

ÍNDICE

1. Disposiciones generales.....	3
1.1. Objeto.....	3
1.2. Ámbito de la catalogación.....	3
1.3. Efecto del catálogo.....	3
1.4. Vigencia del Catálogo.....	4
1.5. Tramitación.....	4
1.5.1. Tramitación del Catálogo de Marina de Cudeyo.....	4
2. Justificación de los criterios de catalogación.....	6
2.1. Criterios de catalogación.....	6
2.2. Características tipológicas y constructivas del municipio.....	6
2.3. Definición de los valores patrimoniales.....	8
2.4. Condiciones de exclusión.....	9
3. Afecciones urbanísticas, territoriales y sectoriales.....	10
4. Definiciones generales.....	11
4.1. Tipos de Obra y descripción de las actuaciones.....	11
4.1.1. Mantenimiento y conservación.....	11
4.1.2. Restauración.....	11
4.1.3. Consolidación.....	11
4.1.4. Rehabilitación.....	11
4.1.5. Ampliaciones de superficie.....	11
4.1.6. Reestructuración.....	12
5. Recomendaciones de intervención.....	13
5.1. Instalaciones.....	13
5.2. Cubierta.....	13
5.3. Estructura.....	13
5.4. Fachadas.....	14
5.5. Carpintería y cerrajería.....	15
5.6. Cuerpos volados.....	15
5.7. Ampliaciones.....	15
5.8. Usos.....	15
6. Recomendaciones para la protección del medio ambiente, el entorno cultural y el paisaje.....	16
7. Listado de fichas de catalogación.....	18
8. Planos.....	20
Anexos 21	
Anexo 1. Informe Técnico de la Comisión regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de junio 2014.....	21
Anexo 2. Fichas.....	27
Anexo 3. Planos.....	175

1. Disposiciones generales

1.1. Objeto

La Ley 2/2009, 3 de Julio, y Ley 3/2012 de 21 de junio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, en los artículos 112.3.f) y 113.1.g) referidos al suelo rústico, establece la posibilidad de elaboración por los Ayuntamientos de un CATALOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RUSTICO (en adelante, CER). Además, en la Disposición Adicional Quinta de esta Ley se incluye la Normativa aplicable a los Catálogos Municipales de Edificaciones en Suelo Rústico en concreto su formulación, tramitación y aprobación.

El objeto del Catálogo consiste, según lo establecido en los artículos 112.3.f) y 113.1.g), de la Ley 2/2009 de Cantabria en elaborar una relación ordenada en la que se incluyen y describen de forma individualizada aquellas edificaciones en suelo rustico que guardan una relación entre sí por similitud de características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural, para potenciar la rehabilitación y reforma del patrimonio edificado que pueda ser destinado a usos residenciales, culturales, artesanales, de ocio o turismo rural entre otros.

1.2. Ámbito de la catalogación

El presente CER contempla las edificaciones del municipio de Marina de Cudeyo ubicadas en suelo rústico, independientemente de la categoría en la que se encuentren, y se ha hecho extensivo a las edificaciones tradicionales situadas en suelo urbanizable no programado por tener Régimen jurídico transitorio de No urbanizable protegido, según establece la Modificación Puntual 3.8 del Plan General (BOC nº190 de 23 de septiembre de 1994), siempre que reúnan características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural.

En este sentido se ha considerado como ámbito de aplicación los suelos clasificados como No Urbanizable y Urbanizable en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1987.

1.3. Efecto del catálogo

La inclusión de un inmueble en un catálogo de edificaciones en suelo rústico posibilita al órgano competente (CROTU o Ayuntamiento), la autorización sobre dicho inmueble de obras de reestructuración, renovación y reforma, así como el cambio de uso o la posibilidad de ampliación. En todo caso, deberá observarse el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el presente documento y sin perjuicio de regulación específica más limitativa impuesta por el planeamiento territorial o urbanístico o la legislación sectorial aplicable en cada caso concreto.

Atendiendo al carácter complementario que nuestra legislación urbanística otorga a los catálogos estos no podrán incluir regulaciones o parámetros que modifique o vayan en contra de lo establecido en el planeamiento vigente.

En cualquier caso, las obras de conservación y mantenimiento, de acuerdo con el artículo 200 de la Ley de Cantabria 2/2001, no precisan de un Catálogo para poder ser autorizadas, siendo un deber de los propietarios el mantener los terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

De conformidad con lo previsto en la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico el Suelo de Cantabria, las medidas de protección que en el ámbito urbanístico se articulan a través del presente Catálogo se establecen sin perjuicio de las que puedan implantarse en virtud de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en la materia, Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, Real Decreto nº 111/1986 de desarrollo parcial de dicha Ley y en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma, Ley de Cantabria 11/1998 de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

1.4. Vigencia del Catálogo

Las determinaciones del presente Catálogo estarán vigentes de forma indefinida, en tanto en cuanto no se revise el mismo por, haber cambiado las circunstancias de partida o los criterios que han determinado la catalogación.

El Catálogo podrá ser modificado o revisado cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) En caso de producirse en alguno de los elementos catalogados una pérdida sustancial e irreparable de las características y valores arquitectónicos, tipológicos o constructivos que motivaron su inclusión.
- b) Cuando así lo prevean instrumentos de ordenación territorial.
- c) Cuando resulte necesario incluir nuevos elementos siempre que sean acordes con la motivación que originó la catalogación.
- d) Por revisión y adaptación del planeamiento urbanístico.

El procedimiento para efectuar modificaciones o revisiones del Catálogo será el mismo que el previsto para su aprobación.

1.5. Tramitación

De acuerdo con lo señalado en lo modificada Disposición Adicional Quinta de la ley 3/2012, titulada Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico, "El Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico (CER) será formulado por el Ayuntamiento y aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación municipal, sometido a continuación a información pública por un periodo de treinta días y anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, remitiéndose con posterioridad a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para informe vinculante, previo a la aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación municipal. Finalmente, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria".

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

Una vez aprobado definitivamente el CER, previamente a cualquier autorización por parte de la CROTU de obras en edificaciones catalogadas, se deberán recabar los informes de los Organismos Sectoriales por cuya legislación se vea afectada la edificación.

1.5.1. Tramitación del Catálogo de Marina de Cudeyo

El Catálogo de Edificaciones en Suelo Rustico del Ayuntamiento de Marina de Cudeyo fue aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno en sesión ordinaria celebrada el 9 de diciembre de 2013, siendo sometido a información pública durante un periodo de treinta días a contar desde el siguiente a la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, de fecha 7 de enero de 2014 (BOC Núm. 3).

Durante el periodo de exposición pública se recibieron cuatro alegaciones al catálogo que se contestaron en el documento de Respuesta a las Alegaciones del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico del Municipio de Marina de Cudeyo (Cantabria) en fecha 17 de marzo de 2014, estimando dos de ellas.

