindantes y viario, alturas, etc.)</i> <i>-No se podrán prever nuevos viales, debiendo resolverse los accesos a través de los existentes o mediante la correspondiente servidumbre.</i> <i>4. Los parámetros señalados en el número 3 anterior deberán determinarse atendiendo a la media de los existentes en el núcleo o ámbito parcialmente edificado.</i> <i>5. Previamente a su aprobación definitiva, deberá constar informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</i> <i>6. No obstante lo señalado en el apartado 3, si se trata de un Ayuntamiento cuyo Plan General ha sido sometido al preceptivo trámite ambiental en el que figuraran</i>	
---	--



<i>recogidos los ámbitos en los que podían delimitarse dichas Áreas, no será preciso el nuevo trámite ambiental, debiendo en su caso recoger las observaciones y condiciones que se contuvieran en la Memoria Ambiental del Plan General.</i>	
--	--

Se introduce la excepcionalidad para el suelo no urbanizable de especial protección y la rebaja en altura de las edificaciones previstas.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Disposición Transitoria Primera. Normativa aplicable y adaptación de planes anteriores. (..) Quinto.- Condiciones urbanísticas de las actividades mineras. 1. En el subsuelo también podrán ejecutarse las instalaciones, infraestructuras, túneles y demás construcciones necesarias para desarrollar las actividades mineras. Asimismo, con independencia de la clase de suelo, podrán ejecutarse en superficie las instalaciones, obras e infraestructuras de carácter accesorio exigidas por la legislación medioambiental, de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de aplicación. Se permiten los puntos de acceso al subsuelo en el suelo no urbanizable de protección ordinaria o de protección específica o por el planeamiento para esta finalidad. Las instalaciones, infraestructuras, túneles y demás construcciones subterráneas podrán transcurrir por cualquier clase de suelo. 2. Las construcciones, infraestructuras e instalaciones vinculadas a las actividades mineras autorizadas por la presente disposición adicional, que no sean instalaciones accesorias en superficie o no estén ubicadas en el subsuelo conforme al apartado anterior, deberán cumplir las siguientes condiciones urbanísticas: a) Las actividades mineras incluyen hasta las de primera transformación del recurso, como	Disposición Transitoria Primera. Normativa aplicable y adaptación de planes anteriores. (..) Quinto.- Condiciones urbanísticas de las actividades mineras. 1. En el subsuelo también podrán ejecutarse las instalaciones, infraestructuras, túneles y demás construcciones necesarias para desarrollar las actividades mineras. Asimismo, en todos los suelos excepto los no urbanizables de especial protección, podrán ejecutarse en superficie las instalaciones, obras e infraestructuras de carácter accesorio exigidas por la legislación medioambiental, de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de aplicación. Se permiten los puntos de acceso al subsuelo en el suelo no urbanizable de protección ordinaria o de protección específica para estas explotaciones mineras por el planeamiento para esta finalidad. Las instalaciones, infraestructuras, túneles y demás construcciones subterráneas podrán transcurrir por cualquier clase de suelo. 2. Las construcciones, infraestructuras e instalaciones vinculadas a las actividades mineras autorizadas por la presente disposición adicional, que no sean instalaciones accesorias en superficie o no estén ubicadas en el subsuelo conforme al apartado anterior, deberán cumplir las siguientes condiciones urbanísticas:



son el filtrado, lavado, triturado, concentrado y similares. b) Se cumplirán las normas de aplicación directa de los artículos 61 y siguientes de la presente Ley c) Las edificaciones se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela. d) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, accesos viarios, etc. correrán por cuenta del promotor, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados. e) No se establecen limitaciones en cuanto a la superficie mínima de las parcelas. f) La ocupación máxima de las edificaciones será del cincuenta por ciento. g) La altura máxima de las edificaciones será de 15 metros. h) La edificabilidad máxima será de cero coma cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,5 m²t/m²s). i) El retranqueo mínimo será de tres metros. j) Estar ubicadas en suelo no urbanizable de protección ordinaria, de protección por el planeamiento para esta finalidad o en explotaciones mineras en desuso o existentes. Asimismo podrán ubicarse en suelo urbano industrial, siendo en este caso aplicables sus condiciones urbanísticas.	a) Las actividades mineras incluyen hasta las de primera transformación del recurso, como son el filtrado, lavado, triturado, concentrado y similares. b) Se cumplirán las normas de aplicación directa de los artículos 61 y siguientes de la presente Ley c) Las edificaciones se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela. d) Las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, accesos viarios, etc. correrán por cuenta del promotor, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados. e) No se establecen limitaciones en cuanto a la superficie mínima de las parcelas. f) La ocupación máxima de las edificaciones será del cincuenta por ciento. g) La altura máxima de las edificaciones será de 9 metros. h) La edificabilidad máxima será de cero coma cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,5 m²t/m²s). i) El retranqueo mínimo será de tres metros. j) Estar ubicadas en suelo no urbanizable de protección ordinaria, de protección por el planeamiento para esta finalidad o en explotaciones mineras en desuso o existentes. Asimismo podrán ubicarse en suelo urbano industrial, siendo en este caso aplicables sus condiciones urbanísticas.
---	---

Con esta disposición garantizaremos no ahondar en el inmenso problema de la falta de depuración de aguas residuales urbanas.

Anteproyecto LOTUCA	Propuesta ARCA
	Disposición transitoria cuarta. Procedimiento de implementación de la red de saneamiento 1. Los municipios que a la entrada en vigor de esta ley cuenten con suelo urbano sin red de saneamiento o depuración de aguas residuales, con independencia de lo establecido en sus PGOUs o NNSS, únicamente podrán otorgar licencias de edificación de nueva planta para uso residencial, así como los correspondientes finales de obra, licencias de primera ocupación y cédulas de habitabilidad correspondientes, de acuerdo con la normativa aplicable, siempre que concurran los siguientes requisitos: a) Que no sean edificios plurifamiliares. b) Que dispongan de un sistema de recogida de aguas residuales homologado que garantice un adecuado tratamiento. c) Que los promotores garanticen, de cualquier forma admitida en derecho, la ejecución de las obras para la conexión a la red de saneamiento, una vez que esta esté efectivamente implantada y en funcionamiento. d) Que el ayuntamiento, mediante un acuerdo plenario, haya expresado su compromiso de dotar de alcantarillado estas zonas urbanas que no dispongan de red de saneamiento. En cumplimiento del requisito previsto en el apartado 2.b) anterior se acreditará que el interesado ha hecho una comunicación previa en la que se indicará detalladamente el sistema homologado de tratamiento ante la administración competente en recursos hídricos a fin y efecto de que controle los impactos posibles sobre el medio ambiente. En cumplimiento del requisito previsto en el apartado 2.d) anterior, el acuerdo del pleno será eficaz a partir de la fecha de su publicación en el BOC.



El riesgo del despoblamiento como motivo para legitimar la construcción no encuentra encaje legal con la protección del suelo rústico, el uso racional del suelo y su desarrollo sostenible. Por eso proponemos la enmienda de esta Disposición Octava.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
Disposición Transitoria Octava. Construcción de viviendas en suelo no urbanizable No obstante, lo dispuesto en el artículo 55.2.e) y en la Disposición Transitoria primera de esta Ley, y sin perjuicio de lo que determine el Plan de Ordenación del Territorio, en aquellos municipios incluidos en los que tienen riesgo de despoblamiento con carácter permanente, Y en el resto de municipios que en sus núcleos urbanos no contengan la previsión de crecimiento mediante suelo urbanizable o dispongan de menos de 250 viviendas en cada uno de dichos núcleos, durante el plazo de dos años, se podrá autorizar la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, en los ámbitos y con las reglas que se establecen en los apartados siguientes. 2. Los ámbitos en los que se podrán autorizar las construcciones a las que se refiere el apartado anterior son los siguientes: a) En los municipios sin Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, únicamente se permitirán estas construcciones cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de cien metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal, si bien no se podrán autorizar estas construcciones en aquellos concretos terrenos que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente, o que dispongan de valores intrínsecos que los	

