

**DE** MITACIÓN  
**DE** SUELO  
**U** **R** **B** **A** **N**  
**O**  
**DE** **VILLAFUFRE**



Arquitecto:  
**Daniel Páez del Solar** Col 1802 COA Cantabria

C/ Trasmiera nº 16, bajo C. 39140 Somo, Ribamontán al Mar  
Tel./Fax 942.504188 Correo electrónico: cero5@cero5.es

**AYUNTAMIENTO DE VILLAFUFRE**



**MEMORIA**

**n o v i e m b r e**

**2 0 1 3**

## ÍNDICE

### 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO

### 2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO

### 3. LEGISLACIÓN APLICABLE

### 4. MEDIO FÍSICO Y TERRITORIAL

#### Población

### 5. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

#### Condicionantes del medio natural y artificial

Red hidrográfica  
Carreteras autonómicas

#### Infraestructuras

Acceso rodado  
Abastecimiento de aguas  
Evacuación de Aguas  
Distribución de energía eléctrica  
Alumbrado público  
Telefonía  
Consolidación por edificación

#### Núcleos de población

Vega  
La Canal  
Bustillo  
Penilla  
Susvilla  
San Martín  
Sandoñana  
Rasillo  
Villafufre  
Ojuriago  
Escobedo  
Argomeda  
Trasvilla

### 6. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

## 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO

Villafufre es uno de los municipios de Cantabria sin planeamiento urbanístico. Tras la Modificación de las disposiciones transitorias de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, queda derogada la disposición transitoria novena de la misma siendo de aplicación actualmente las Normas Urbanísticas Regionales publicadas en el BOC el 8 de Octubre de 2010 y la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, junto con sus modificaciones como Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio y la Ley 3/2012, de 21 de junio.

## 2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO

En tanto se redacta el Plan General, como medida transitoria, el art. 95.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, permite al ayuntamiento delimitar gráficamente el suelo urbano previa información pública.

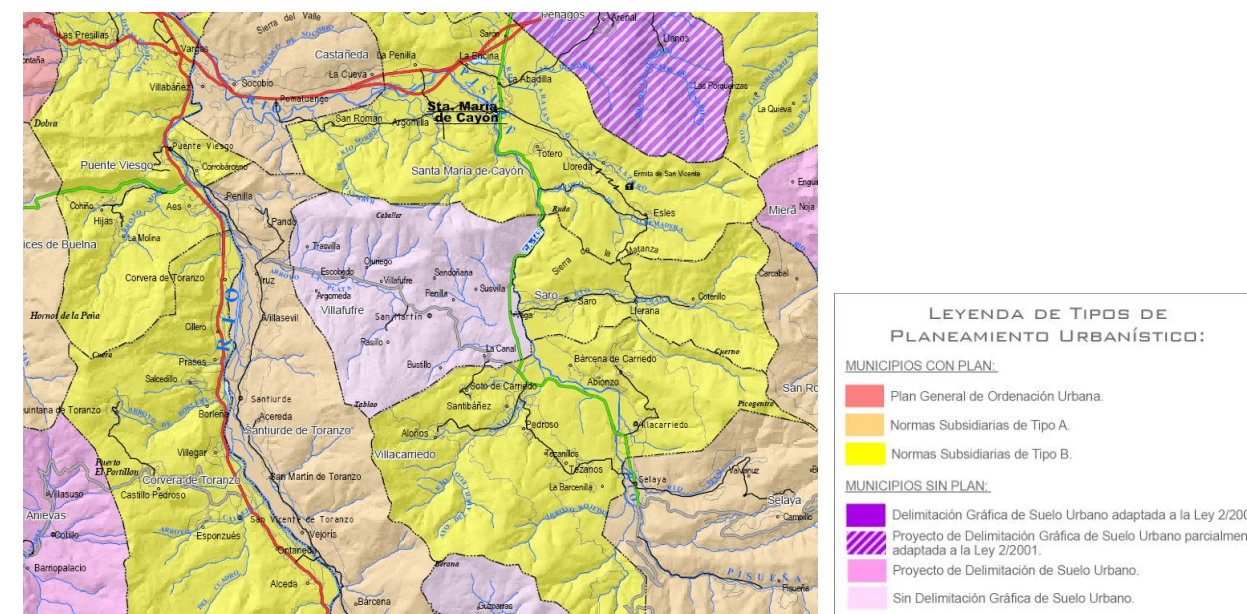
Según lo establecido en Sentencia Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 1983 (Ar. 6.095), **la función de los PDSU es concretar el perímetro urbano de aquellos Municipios que carezcan de Plan general, mediante una estricta aplicación de los criterios legales previamente establecidos**; realizado, en definitiva, una función de pura constatación de la realidad, y fijación formal, en aras de la seguridad jurídica, de cuáles son los terrenos que en el término municipal cumplen los requisitos de urbanización básica o consolidación de la edificación. **Son, pues, documentos muy simples, que han de limitarse a reflejar gráficamente la situación real de los terrenos, sin entrar en mayores complicaciones calificativas (S.T.S. 7 de febrero de 1985, Ar. 5.294).**