Como consecuencia del proceso de Información Pública se realizaron las siguientes:

a) Incidencias, modificaciones y mayores desarrollos derivados de las alegaciones recibidas en el período de información pública.

- Se ha desestimado la alegación presentada por D. Jaime García Serrano al estar situada la edificación en suelo de la categoría PROTECCIÓN DE RIBERAS del área de protección del POL por lo que no puede ser incluida en este tipo de catálogo de suelo rústico debiendo posponer su catalogación al momento de elaboración del catálogo del PGOU según lo establecido en el art. 28 del POL
- Se ha desestimado la alegación presentada por D. Carlos Roca Aguilera por no reunir las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural, en cumplimiento de lo establecido en los art. 112 y 113 de la Ley 2/2009 de modificación de la Ley 2/2001, y la "Guía para la elaboración de Catálogos de edificaciones en Suelo Rústico" remitido por la DG de Urbanismo a los Ayuntamientos.
- Se han añadido dos fichas nuevas al Catálogo en respuesta a la estimación de las alegaciones presentadas por D. José Ángel Terán Paton y D. Javier Sainz-Ezquerria Pellón, numeradas como 146 y 147 en el presente catálogo.

En fecha 9 de junio de 2014, se recibe en el registro del Ayuntamiento de Marina de Cudeyo informe preceptivo por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se acuerda informar favorablemente con observaciones el documento de Aprobación inicial del presente Catálogo.

Como consecuencia de dicho Informe se han realizado las siguientes:

b) Incidencias, modificaciones y mayores desarrollos derivados del Informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de junio 2014.

- Se han excluido de catálogo los anexos de las fichas 34, 66, 75, 84, 102 y 105 por su tipología inadecuada
- Se ha señalado en las fichas correspondientes a edificaciones ubicadas en suelos de Actuación Integral Estratégica de Reordenación del Plan de Ordenación del Litoral (Fichas 15, 16, 17, 18, 28, 29, 30 y 31) que, según establece el Art.55 del Texto Normativo del POL, no está permitido el aumento de volumen y únicamente se podrán mantener los usos existentes.
- Se ha señalado en las fichas correspondientes a edificaciones ubicadas en suelos de Actuación Integral Estratégica Ambiental del Plan de Ordenación del Litoral (Fichas 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 144 y 145) que, según establece el Art.53 del Texto Normativo del POL, hasta la aprobación de los instrumentos de desarrollo de las Actuaciones Integrales Estratégicas únicamente se permite el mantenimiento de los usos existentes y la implantación de usos compatibles con los objetivos de la actuación.
- Se aporta como Anexo 1 a la memoria copia digitalizada de dicho Informe.

2. Justificación de los criterios de catalogación

2.1. Criterios de catalogación

El presente Catálogo se adapta a los criterios establecidos en las Ponencias Técnicas de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en las que determinan que los Catálogos de edificaciones en Suelo Rústico:

- Deberán contener una motivación y una justificación de su elaboración y de los criterios de catalogación tenidos en cuenta, incluyendo para ello una descripción pormenorizada de las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas de las edificaciones tradicionales propias de un determinado entorno rural en el municipio.
- Deberán contener la identificación gráfica y escrita de cada una de las edificaciones que se catalogan y su localización geográfica.
- Podrá contemplar, previa justificación, la posibilidad de ampliaciones sin especificar usos.
- El catálogo no podrá incorporar ningún tipo de normativa, ni de regulación de obras, ni condiciones de la edificación, ni de los usos. La normativa aplicable en cada caso será el planeamiento urbanístico vigente con las limitaciones impuestas por el planeamiento territorial y la normativa sectorial aplicable en cada caso. En los municipios sin planeamiento el régimen de usos es el establecido en la legislación urbanística y la normativa aplicable serán las NUR.
- Cada ficha del Catálogo deberá contener las afecciones y territoriales que afectan a la edificación.
- Las edificaciones afectadas por alguna legislación sectorial podrán ser incluidas en el Catálogo siempre que no exista ninguna restricción territorial, si bien se hará constar en la ficha correspondiente dicha afección sectorial.
- Las edificaciones situadas en alguna de las categorías del área de protección del POL no podrán ser incluidas en este tipo de catálogos de suelo rústico debiendo posponer su catalogación al momento de elaboración del catálogo del PGOU según lo establecido en el art. 28 del POL.
- Los servicios jurídicos de la Dirección General de Urbanismo y la asesoría de los servicios jurídicos de la Consejería de Presidencia entienden que el Catálogo de edificaciones en suelo rústico no es un instrumento de planeamiento urbanístico ni territorial y por lo tanto no debe ser sometido a ningún trámite de control ambiental ni solicitar informes sectoriales.
- En cuanto a las posibles modificaciones o ampliaciones de los Catálogos, si la propuesta de inclusión de nuevas edificaciones en el Catálogo responde a los mismos criterios y justificación que se incluyeron en el Catálogo aprobado se entenderá que es una ampliación del Catálogo aprobado. Si por el contrario las nuevas edificaciones propuestas no se pueden incluir con los criterios establecidos en base a características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inicialmente descritas se considerará una modificación en la que se deberán incluir los nuevos criterios.

2.2. Características tipológicas y constructivas del municipio

La edificación tradicional en el suelo rústico de Marina de Cudeyo comparte con el resto de la región muchos rasgos y características comunes. Se trata habitualmente de construcciones populares, de una o dos plantas, que se caracterizan por el empleo de materiales propios de dicho medio y técnicas constructivas sencillas dando lugar a edificaciones compactas y sencillas, de volumen unitario, de planta cuadrada o rectangular, asentadas sobre muros de carga de mampostería, y culminadas con cubierta a dos aguas de teja cerámica.

La fachada principal caracterizada por contener elementos definitorios singulares (muros cortafuegos, soportales, solanas, estrágales, etc.), en contraposición a los hastiales y fachadas secundarias con escasa apertura de huecos,

Evidentemente, existen innumerables variantes en función de la combinación de variables como las dimensiones, el número alturas y volúmenes, la calidad y tipo de materiales constructivos o la composición de las fachadas.

Tipología arquitectónica y usos

Las diferencias entre las distintas edificaciones catalogadas, además de formales y compositivas, radican en el uso predominante para el que fueron construidas y en el grado de vinculación con la explotación ganadera, así como en la fecha de construcción. Así encontramos:

- Edificaciones rurales de uso exclusivo agropecuario: Son construcciones localizadas casi siempre aisladas en el paisaje. Pueden desarrollarse en una o dos plantas, generalmente la inferior destinada a cuadra y la superior al almacenaje de hierba seca.
- Edificación rural de uso mixto residencial- agropecuario: El hecho de que las casas rurales hayan estado asociadas a la actividad ganadera ha permitido que sea habitual esta tipología ya que se trata de una edificación concebida desde un origen albergar un uso mixto residencial y ganadero.

Son construcciones de mayor porte desarrolladas en dos o tres alturas, pero con una volumetría igualmente compacta, de la que sólo sobresalen, como muestras de una arquitectura más evolucionada, solanas o miradores resueltos en madera.

