



**AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES
EN SUELO RÚSTICO DEL MUNICIPIO DE BAREYO**

Emplazamiento:

Promotor:

Ayuntamiento de Bareyo

Agosto de 2015

El presente documento constituye la Ampliación del Catálogo de Edificios de Suelo Rústico del Ayuntamiento de Bareyo.

Santander, Agosto 2015

Por el Equipo Redactor,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the name of the signatory.

*Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos*

INDICE

MEMORIA

0. ANTECEDENTES

1. DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1 OBJETOS Y CONVENIENCIA DE SU REDACION
- 1.2. RAZONES PARA SU REDACION
- 1.3. ENCUADRE NORMATIVO
- 1.4. CONTENIDO Y ESTRUCTURA DE LA AMPLIACION DEL CATALOGO
- 1.5. TRAMITACION

2. AMBITO DE LA CATALOGACIÓN

3. METODOLOGIA

- 3.1. AFECCIONES, ACCESIBILIDAD E INFRASTRUCTURAS
 - 3.1.1. Afecciones
 - 3.1.2. Accesibilidad e infraestructuras

LISTADO DE EDIFICACIONES CATALOGADAS

FICHAS DE EDIFICACIONES CATALOGADAS

0. ANTECEDENTES

El Catalogo de edificaciones en suelo rústico del Ayuntamiento de Bareyo fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Corporativo de fecha 23 de julio de 2012, siendo publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el día 6 de agosto de 2012.

Previamente la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) en sesión celebrada el 31 de mayo de 2012 había informado favorablemente el Catálogo, condicionado a la introducción de determinadas observaciones.

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. OBJETIVOS Y CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN

El presente documento constituye la ampliación del Catálogo de las edificaciones situadas en el suelo rústico del municipio de Bareyo.

Incluye nuevas edificaciones que reúnen características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural.

La inclusión de un inmueble en el Catálogo de Edificaciones de Suelo Rústico, posibilita la autorización, por parte de la administración actuante (CROTU / Ayuntamiento), de obras de reestructuración, renovación y reforma sobre dicho inmueble de acuerdo con las definiciones contenidas en el presente documento, con el fin de garantizar su preservación, así como la regulación de las obras permitidas en los mismos.

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.

1.2. RAZONES PARA SU REDACCIÓN

La existencia de numerosas edificaciones en el suelo rústico (tanto viviendas, como establos o cabañas) que dan constancia de la colonización del territorio por el ser humano a lo largo de la historia (tanto antigua como reciente) unida a la necesidad de establecer criterios sostenibles de uso del territorio, evitando utilizar nuevos espacios cuando otros ya se encuentran humanizados ha llevado al Ayuntamiento de Bareyo a la aprobación definitiva del Catálogo de la Edificación en suelo Rustico.

La existencia de edificaciones que en su día no fueron incluidas en el Catálogo por una u otra razón pero cuyo mantenimiento y reutilización está plenamente justificado por cumplir con las condiciones objetivas de las edificaciones ya catalogadas, justifica la conveniencia de la redacción de la presente ampliación del Catálogo, aprovechando la tramitación del Plan General.

1.3. ENCUADRE NORMATIVO

El presente documento se redacta por la necesidad de inventariar las construcciones en suelo rústico para su regulación, que se recoge en la legislación vigente aplicable:

Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (artículo primero).

La Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en su artículo primero, modifica los artículos 112.3.f y 113.1.g. que contempla la posibilidad de realizar un Catálogo de Edificaciones para la intervención de las mismas en suelo rústico, bien suelo rústico de especial protección, bien en suelo rústico de protección ordinaria.

a) RÉGIMEN DE SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Los usos y construcciones autorizados en suelo rústico de especial protección se definen en el artículo 112 de la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y la 2/2009, de Modificación de la Ley 2/2001:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) RÉGIMEN DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Los usos y construcciones autorizados en suelo rústico de especial protección se definen en el artículo 113 de la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y la 2/2009, de Modificación de la Ley 2/2001:

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

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

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

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

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

- e) *Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.*
- f) *Los usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento que sea imprescindible ubicar en dicho suelo.*
- g) *Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en el catálogo al que se refiere el artículo 112.3.f) y con las mismas características y condiciones establecidas en aquel.*
- h) *Viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales y que vengan así reflejados en el planeamiento territorial o urbanístico.*

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

Así mismo, en la Disposición Adicional Quinta, de la citada ley 2/2001 modificada, en su apartado 3, hace referencia a la tramitación de los Catálogos (apartado 1.4 del presente documento).