<i>hagan merecedores de una especial protección.</i> <i>b) En los municipios con Plan General o con Normas Subsidiarias del artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, únicamente se permitirán estas construcciones en el suelo rústico ordinario, y cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre en la mayor parte de su superficie a un máximo de doscientos metros del suelo urbano medidos en proyección horizontal.</i> <i>3. Las reglas que deben respetar las construcciones a las que se refiere el apartado 1 son las siguientes:</i> <i>a) Las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.</i> <i>b) El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.</i> <i>c) Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 64 de la presente Ley.</i> <i>d) Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de esta Ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones a las que se refiere este apartado.</i> <i>e) La parcela mínima para la edificación será:</i>	
---	--

<i>1º. La existente para municipios en riesgo de despoblamiento o en aquellos núcleos que se considere por el planeamiento territorial.</i> <i>2º De mil quinientos metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado.</i> <i>3ºo De dos mil metros cuadrados en el resto de los casos.</i> <i>f) La ocupación máxima de parcela por la edificación será:</i> <i>1.o En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez por ciento de su superficie bruta.</i> <i>2.o En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.</i> <i>3.o En parcelas de menos de mil quinientos metros, un máximo de ciento cincuenta metros por planta.</i> <i>4.o Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el quince por ciento de su superficie bruta.</i> <i>g) La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros.</i> <i>h) El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de tres metros.</i> <i>4. En las parcelas ya edificadas, computarán a los efectos del límite de ocupación regulado en el apartado anterior las edificaciones existentes, las cuales podrán ser ampliadas hasta los límites previstos en dicho apartado, adaptando, en su caso, las características de dichas edificaciones preexistentes a las provisiones en materia estética y arquitectónica reguladas en esta Ley.</i> <i>5. En aquellos núcleos que el planeamiento contemple su desarrollo mediante suelo urbanizable no será aplicable esta</i>	
--	--



<i>disposición y los Ayuntamientos, mediante ordenanza</i> <i>172</i> <i>municipal, podrán excluir igualmente su aplicación en todo o parte de su término municipal, así como establecer parámetros más restrictivos y limitativos que los previstos en la misma.</i>	
--	--

En el Anexo 2 incluimos unos parámetros mínimos que garanticen alojamientos dignos y salubres.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
ANEXO 2 2. Parámetros de edificabilidad y densidad (..) 2.6 Se entiende por densidad de un ámbito de actuación el cociente entre el número de viviendas y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en número de viviendas por hectárea (viv/ha). Los municipios cuyos Planes generales prevean un crecimiento total de más de 10.000 habitantes como población resultante de su desarrollo, establecerán en los ámbitos de nuevo desarrollo residencial, densidades máximas de 100 viv/ha. para la tipología residencial plurifamiliar. Si la tipología predominante del sector correspondiente es la vivienda unifamiliar, la densidad a la que se refiere el párrafo anterior no podrá ser superior a 70 vivi/ha. Del mismo modo que en el párrafo anterior, aquellos municipios en los que la población sea menor de 10.000 habitantes, establecerán en los ámbitos de nuevo desarrollo residencial o de renovación y regeneración a los que se refiere el art. 47.4 densidades máximas de 60 viv.	ANEXO 2 2. Parámetros de edificabilidad y densidad (..) 2.6 Se entiende por densidad de un ámbito de actuación el cociente entre el número de viviendas y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en número de viviendas por hectárea (viv/ha). Los municipios cuyos Planes generales prevean un crecimiento total de más de 10.000 habitantes como población resultante de su desarrollo, establecerán en los ámbitos de nuevo desarrollo residencial, densidades máximas de 100 viv/ha. para la tipología residencial plurifamiliar. Si la tipología predominante del sector correspondiente es la vivienda unifamiliar, la densidad a la que se refiere el párrafo anterior no podrá ser superior a 70 vivi/ha. Del mismo modo que en el párrafo anterior, aquellos municipios en los que la población sea menor de 10.000 habitantes, establecerán en los ámbitos de nuevo desarrollo residencial o de renovación y regeneración a los que se refiere el art. 47.4 densidades máximas de 60 viv.