Normalmente, los usos se desarrollan en horizontal, siendo la planta baja la destinada a establo, la segunda a vivienda y el espacio bajo cubierta a almacén o pajar; pero de igual manera puede estructurarse en dos cuerpos, uno principal destinado a uso residencial y uno secundario destinado a cuadra. La parte de la edificación ocupada por la vivienda es de iguales características que la casa rural tradicional, mientras que la parte destinada a cuadra tiene una tipología más austera: en sus fachadas lisas únicamente se abre la puerta del pajar y el portón de entrada del ganado.

Otro rasgo distintivo es que tienden a ubicarse en torno a caminos y zonas con mejores condiciones topográficas, incluso pueden aparecer dispuestas en hileras conformando pequeños barrios.

- Edificación rural de uso exclusivo residencial: Son construcciones de una o dos plantas destinadas tradicionalmente a uso residencial o rehabilitación de edificaciones anteriormente destinadas a actividades agropecuarias. Es habitual que en épocas posteriores a la construcción, la edificación experimente ampliaciones añadiéndose una planta y variando sus dimensiones en planta.

Son construcciones que muestran un limitado uso de sillería en los esquinales o los marcos de huecos, apareciendo en ocasiones agrupadas en alineaciones adosadas por los hastiales

Sistema constructivo, composición estética y materiales

Con carácter general, las edificaciones tradicionales se caracterizan por estar conformadas por un único volumen, sencillo y compacto, de planta rectangular y construido sobre muros de carga. Este sistema estructural condiciona la morfología de la propia construcción ya que la distancia entre apoyos, ya sean muros o pilares, define una planta casi siempre rectangular y volumen compacto. En el conjunto resultante predomina el muro sobre los huecos, siendo éstos reducidos en número y dimensiones.

Los muros se levantan empleando mampostería de piedra de la zona, más o menos labrada empleando elementos enterizos de sillería o madera para jambas, dinteles y esquinales. Excepto en las construcciones más modestas, se emplea mortero como aparejo para dar consistencia y cohesión a los muros.

Destaca la utilización de pies derechos de madera como elementos de apoyo de las estructuras horizontal y de cubierta, que suelen estar conformadas por vigas y viguetas del mismo material. Cuando es preciso por el tamaño en planta, los forjados superiores o de la plantas se asientan sobre postes de madera apoyados en peanas de piedra.

Los huecos, especialmente en las construcciones más antiguas y modestas, son escasos y se limitan a entradas, a pasos de ganado (uno o dos en toda la edificación) y a la ventilación y entrada puntual de luz natural.

La estructura de la cubierta, generalmente inclinada y a dos aguas, se sostiene sobre un viga maestra o de cumbra, frecuentemente dispuesta en paralelo a la fachada principal, sobre la que descansan los faldones, que se proyectan hasta los muros y el acabado se resuelve con tejas rojas árabes. La forma y disposición de la cubierta es un aspecto definitorio, los faldones de la cubierta se inclinan sobre las fachadas delantera y trasera, con un mayor vuelo de los aleros.

Un rasgo compartido entre las construcciones rústicas de la zona es la ausencia de grandes aleros, y sobre todo en los hastiales, debido a que las vigas de cubierta no suelen sobresalir del muro en el que apoyan. El vuelo del alero es algo más pronunciado en aquellas edificaciones que disponen de solana y/o soportal, aunque estos elementos se encastran entre muros cortafuegos, de modo que no suelen sobresalir de la envolvente del volumen.

Los materiales más comúnmente utilizados han sido: la mampostería de piedra descubierta en las fachadas, la teja árabe de cerámica roja en las cubiertas y madera natural o pintada en las carpinterías y otros elementos de fachada como solanas, balcones o miradores.

En lo relativo a los cierres, lo habitual es que las fincas se delimiten por estacados o más excepcionalmente por cierres de piedra en seco o muros. En las cabañas y viviendas ganaderas, debido a la frecuente posición de la edificación en un linde de la parcela, el cierre puede partir de ésta, formando así parte del conjunto.

Estado de conservación

El estado de conservación de las construcciones está relacionado directamente con las condiciones de uso y actividad y sobretodo con la falta de este que hace que el deterioro vaya en aumento, así nos encontramos edificaciones en buen estado de conservación y otras amenazando ruina.

Existen muchas edificaciones actualmente sin uso, principalmente las destinadas a establos y pajares debido a la desaparición paulatina de la actividad agropecuaria. Este tipo de construcciones raramente conservan la finalidad primigenia, en unos casos han sido rehabilitadas como vivienda mediante obras y reformas más o menos afortunadas y, en otros, han llegado incluso a desaparecer.

En cuanto las edificaciones de uso mixto, la actividad ganadera rara vez se ha mantenido y cuando lo ha hecho se ha trasladado a naves o ampliaciones anexas a la edificación principal. En cualquier caso, lo frecuente es que el uso residencial se haya extendido a la totalidad de la planta baja y que la planta bajo cubierta se haya aprovechado como espacio habitable mediante recrecidos del forjado superior de la segunda planta y la apertura de nuevos vanos y huecos en cualquiera de las fachadas o en la cubierta.

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

2.3. Definición de los valores patrimoniales

Además de la descripción de los valores patrimoniales en la presente memoria cada ficha contiene una evaluación de los posibles valores patrimoniales de cada edificación, al objeto de adecuar y preservar dichos valores y determinar los elementos o partes del edificio disconformes con dichos valores o disconformes con el carácter del entorno rural en el que se localizan.

Esta valoración permitirá establecer de forma adecuada el grado de intervención y el tipo de usos compatibles en cada edificación.

Se definen las siguientes valoraciones:

Valor arquitectónico

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

Valor histórico

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

Valor etnográfico/cultural:

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

2.4. Condiciones de exclusión

Con carácter general, y teniendo en consideración los propios contenidos del texto articulado de la Ley, no se ha incluido en el presente catálogo aquellas edificaciones que carezcan de características arquitectónicas, tipológicas y constructivas anteriormente descritas, propias de una edificación rural. No obstante, y para concretar las posibles causas de no inclusión en el catálogo se consideran los siguientes supuestos:

- Edificaciones en estado ruinoso, entendiéndose por tales aquellas edificaciones o restos de las mismas donde no se alcance a reconocer la altura de coronación de los muros ni la traza de la planta original y, en general, todas aquellas construcciones donde no sea posible reconocer la volumetría original de la misma.
- Construcciones propias del entorno urbano, entendiéndose por tales aquellas edificaciones que emplean tipologías, modelos, usos, materiales, etc. propios del medio urbano, alterando la armonía del paisaje rural o desfigurando la perspectiva propia del mismo. Se excluyen también aquellas que han sido objeto de reconstrucciones totales o parciales en las que, aun imitándose las tipologías o materiales tradicionales, no ha conservado la técnica ni el carácter de la edificación original.
- Así mismo, el Catálogo no puede incluir edificaciones construidas ilegalmente o sin licencia, pero su inclusión no prejuzga su legalidad, sino el fuera de ordenación de las mismas.