Dada esta finalidad, los PDSU no son instrumentos de ordenación urbanística, no participando de la naturaleza propia de los planes y normas subsidiarias (S.T.S. 20 de marzo de 1984, Ar. 2.622), como normas jurídicas de valor reglamentario. Es decir, son actos administrativos de contenido concreto y efectos generales, que suponen una aplicación directa de la Ley del Suelo, mediante la constatación de la realidad (SS.T.S. 25 de noviembre de 1983, Ar. 6.095, y 25 de marzo de 1984, Ar. 2.754).

**Los PDSU deberán contener el perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo (suelo urbano, pues), siendo considerados los restantes como suelo no urbanizable. Además, podrán contener las alineaciones del sistema viario y la reglamentación de las condiciones de edificación.** Las alineaciones podrán completarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle.

**Esta Delimitación Gráfica contendrá memoria y planos de información, completándose con ordenanzas de edificación, según se publica en el BOC extraordinario núm. 26 de 8 de Octubre de 2010, por las Normas Urbanísticas Regionales.** Estas tendrán la finalidad de establecer criterios y fijar pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación como complemento a las normas de aplicación directa establecidas en la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001, de 25 de junio y a sus modificaciones en la Ley 2/2009 de 3 de Julio de 2009 y Ley 3/2012, de 21 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria comportando éstas un papel muy importante en municipios de la comunidad autónoma que no tienen instrumento de planeamiento urbanístico alguno, como es el caso de Villafufre. Todo ello teniendo en cuenta la posibilidad de dictar por el ayuntamiento las ordenanzas previstas en el artículo 62 de la Ley de Cantabria 2/2001, que

en municipios sin Plan servirán para desarrollar o reforzar las Normas Urbanísticas Regionales, respetando sus contenidos mínimos que no pueden alterar o reducir.



## 3. LEGISLACIÓN APLICABLE

A continuación se relaciona la normativa vigente, sobre la base de la cual, se ha redactado el presente documento:

- Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Ley de Cantabria 2/2001, de ordenación territorial y Régimen Urbanístico del suelo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2.008.
- 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 de Cantabria.
- Ley 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Normas Urbanísticas Regionales publicadas en el BOC extraordinario de 8 de Octubre de 2010.

Normativa sectorial:

Toda aquella que tenga incidencia en el territorio de este municipio.

## 4. MEDIO FÍSICO Y TERRITORIAL

El municipio de Villafufre se encuentra ubicado en la comarca Pas-Pisueña, a 30 Km. de Santander y tiene una superficie total aproximada de 30.1 km<sup>2</sup>.

El término municipal está rodeado de los municipios de Santa María de Cayón al Norte, Saro al Este, Villacarriedo al Sur y Santiurde de Toranzo al Oeste. Se estructura en pequeños valles y barrancos con un suave orografía, siendo las mayores alturas las del pico Caballar

al Norte con 656 m y la del pico Tablao con 845 m al Sur. Las cotas más bajas se sitúan en el entorno del río Pisueña, encontrándose en esta zona el núcleo de Vega con 141 m de altitud. El resto de los núcleos se encuentran entre 141 m y los 350 m de Sandoñana. Su sistema hidrográfico lo constituyen los arroyos de Rasillo y la Plata de la cuenca del Pas y el Arroyo de Bustillo de la Cuenca del Pisueña. Los tres nacen dentro del término municipal.