2.7 El tamaño de los hogares, este es el número de habitantes por vivienda se establecerá razonadamente en el planeamiento tomando en consideración la evolución temporal observada de dicha ratio, pudiéndose diferenciar por ámbitos espaciales diferenciados, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 2,5 habitantes/vivienda.	2.7 El PGOU garantizará alojamientos dignos y unas condiciones higiénico sanitarias cuyos estándares mínimos se corresponderán con los siguientes: a) toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor (pudiendo ser éstas anexionadas), un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un baño. b) Dimensiones. Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 m2 y los de dos camas tendrán al menos 10 m2; la cocina tendrá al menos 5 m2 y si ésta y el comedor constituyen una sola pieza, no será inferior a 14 m2; el cuarto de baño tendrá al menos 3 m2; el pasillo un ancho de 0,90 m2 y el vestíbulo una anchura de 1,10 m2.
---	--

Respecto a las zonas verdes que hayan de computar para alcanzar los parámetros mínimos exigidos por ley, todas deberán ser idóneas para la plantación de especies vegetales; no superarán el 10% de pendiente del terreno y, en ningún caso, computarán los carriles bici.

ANTEPROYECTO LOTUCA	PROPUESTA ARCA
ANEXO 3. Estándares para dotaciones públicas (..) 3.2. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas 3.2.1. Las zonas verdes deberán: a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie. Deberán prestar un adecuado servicio a los residentes y usuarios. b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo los carriles bici colindantes con otras zonas	3. Estándares para dotaciones públicas (..) 3.2. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas 3.2.1. Las zonas verdes deberán: a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales. Deberán prestar un adecuado servicio a los residentes y usuarios. b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima



verdes y las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado 3.2.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 30 metros exigidos con carácter general. c) Solo se destinarán a usos que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino en los términos que establezca el plan general; admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, la zona afectada por el talud de las carreteras, definidas como tales en la legislación sectorial o en el planeamiento, no computará como zona verde. d) Su emplazamiento evitará aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10 por 100 en más de un 80 por 100 de la superficie de su ámbito. En todo caso, tales zonas no computarán a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos. (..)	definidos en el apartado 3.2.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 30 metros exigidos con carácter general. c) Solo se destinarán a usos que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino en los términos que establezca el plan general; admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, la zona afectada por el talud de las carreteras, definidas como tales en la legislación sectorial o en el planeamiento, no computará como zona verde. d) Su emplazamiento evitará aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10 por 100. En todo caso, tales zonas no computarán a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos. (..)
---	--



ANEXO II. LEGISLACIÓN

Internacional:

- Instrumento de Ratificación del Acuerdo de París hecho en París el 12 de diciembre de 2015. Boletín Oficial del Estado, 2 de febrero de 2017, núm. 28, pp. 7703 a 7727.

Europea:

- Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje, hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000. Boletín Oficial del Estado, 5 de febrero de 2008, núm.31, pp. 6259 a 6263.

Nacional:

- Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, núm. 311, pp. 29313 a 29424.
- España. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Boletín Oficial de Estado, 24 de julio de 2001, núm. 176, pp. 26791 a 26817.
- España. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Boletín Oficial del Estado, 14 de diciembre de 2007, núm. 299, pp. 51275 a 51327.
- España. Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural. Boletín Oficial del Estado, 14 de diciembre de 2007, núm. 299, pp. 51339 a 51349.
- España. Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad. Boletín Oficial del Estado, 22 de septiembre de 2015, núm. 227, pp. 83588 a 83632.
- España. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Boletín Oficial del Estado, 31 de octubre de 2015, núm. 261, pp. 103232 a 103290. España. Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales. Boletín Oficial del Estado, de 29 de diciembre de 2016, núm. 314, pp. 91133 a 91175.



- España. Proyecto de Ley de cambio climático y transición energética. Boletín Oficial de las Cortes Generales, 29 de mayo de 2020, núm. 19-1, pp. 1 a 34.

Autonómica:

- Cantabria. Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Boletín Oficial del Estado, de 27 de enero de 2015, núm. 23, pp. 5961 a 5973.
- Decreto 32/2018, de 12 de abril, por el que se aprueba la Estrategia de Acción frente al Cambio Climático de Cantabria 2018-2030. Boletín Oficial de Cantabria, de 20 de abril de 2018, núm. 78, pp. 10.876 a 10.972.
- Ley 3/2019, de 8 de abril, del Sistema de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria.
- Programa de Desarrollo Rural de Cantabria 2014-2020, cofinanciado por el Fondo Europeo Agrario de Desarrollo Rural (FEADER). BOC 19/08/2015