La última modificación de la LOTRUSCA (Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio) establece cambios en la Disposición Adicional Quinta por los que dejan de tener que excluirse del catálogo las edificaciones menores de 50 m², así como, las edificaciones fuera de ordenación por lo que si se incorporase al CER alguna edificación que esté fuera de ordenación, el régimen de obras autorizable deberá limitarse al cumplimiento de los deberes de mantenimiento y conservación y se regirá por lo establecido con carácter general en el artículo 88 de la Ley de Cantabria 2/2001, para los que no es necesario la catalogación del inmueble.

3. Afecciones urbanísticas, territoriales y sectoriales

Las obras, cambios de uso o cualquier otra intervención sobre las edificaciones catalogadas, deben respetar en todo caso la regulación de usos y condiciones de edificación establecidas en los planes y normas urbanísticas o territoriales vigentes, así como la legislación sectorial que prevalecerán y se impondrán sobre los catálogos.

Además, con carácter previo a cualquier obra que exceda de los deberes de conservación se requiere el trámite de autorización regulado en el artículo 116 de la LOTRUSCA.

Con carácter meramente informativo se han señalado en el correspondiente plano y en cada ficha de catálogo las afecciones urbanísticas, territoriales y sectoriales que afectan a la edificación, de manera que cualquier propietario pueda conocerlas y recabar los correspondientes informes sectoriales previos a la autorización de la CROTU.

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

- Plan de Ordenación del Litoral (POL), Ley de Cantabria 2/2004, de 24 de septiembre
- Plan Especial de la Bahía de Santander (PEB), aprobado provisionalmente por la CROTU en fecha 3 de diciembre de 2010
- Proyectos Singulares de Interés Regional (PSIR), BOC nº32 de 3/12/2004
- Camino de Santiago, BOC nº40 de 10/09/2013
- Condicionantes Hidráulicos:
 - RDL 1/2001, de 20 de julio, de Aguas.
 - RD 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
- Condicionantes Marítimo - Terrestres, Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas.
- Servidumbres Aeronáuticas, Plan Director Aeropuerto Santander, RD 1844/2009, de 27 de noviembre
- Protección de infraestructuras lineales:
 - Carreteras Estatales, Ley 25/1988, de 29 de julio.
 - Carreteras Autonómicas, Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre.
 - Ferrocarril, RD 1211/1990, de 28 de septiembre.
 - Redes eléctricas, RD 1955/2000, de 1 de diciembre.
 - Gasoductos, Ley 34/1998 de 7 de octubre, de Hidrocarburos
- Patrimonio Cultural, Ley de Cantabria 11/1998 de 13 de octubre.
- Patrimonio Histórico Español, Ley 16/1985, de 25 de junio
 - BIC Torre de Gajano
 - BIC Lugar de Agüero
- Entorno de protección de cementerios, Ley de Cantabria 5/2002 de 24 de julio.
- Espacios Protegidos:
 - LIC Dunas del Puntal y estuario del Miera
 - LIC Río Miera

4. Definiciones generales

4.1. Tipos de Obra y descripción de las actuaciones

Las actuaciones en edificaciones catalogadas, deben respetar la regulación de usos y condiciones de la edificación establecidas en los planes y normas urbanísticas o territoriales vigentes, así como de la legislación sectorial que prevalecerán y se impondrán sobre el presente catálogo.

4.1.1. Mantenimiento y conservación

La Ley de Cantabria 2/2001 en su artículo 200 establece el deber de los propietarios de terrenos y construcciones a destinarlos a usos compatibles con el planeamiento así como conservarlos y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Mantenimiento

Comprende las operaciones y cuidados necesarios para asegurar las condiciones adecuadas de funcionamiento y seguridad de las infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales.

Conservación

Son las destinadas al mantenimiento de las condiciones de ornato e higiene, evitando así el deterioro ocasionado por los agentes atmosféricos, el uso o el abandono. Se consideran como tales, entre otras, las de retejado, pintura, solados, revocos, y eventuales reparaciones de elementos decorativos o instalaciones.

4.1.2. Restauración

Son las obras destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, siempre que se trate de edificios con interés histórico o arquitectónico.

Constituyen el grado máximo de conservación por incluir, la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones. Toda sustitución se realizará sin introducir materiales y calidades distintas.

Con objeto de recuperar el estado original de los edificios se incluyen en este apartado la eliminación de añadidos carentes de valor patrimonial que desfiguren el carácter original del edificio, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados u otros de similares características.

4.1.3. Consolidación

Se consideran las obras destinadas al afianzamiento o refuerzo de los elementos estructurales, incluso con ocasionales sustituciones de éstos, todo ello siempre respetando la técnica constructiva original.

4.1.4. Rehabilitación

Engloban las obras destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad.

4.1.5. Ampliaciones de superficie

a) Ampliaciones de superficie sin modificación de la envolvente

Ampliaciones de superficie construida sin modificación de la envolvente únicamente con ampliaciones exentas si las ordenanzas, normas de aplicación y condiciones de entorno lo admiten

b) Ampliaciones de superficie en todas sus formas

Ampliaciones de superficie construida si las ordenanzas, normas de aplicación y condiciones de entorno lo admiten.

4.1.6. Reestructuración

c) Reestructuración con alteración parcial

Son aquellas obras que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio posibilitando la alteración parcial de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera. Se incluyen las obras tendentes a nuevos aprovechamientos de bajocubierta y entreplantas.

El Decreto 57/2006, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales, establece que las obras de renovación y reforma engloban las de restauración, consolidación y rehabilitación.

d) Reestructuración general

Son aquellas obras que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio posibilitando la alteración total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera. Se incluyen las obras tendentes a nuevos aprovechamientos de bajocubierta y entreplantas.

El Decreto 57/2006, de 25 de mayo, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales, establece que las obras de renovación y reforma engloban las de restauración, consolidación y rehabilitación.

5. Recomendaciones de intervención

Este Catálogo recoge inmuebles existentes, por lo que no se contemplan las actuaciones y obras de nueva planta. Generalmente se trata de edificios sencillos, que basan su valor cultural en la pertenencia a un conjunto identificable por sus características constructivas y de implantación en el paisaje, pero a la vez no reúnen en su mayoría unas condiciones mínimas de habitabilidad, por lo que resulta fundamental controlar su transformación sin perder las características que les hacen ser merecedores de protección.

Las actuaciones en edificaciones catalogadas, deben respetar la regulación de usos y condiciones de la edificación establecidas en los planes y normas urbanísticas o territoriales vigentes, así como de la legislación sectorial que prevalecerán y se impondrán sobre el presente catálogo.