1.4. CONTENIDO Y ESTRUCTURA DE LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO

El presente Catálogo como ampliación del ya aprobado definitivamente se adapta al mismo en cuanto a metodología y regulación de la forma de intervención, limitándose su contenido a las nuevas fichas de elementos catalogados.

El presente Catálogo incluye 2 edificaciones que guardan una relación entre si por similitud de características arquitectónicas, tipológicas y constructivas, propias de una edificación del entorno rural.

Estas edificaciones se detallan en una ficha con información detallada sobre cada una de las construcciones que se propone proteger, y analiza y pormenoriza para cada elemento concreto la regulación que le afecta. Se distingue, por un lado información descriptiva del inmueble, y por otro el procedimiento de intervención/regulación.

Es preciso señalar que la superficie que se recoge en las fichas es orientativa, a confirmar con mediciones reales en el momento de tramitar cualquier licencia.

1.5. TRAMITACIÓN

Conforme a lo señalado en la modificada Disposición Adicional Quinta de la Ley 2/2001, con el título Normativa Aplicable (apartado 3), en referencia a los Catálogos Municipales de Edificaciones en Suelo Rústico, la formulación de los mismos corresponde al Ayuntamiento y seguirá el siguiente proceso de tramitación:

Aprobación Inicial	Pleno de la Corporación Municipal
Publicación en BOC	Información Pública (30 días)
Remisión a CROTU*	Informe vinculante
*(emitirá su informe en el plazo de 3 meses, transcurridos estos el informe se considera favorable)	
Aprobación Definitiva	Pleno de la Corporación Municipal
Publicación en BOC	

Esta tramitación es más sencilla que la necesaria para un PGOU, por lo que la tramitación conjunta garantiza el cumplimiento del presente calendario para la aprobación del Catálogo.

2. ÁMBITO DE LA CATALOGACIÓN

La ampliación del Catálogo de edificaciones en suelo rústico se aplica a las edificaciones (viviendas unifamiliares, cabañas, naves ganaderas y elementos singulares del paisaje) situadas en suelo rústico de Bareyo que reuniendo las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias del entorno rural del municipio, no fueron incluidas en el Catálogo ya aprobado.

3. METODOLOGÍA

La metodología seguida para la redacción del presente documento ha sido la misma que la utilizada en el Catálogo, es decir, analizada las características propias de la edificación rural, se comparan con las edificaciones objeto de catalogación para a partir de aquí fijar su inclusión en el Catálogo.

En el Catálogo se incluyeron edificaciones con valor histórico y etnográfico. Las nuevas edificaciones se corresponden ambas con valores etnográficos, vinculadas a los usos residenciales o la actividad ganadera propia de los modos de vida de Bareyo: viviendas rurales, cuadras, cabañas, etc.

3.1. AFECCIONES, ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURAS

3.1.1. Afecciones

El suelo rústico del municipio de Bareyo está sometido a las siguientes servidumbres sectoriales, cuyo reflejo gráfico se recoge en el plano nº 2 del presente Catálogo:

- Plan de Ordenación del Litoral

- Lugares de interés comunitario (LIC)

- ES 1300006: Costa central y ría de Ajo

- Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA)

- ES0000143 (Marismas de Santoña, Victoria y Joyel y Ría de Ajo)

- Deslinde de Costas

- Red de carreteras autonómicas

- Cursos de agua

3.1.2. Accesibilidad e infraestructuras

Es preciso señalar que las dos nuevas edificaciones catalogadas presentan acceso rodado desde la vía pública.