Conforme a lo acordado por la Ponencia Técnica de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, este catálogo no incorpora ningún tipo de normativa, regulación de obras, condiciones de la edificación ni de los usos. Aun así, a continuación se exponen algunas recomendaciones a tener en cuenta sobre las posibles intervenciones en la estructura, cubierta, fachadas, carpintería y cerrajería, cuerpos volados, instalaciones y ampliaciones.

5.1. Instalaciones

Las redes de suministro eléctrico, telefónico, gas, etc. se realizarán preferentemente ocultas o subterráneas cuando lo permita la normativa sectorial. En todo caso producirán el menor impacto visual posible, para lo cual se situarán los postes y demás elementos donde menos visibles resulten. Se evitarán los cableados exteriores adosados a muros de fachadas o medianeras vistas.

Es aconsejable la instalación de un sistema de depuración de las aguas residuales, mediante al menos un filtro biológico, en los casos en los que no exista la posibilidad de conexión a una red de saneamiento.

Se recomienda que las acometidas de los distintos suministros sean subterráneas, al menos dentro de la parcela afectada, ubicando en lo posible cuadros, llaves y armarios en los cierres de finca y no en los muros de la edificación.

Debido al carácter rural de las edificaciones y con el fin de respetar las visuales hacia estas no son aconsejables los paneles fotovoltaicos de ningún tipo (incluidos los colectores solares y paneles solares híbridos), pero si se instalasen se integrarán en la construcción. Como alternativa se recomienda el empleo de sistemas de calefacción o calentamiento de agua sanitaria con biomasa como combustible.

5.2. Cubierta

Las intervenciones que alteren la forma original de la cubierta quedarán supeditadas a la justificación de su necesidad para cumplir con las condiciones de habitabilidad exigibles.

Se mantendrán tanto la geometría (pendiente y número de aguadas) como las características materiales existentes.

En el caso de rehabilitaciones o sustituciones de partes de las edificaciones existentes se deberá recuperar la teja desmontada, al menos en la cobija, autorizándose teja nueva y de aspecto similar a la existente en las tejas canal. Si esta teja fuese irre recuperable por su mal estado de conservación, se utilizarán tejas de aspecto similar a las originales.

5.3. Estructura

Se recomienda que la estructura se resuelva siempre con el mismo sistema estructural y materiales que presentaba la edificación antes de la reforma.

En los casos de aumento de volumen o de necesidades sobrevenidas por causas imprevistas como pueden ser problemas de cimentación, de estabilidad de muros, de excesivas luces en vanos, etc..., se podrá cambiar el sistema estructural.

Se procurará que los elementos estructurales no aparezcan en la fachada del edificio, y cuando se manifiesten, éstos serán de madera.

5.4. Fachadas

Composición

Se procurará que la composición de todas las fachadas responda al principio general de ordenación de sus huecos y elementos de tal forma que siempre se mantengan las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.

Construcción

Se recomienda conservar los muros actuales, manteniendo al menos para la hoja exterior del paramento, la mampostería de piedra existente. Si la construcción no está elaborada con piedra o la misma presenta un estado de conservación no permite recuperarla o cuando el coste de recuperación sea excesivo, se deberá revestir la fachada con un acabado superficial liso de color blanco.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada por lo que es recomendable que su cerramiento sea el del resto de la fachada, aun cuando sean destinadas a locales comerciales sin uso definido.

Se procurará evitar expresamente el ladrillo cara vista, el bloque de hormigón visto y el uso de plaqueta cerámica vidriada en las fachadas. Igualmente se prohíben los revestimientos adosados tales como: plaqueta de ladrillo cara vista, plaqueta de bloque de hormigón (normal o split), losetas cerámicas, aplacados de piedra, alicatados en fachada, fibrocemento y en general elementos impropios del entorno y de las construcciones del lugar.

En el caso de que la construcción presente grandes mampuestos o sillares en esquinas de la edificación, puertas o ventanas, se deberán conservar y rehabilitar.

Huecos de Fachada

En cuanto a los huecos de fachada se recomienda:

- Que los huecos de ventanas tengan proporciones que aseguren la predominancia de su altura sobre su anchura y su superficie no supere el 10% de la total del paramento en el que se inscriben, incluyendo en el cómputo los ya existentes.
- Evitar la colocación de toldos y persianas enrollables en los huecos de fachada siendo las contraventanas de madera la mejor solución siguiendo la estética actual de las edificaciones existentes.
- Si se colocan rejas en las ventanas estas se realizarán con redondos o pletinas de sección rectangular, de acero liso (nunca corrugado). Irán empotrados en la fábrica perimetral.

Elementos en fachada

Sobre la instalación de elementos en fachada se recomienda:

- Que las antenas de TV, convencionales o parabólicas, se instalarán siempre en la cubierta, prohibiéndose su instalación en fachada, balcones, etc.
- Que en el caso de haber rótulos, éstos se realicen tanto en su diseño como en los materiales empleados de forma que se integren en el carácter ambiental de todo el área. Y en el caso de estar iluminados será mediante luz dirigida evitando iluminarlos desde el interior.
- Debe evitarse expresamente la publicidad perpendicular a la fachada y la denominada banderola, así como la publicidad en cubiertas y por encima de su altura y los rótulos gigantes.

5.5. Carpintería y cerrajería

Las carpinterías serán preferentemente de madera admitiéndose la metálica, aluminio y PVC, fabricadas en colores y texturas similares a las tradicionales características del lugar. En cualquier caso se recomienda que los colores se integren con el resto de la edificación y de tonos oscuros.

Se procurará eliminar y sustituir aquellos elementos de carpintería claramente impropios del carácter de los edificios catalogados.

El acristalamiento de las carpinterías será preferentemente de vidrios translúcidos o transparentes incoloros evitando expresamente el empleo de vidrios reflectantes, tintados, de espejo o ahumados.

Si se colocan rejas en las ventanas estas se realizarán preferentemente con redondos o pletinas de sección rectangular, de acero liso (nunca corrugado) e irán empotrados en la fábrica perimetral. Evitando expresamente la colocación de rejas pretenciosas y rebuscadas propias de otras regiones pero no de Marina de Cudeyo, tales como rejas con vueltas, volutas, arabescos, tejadillos, hierros retorcidos, bellotas, etc., que desfiguran la composición y entendimiento de la edificación.

Las puertas de acceso a las viviendas serán preferiblemente macizas, de madera, y de composición tradicional.

Los portones de garaje de dimensiones máximas 2,50 m de ancho y 2,20 m. de alto serán, preferiblemente, de madera, macizos, y en todo caso de composición tradicional. Se admiten los portones de chapa pintada en color marrón carmelita.

5.6. Cuerpos volados

Se permiten los miradores, balconadas y solanas por ser elementos tradicionales de la zona sin alterar la limpieza volumétrica de las edificaciones.

5.7. Ampliaciones

Las ampliaciones y las obras permitidas en el presente catálogo deberán integrarse en el entorno, teniendo en cuenta la estética de las edificaciones de su entorno, prestando especial atención a la elección de materiales, que deberán ser los propios de la zona, colores, texturas, etc., se deberán adaptar a la topografía, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno rural en el que se ubican.

La superficie señalada en las fichas es meramente indicativa, con carácter general, será en el momento de la autorización cuando se compruebe la superficie real de la edificación sobre la que se puede aplicar el 20% de ampliación que permite el epígrafe h) del artículo 112.2 de la Ley 3/2012 de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 2/2001.

En caso de edificaciones rehabilitadas que soliciten su legalización deberá poder acreditarse la superficie original de la construcción sobre la que se aplicará el citado % de ampliación.

5.8. Usos

Los usos actuales son los que actualmente se dan en la edificación, que son en su mayoría agropecuario y residencial.

Dentro del marco legal definido por la Ley 2/2009, se propone la adaptación de las edificaciones catalogadas de forma que puedan ser destinadas a nuevos usos residenciales, culturales, actividades artesanales o de ocio y turismo rural.

En cualquier caso los usos admisibles estarán en función del planeamiento vigente o en su caso de la normativa sectorial o territorial más restrictiva en cada caso que se impondrán sobre las recomendaciones del presente CER (Catálogo de Edificaciones en suelo Rústico).

Se deberán evitar los usos que afecten negativamente al medio ambiente.

6. Recomendaciones para la protección del medio ambiente, el entorno cultural y el paisaje

Se aplicará con carácter general todas las determinaciones que específicamente regula la legislación Autonómica de Cantabria sobre la Protección de Medio Ambiente y en concreto los procedimientos de evaluación de impacto ambiental.

6.1. Movimiento de tierras

Se recomienda seguir las siguientes recomendaciones:

- Que las obras y cambios de uso que se permitan no impliquen movimientos de tierra que no se adecuen a la rasante natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.
- Que sólo se realicen pequeños desmontes con el ángulo de talud del terreno natural, estabilizados con vegetación, o bien muretes de contención de tierras a base de mampostería con una altura máxima de un metro.
- Que los rellenos no produzcan alteraciones de los niveles medios del terreno ni podrán alterar la escorrentía actual de las aguas de manera que perjudiquen a terrenos colindantes o próximos, ya sean privados o públicos.
- No se superen las cotas de los terrenos colindantes en sus linderos.

6.2. Cierres de parcela

Se recomienda seguir las siguientes recomendaciones sobre los cierres de parcela:

- Conservar los muros de contención del terreno existentes y los vallados de piedra y/o setos.
- En los nuevos vallados se emplear únicamente muros de mampostería en seco, o en su caso mampostería ordinaria con mortero de agarre, de altura máxima un metro (1,00 m) o bien soluciones a base de madera, o cierres vegetales de altura por debajo del metro y cincuenta centímetros (1,50 m) y empleando setos de especies autóctonas como madroños, espinos, majuelos, aligustres, avellanos o laureles.
- No utilizar de soluciones de vallado a base de malla de simple torsión, electrosoldada o similar, al igual que soluciones que utilicen piezas prefabricadas como pueden ser bloques de mortero.

6.3. La urbanización, caminos y accesos

Se evitará en la medida de lo posible la utilización de aglomerado asfáltico en las labores de urbanización interior de la parcela, utilizando los espesores necesarios de gravas y zahorras en función del destino de la vía.

Se evitará realizar obras o usos que impliquen la necesidad de abrir nuevos caminos ni ampliación de los existentes.

6.4. Vegetación y pantallas visuales

Se procurará conservar la vegetación existente y de todas las especies arbóreas autóctonas y la de nueva implantación deberá ser la propia del entorno, no permitiéndose especies no autóctonas, como palmeras, eucaliptos, etc.

Se procurará que las instalaciones necesarias que no se integren en la edificaciones queden ocultas mediante pantallas vegetales no lineales, sino con formas o agrupaciones que simulen el medio natural del entorno, siendo estas pantallas de las especies autóctonas propias del entorno inmediato.

6.5. Contaminación lumínica

Con el fin de proteger el entorno frente a las intrusiones y molestias lumínicas y preservar el medio natural defender el paisaje y la garantía, en lo posible, de la visión nocturna del cielo, se evitará contaminar lumínicamente, entendiendo como tal lo definido en la *Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica*, que la define como: la emisión de flujo luminoso de fuentes artificiales nocturnas en intensidades, direcciones o rangos espectrales innecesarios para la realización de las actividades previstas en la zona en que se han instalado las luminarias.

Se evitará la Intrusión lumínica, definida en la citada ley como: la forma de contaminación lumínica consistente en la emisión de flujos luminosos que exceden del área donde son útiles para la actividad prevista e invaden zonas en que no son necesarias y en que pueden causar molestias o perjuicios.

Y con carácter general se deberá cumplir lo dispuesto en la *Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de Prevención de la Contaminación Lumínica*.

7. Listado de fichas de catalogación

Tras un primer análisis de las características de las edificaciones existentes, se determinan aquellas que identifican a los inmuebles de mayor interés y valor etnográfico, vinculadas al uso agropecuario, correspondiendo a la expansión de la ganadería, como en otras zonas de la región de características similares.

Nº ID.	EDIFICACION	Nº ID.	EDIFICACION
1	Vivienda y establo	47	Nave industrial
2	Vivienda	48	Vivienda
3	Establo	49	Vivienda
4	Vivienda	50	Antiguo matadero
5	Vivienda	51	Vivienda
6	Vivienda	52	Vivienda
7	Vivienda	53	Vivienda
8	Casona	54	Vivienda
9	Vivienda	55	Vivienda
10	Vivienda	56	Vivienda
11	Vivienda	57	Vivienda
12	Vivienda	58	Vivienda
13	Vivienda	59	Vivienda
14	Vivienda	60	Vivienda
15	Vivienda	61	Establo
16	Vivienda	62	Vivienda
17	Vivienda	63	Establo
18	Granja y vivienda	64	Vivienda y establo
19	Vivienda	65	Vivienda
20	Vivienda	66	Vivienda
21	Vivienda	67	Vivienda
22	Vivienda y almacén	68	Vivienda
23	Establo	69	Establo
24	Vivienda	70	Vivienda
25	Vivienda y establo	71	Establo
26	Vivienda	72	Almacén
27	Vivienda	73	Vivienda y establo
28	Vivienda	74	Vivienda
29	Vivienda	75	Vivienda y establo
30	Vivienda	76	Almacén
31	Vivienda	77	Vivienda
32	Vivienda	78	Vivienda
33	Vivienda	79	Almacén
34	Vivienda	80	Vivienda
35	Vivienda	81	Vivienda y establo
36	Vivienda	82	Vivienda
37	Vivienda	83	Vivienda
38	Vivienda	84	Vivienda
39	Vivienda	85	Establo
40	Vivienda	86	Vivienda
41	Vivienda	87	Vivienda
42	Vivienda	88	Almacén
43	Vivienda	89	Vivienda
44	Vivienda	90	Vivienda
45	Establo	91	Vivienda
46	Vivienda	92	Vivienda y establo