Con respecto a las infraestructuras, las edificaciones disponen de energía eléctrica distribuida por la compañía E-on. Igualmente disponen de abastecimiento de agua mediante red municipal.

LISTADO DE NUEVAS EDIFICACIONES CATALOGADAS

FICHAS DE NUEVAS EDIFICACIONES CATALOGADAS

LISTADO DE NUEVAS EDIFICACIONES CATALOGADAS

Nº FICHA	REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN EN PLANO	CLASIFICACIÓN	VALOR PATRIMONIAL
23	39011A002000390000HQ		Suelo Rústico Protegido por su Vulnerabilidad	Etnográfico
113	39011A017001020000HW	110	Suelo Rústico Protegido por su Valor Productivo (Forestal)	Etnográfico

AYUNTAMIENTO DE BAREYO

DATOS GENERALES

Referencia Catastral 39011A002000390000HQ

Nº Ficha 23

Coordenadas UTM X: Y:

Localidad Ajo

OBSERVACION CROTU: Los usos admisibles estarán en función de la normativa sectorial o territorial más restrictiva aplicable en cada caso

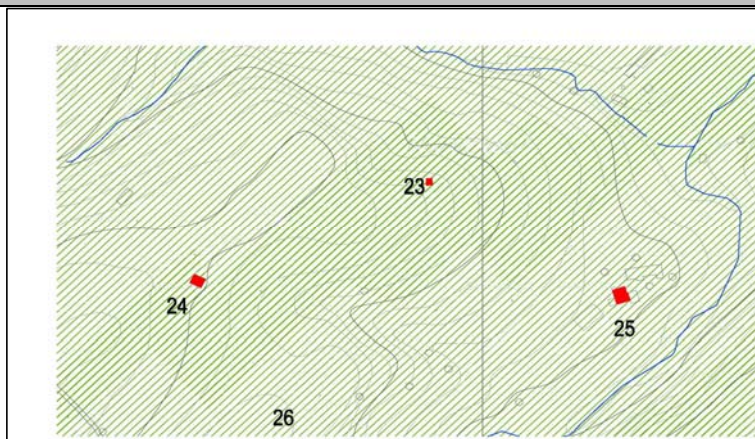
DATOS DESCRIPTIVOS

PARCELA	EDIFICACIÓN
Clasificación Suelo Rústico Protegido por su Vulnerabilidad	Uso Original RESIDENCIAL: Vivienda; PRODUCTIVO: Agrícola Superficie Catastral m² 164
Afecciones Sectoriales-Territoriales Área de Ordenación Modelo Tradicional	Uso Los admitidos por la Ley 2/2001 y modificaciones Fecha Cat. 1940-2005
Superficie Real	Tipología Vivienda Nº plantas B+1
	Valor Patrimonial Etnográfico Estado de conservación Mantenido
	Posibilidad ampliacion Si Observaciones Evitar realizar casetones o buhardillas sobre los faldones de cubierta.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA



AYUNTAMIENTO DE BAREYO

DATOS GENERALES

Referencia Catastral	39011A017001020000HW	Nº Ficha	113
Coordenadas UTM	X: 451.155,146	Y: 4.813.290,058	
Localidad	Bareyo		
OBSERVACION CROTU: Los usos admisibles estarán en función de la normativa sectorial o territorial más restrictiva aplicable en cada caso			

DATOS DESCRIPTIVOS

PARCELA		EDIFICACIÓN	
Clasificación	Uso Original PRODUCTIVO:Agrícola	Superficie Catastral m²	258
Suelo Rústico Protegido por su Valor Productivo (Forestal)	Uso Los admitidos por la Ley 2/2001 y modificaciones	Fecha Cat.	1960
Afecciones Sectoriales-Territoriales	Tipología Estabulación/Almacén	Nº plantas	B+1
Área de Ordenación Modelo Tradicional	Valor Patrimonial	Etnográfico	
Superficie Real	Estado de conservación	Mantenido	
	Posibilidad ampliacion Si	Observaciones Evitar realizar casetones o buhardillas sobre los faldones de cubierta.	

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