Nº ID.	EDIFICACION	Nº ID.	EDIFICACION
93	Vivienda	121	Vivienda y establo
94	Vivienda	122	Vivienda
95	Vivienda	123	Vivienda y establo
96	Vivienda	124	Vivienda y establo
97	Vivienda	125	Establo
98	Vivienda	126	Vivienda
99	Vivienda	127	Vivienda y establo
100	Vivienda	128	Vivienda
101	Vivienda	129	Vivienda
102	Vivienda	130	Vivienda
103	Vivienda	131	Vivienda
104	Vivienda y hotel	132	Vivienda
105	Vivienda y establo	133	Vivienda
106	Vivienda	134	Vivienda
107	Vivienda	135	Vivienda
108	Vivienda	136	Vivienda
109	Vivienda	137	Vivienda
110	Vivienda	138	Vivienda
111	Vivienda y establo	139	Vivienda
112	Vivienda y establo	140	Vivienda
113	Vivienda	141	Vivienda
114	Vivienda	142	Vivienda
115	Vivienda	143	Vivienda y establo
116	Almacén	144	Vivienda
117	Vivienda	145	Vivienda
118	Vivienda	146	Cabaña
119	Vivienda y establo	147	Cabaña
120	Vivienda		

8. Planos

Se aportan 7 planos. Uno con la clasificación del suelo en el vigente Plan General, otro con las afecciones sectoriales, un tercero con el esquema general de la situación de las edificaciones catalogadas y los restantes 4 con la situación de las edificaciones por zonas.

C 1.-	Clasificación del suelo.	1/10.000
C 2.-	Afecciones sectoriales.....	1/10.000
C 3.1.-	Localización de edificaciones en suelo rústico. Situación general.....	1/10.000
C 3.2.-	Localización de edificaciones en suelo rústico. Zona noroeste.....	1/5.000
C 3.3.-	Localización de edificaciones en suelo rústico. Zona noreste.....	1/5.000
C 3.4.-	Localización de edificaciones en suelo rústico. Zona suroeste	1/5.000
C 3.5.-	Localización de edificaciones en suelo rústico Zona sureste	1/5.000

Anexos

Anexo 1. Informe Técnico de la Comisión regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de junio 2014.



La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 2 de junio de 2014 adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“PUNTO Nº 3.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE MARINA DE CUDEYO”

El Ayuntamiento de Marina de Cudeyo remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

El expediente ha tenido la tramitación reglamentaria, sometiéndose al preceptivo trámite de información pública mediante la inserción en el Boletín Oficial de Cantabria de 7 de enero de 2004, sufriendo 4 alegaciones, siendo provisionalmente aprobado en 7 de abril.

El Ayuntamiento de Marina de Cudeyo, en base a los artículos 112.2.h y 113.2.a de la Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y con el fin de fomentar la rehabilitación y reforma del patrimonio edificado que pueda ser destinado a usos residenciales o de turismo rural entre otros, adjudicó el contrato de redacción del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico al equipo redactor dirigido por el Arquitecto don Leopoldo Arnaiz Eguren, en representación de la empresa ARNAIZ. El mencionado catálogo fue aprobado por unanimidad por los 13 concejales asistentes al pleno de la corporación.

La metodología sigue las directrices emanadas del Gobierno de Cantabria para la elaboración de este tipo de documento. Se han seguido los siguientes pasos en la elaboración del presente documento:

- Trabajo previo de obtención y estudio de la cartografía disponible: Cartografía y datos catastrales.
- Trabajo de campo con toma de datos de los edificios catalogables ubicados en suelo rústico del municipio.
- Estudio de los valores arquitectónicos, históricos o etnográficos-culturales de cada edificio.
- Estudio de la clasificación y calificación del suelo donde se ubican las distintas construcciones en relación a la normativa vigente.
- Elaboración de las recomendaciones de intervención generales y particulares de cada edificio.
- Elaboración de la ficha tipo de cada inmueble con sus respectivos datos de identificación, análisis y recomendaciones de intervención.

Se ha elaborado una lista ordenada de edificaciones en suelo rústico que reúnen características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una

edificación del entorno rural, según se establece en los artículos 112.3.f y 113.1.g de la Ley del Suelo de Cantabria.

En la guía para la elaboración de catálogos de edificaciones en suelo rústico elaborada por la Dirección General de Urbanismo se señalan como criterios de inclusión los valores arquitectónicos, históricos, culturales y etnográficos, pudiendo confluír en una edificación uno o varios de los valores mencionados. Se han catalogado 145 edificaciones.

La inclusión de un inmueble en el catálogo posibilita la autorización por parte de la CROTU de obras de reestructuración, renovación y reforma. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el catálogo.

Las fichas incluidas en el presente catálogo lo son sin perjuicio de las previsiones específicas más limitativas impuestas por el planeamiento territorial, urbanístico o la legislación sectorial aplicable en cada caso.

En la memoria del catálogo se establecen las características constructivas de las edificaciones rurales propias del municipio:

” La edificación tradicional en el suelo rústico de Marina de Cudeyo comparte con el resto de la región muchos rasgos y características comunes. Se trata habitualmente de construcciones populares, de una o dos plantas, que se caracterizan por el empleo de materiales propios de dicho medio y técnicas constructivas sencillas dando lugar a edificaciones compactas y sencillas, de volumen unitario, de planta cuadrada o rectangular, asentadas en muros de carga de mampostería y culminadas con cubierta a dos aguas de teja cerámica.

La fachada principal caracterizada por contener elementos definitorios singulares (muros cortafuegos, soportales, solanas, estrágales, etc en contraposición a los hastiales y fachadas secundarias con escasa apertura de huecos.

Finalmente, existen innumerables variantes en función de la combinación de variables como las dimensiones el número de alturas y volúmenes, la calidad y tipo de materiales constructivos o la composición de las fachadas.”

La simplicidad es la principal característica tanto de la edificación residencial como de la edificación no residencial (naves ganaderas y elementos singulares) dado que si algo ha caracterizado a la edificación rural de Marina de Cudeyo ha sido el hecho de anteponer la función a la forma, la cual deriva de las necesidades funcionales y de las capacidades constructivas, no siendo ajeno las condicionantes económicas, que señalan el uso de los materiales a utilizar, que son los más comunes de cada época.

Se trata, en su mayor parte, de edificaciones con un trazado en planta rectangular, con el objetivo de no producir dificultades constructivas, y facilitar así el método de trabajo de los elementos estructurales.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL DE ORDENACION
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

Esta simplicidad en el diseño se completa con un desarrollo de la construcción habitualmente en dos plantas. Se trata, en general, de construcciones de reducidas dimensiones (menos de 100 metros cuadrados en planta) que se presentan habitualmente aisladas de otras edificaciones y que, en caso de presentar alguna medianería, suele tratarse de construcciones auxiliares.

Constructivamente la edificación se resuelve mediante muros de carga perimetrales que configuran a su vez las fachadas del edificio y sobre los cuales descansan las vigas de madera que soportan el forjado y cubierta del inmueble. En la austeridad general de la construcción tampoco tienen cabida los porches exteriores o similares. La cubierta se resuelve generalmente a dos aguas con una pendiente suave y un alero de reducidas dimensiones y un acabado de teja cerámica. Los huecos en fachada son escasos en número y reducidos en dimensiones.

Generalmente se trata de edificaciones de carácter ganadero, tanto las construcciones principales como los anexos adosados o situados aislados en la misma parcela (en este caso de superficie habitualmente inferior a 100 m² en planta) aunque también se observa la presencia de edificaciones de tipo exclusivamente residencial. La edificación residencial a partir de los años 50 incorpora en su construcción el hormigón, lo que afecta tanto a la libertad compositiva de las fachadas como a la aparición de miradores cerrados de obra y terrazas.

Como criterios recomendados en las intervenciones que se realicen en las edificaciones catalogadas del municipio de Marina de Cudeyo, se consideran de carácter general para todas las edificaciones catalogadas los que continuación se relacionan y se indican en la memoria:

Se recomienda conservar los muros actuales, evitar el ladrillo cara vista en acabados de fachada, el bloque de hormigón visto, el uso de plaquetas cerámicas, los alicatados en fachada, el fibrocemento (material prohibido en construcción) y en general elementos impropios del entorno y de las construcciones del lugar. También recomienda que se conserven los grandes mampuestos o sillares en esquinas así como las puertas y ventanas singulares.

Respecto a los huecos de fachada recomienda que en su composición predomine su altura sobre su anchura, sin superar el 10% del paramento (predominio del macizo sobre el hueco), evitar la colocación de toldos y persianas enrollables, aclarando que en este sentido se recomiendan las contraventanas de madera como mejor solución siguiendo la estética actual de las edificaciones existentes. Así mismo, recomienda no utilizar el acero corrugado en las eventuales posibles rejas en fachada y que se ejecuten empotradas en la fábrica principal.

Referido a las antenas recomienda instalarlas en cubierta y no en fachada. Los rótulos deberían integrarse en el entorno, tanto en diseño como en los materiales y

evitar expresamente la publicidad perpendicular a la fachada y las denominadas banderolas, así como la publicidad cubiertas y los rótulos gigantes.

También hace mención al tipo de carpintería y cerrajería, cuerpos volados, ampliaciones así como los posibles usos a los que podría acogerse al amparo de la legislación vigente respecto a las adaptaciones a nuevos uso de la edificaciones catalogadas.

Por último hace una mención expresa a los movimientos de tierra, cierres de parcela, urbanización y caminos de acceso así como a la vegetación y las pantallas visuales. Además plantea aplicar medidas tendentes a la prevención de la contaminación lumínica conforme a la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.

El presente catálogo se divide básicamente en las tipologías de vivienda, establos, almacenes y naves, siendo la vivienda unifamiliar aislada la tipología mas numerosa.

En las fichas se describen los datos siguientes: uso, superficie catastral de la parcela, clasificación del suelo, calificación del suelo, afecciones sectoriales, accesos, uso original de la edificación, uso actual de la edificación, superficie catastral de la edificación, superficie real de disponer de datos al respecto, tipología, numero de plantas, estado de conservación y fecha de construcción.

Hace además una descripción de las características de la edificación y establece una observación referida a que el posible error u omisión de afecciones sectoriales en lo concerniente a la edificación no exime de ellas, ni de la normativa transitoria más específica.

Con carácter general y teniendo en consideración los propios contenidos del texto articulado de la Ley y lo anteriormente expuesto, se deberán excluir del catálogo de edificaciones en suelo rústico aquellas edificaciones que:

- No posean características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural.
- Se encuentren en estado ruinoso, entendiéndose por tales aquellas edificaciones o restos de las mismas donde no se alcance a reconocer la altura de coronación de los muros ni la traza de la planta original y, en general, todas aquellas construcciones donde no sea posible reconocer la volumetría original de la misma. Con carácter general es de aplicación el artículo 202 de la LOTRUSCA referido a la declaración de ruina.
- Sean propias de un entorno urbano, entendiéndose por tales aquellas edificaciones y reconstrucciones que emplean tipologías, modelos, usos, materiales, etc. propios del medio urbano, alterando la armonía del paisaje rural o desfigurando la perspectiva propia del mismo o reconstrucciones totales o parciales de edificaciones que aun imitando tipologías o empleando materiales tradicionales no conservan la técnica ni el carácter de las edificaciones del medio rural.

Respecto a las edificaciones de nueva construcción, se deberá acreditar que se han construido legamente. El catálogo no podrá incluir edificaciones construidas ilegalmente, pero su inclusión no prejuzga la legalidad de las mismas.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL DE ORDENACION
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

Las afecciones territoriales se representan en las correspondientes fichas, de forma que cualquier propietario pueda conocerlas y recabar los correspondientes informes sectoriales previos a la autorización de la CROTU.

Además, con carácter previo a cualquier obra que exceda de los deberes de conservación se requiere el trámite de autorización regulado en el artículo 116 de la LOTRUSCA.

Hay que poner de manifiesto la existencia de edificaciones ubicadas en un área integral estratégica del Plan de Ordenación del Litoral, donde no se permiten aumentos de volumen como son las siguientes: 15, 16, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 31, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 144 y 145.

Se deberían excluir del catálogo las siguientes fichas:

- Los anexos de las fichas 34, 66, 75, 84, 102 y 105 por su tipología inadecuada.

Se considera adecuado el catálogo presentado, al corresponderse con el análisis de las características tipológicas y constructivas de una edificación rural del entorno. No obstante, se deberían excluir 6 anexos de tipología inadecuada, quedando así un total de 145 fichas, todas las inicialmente catalogadas.

En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá verificar en la medida de sus posibilidades la antigüedad de las edificaciones y que las mismas han sido construidas legalmente, de disponer de archivo al respecto dada la época de construcción de muchas de ellas. De lo contrario la edificación se encontraría en situación de fuera de ordenación, conforme al artículo 208 de la LOTRUSCA.

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se informa favorablemente el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de Marina de Cudeyo, entendiéndose necesario excluir los anexos de las fichas 34, 66, 75, 84, 102 y 105 por su tipología inadecuada."

Lo que se comunica a ese Ayuntamiento, señalando que contra el presente acto podrá interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente notificación, si bien podrá requerir, en idéntico plazo, y con carácter previo la anulación o revocación del acto por el Consejo de Gobierno de Cantabria, todo ello a reserva de la aprobación del Acta correspondiente.

Santander, 3 de Junio de 2014
El secretario de la Comisión Regional de
Ordenación del Territorio y Urbanismo,

Isas Martínez.



AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO

Anexo 2. Fichas

Anexo 3. Planos