La zona en la que se encuentra la mayor proporción de población discurre entorno al río Pisueña, presentando la topografía más favorable. Es en esta zona donde se sitúa el núcleo de mayor expansión, Vega. El resto de los núcleos se disponen en cotas más altas y con orografías más complejas, colgándose con la forma de una espina de pez, desde la carretera CA-270 que atraviesa el municipio de Este a Oeste. Estos núcleos son: La Canal, Bustillo, Penilla, Susvilla, San Martín, Sandoñana, Rasillo, Villafufre, Ojuriego, Escobedo, Argomeda y Travía.

Los elementos que definen la estructura territorial del municipio son los siguientes:

Red viaria autonómica que cruza el municipio de Este a Oeste CA-270 y de Norte a Sur CA-142.

Río Pisueña: atraviesa el municipio de Sur a Norte alimentándose a lo largo de su recorrido de numerosos arroyos y riegas, constituyendo el límite Este del municipio.

Concentración de la población en la zona baja del valle, con condiciones de topografía, soleamientos, accesos, etc. muy favorables y a lo largo del valle que recorre la carretera autonómica CA-270 en pequeños núcleos fundamentalmente ganaderos ubicados en las partes medias o bajas de la ladera y en estrecha relación con las fincas destinadas a pastizal.

Usos del suelo rústico: El paisaje de Villafufre está modelado por los usos del suelo que desde antiguo se han venido desarrollando en la comarca. Es un tradicional paisaje ganadero que se manifiesta como uno de los principales valores ambientales del municipio. Junto al uso extensivo de la pradería para pasto, la explotación forestal, tanto en monocultivo de pino y eucalipto como en bosque autóctono, es el segundo uso en importancia existiendo de hecho varios montes vecinales explotados por las Juntas Vecinales. Otros usos menores relevantes y localizados en las zonas bajas son los agrícolas asociados principalmente al cultivo de maíz y a pequeños huertos destinados al autoconsumo.

La actividad predominante en el municipio es la ganadera. La actividad industrial apenas tiene representación: una fábrica en San Martín y dos en Vega. El sector terciario tampoco es representativo y se encuentra situado en los núcleos urbanos, básicamente Vega y San Martín.

### Población

El municipio de Villafufre ha experimentado una disminución demográfica notable en los últimos 30 años, a excepción de Vega que ha incrementado en un 4% su población en los últimos 10 años. Este incremento negativo es algo habitual en los municipios de interior. El incremento de Vega se debe principalmente a reajustes internos del municipio y debido fundamentalmente a su accesibilidad.

Villafufre es un municipio de marcado carácter rural, alejado de la dinámica urbana, en el que la población sigue unas pautas muy ligadas a la tradicional en el campo.

La población se distribuye en 5 entidades de población según el censo actual, todas ellas con categoría de barrios.

La mayor entidad es Vega, aunque el ayuntamiento se sitúa en el núcleo de San Martín.

A continuación se detalla, en un cuadro, el reparto de la población en el año 2013.

Núcleo	Varones			Mujeres			Total
	cantidad	%	% Tot.	cantidad	%	% Tot.	
Argomeda	72	60	13	49	40	9	<b>121</b>
Bustillo	26	48	5	28	52	5	<b>54</b>
La Canal	52	55	9	43	45	8	<b>95</b>
Escobedo	30	49	5	31	51	6	<b>61</b>
Ojuriego	23	52	4	21	48	4	<b>44</b>
Penilla	18	50	3	18	50	3	<b>36</b>
Rasillo	55	48	10	59	52	11	<b>114</b>
Sandoñana	19	53	3	17	47	4	<b>36</b>
Susvilla	14	50	2	14	50	3	<b>28</b>
Travía	23	58	4	17	42	4	<b>40</b>
Vega	154	53	27	135	47	26	<b>289</b>
Villafufre	33	58	6	24	42	5	<b>57</b>
San Martín	54	45	9	65	55	12	<b>119</b>
<b>total</b>	<b>573</b>			<b>521</b>			<b>1.094</b>

### 5. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

Para redactar la delimitación de suelo urbano se han tenido en cuenta las determinaciones establecidas por la legislación vigente, destacando los siguientes aspectos:

El artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio dice:

**En los municipios sin Plan tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica o que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie.** A estos efectos, el Ayuntamiento Pleno delimitará gráficamente dichos terrenos, previa información pública por plazo de veinte días, remitiendo después su resolución a la Comisión Regional de Urbanismo para su conocimiento.

**Se estima importante señalar por el redactor de este documento que se toma como base de partida la Delimitación de Suelo Urbano redactada por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo en Marzo de 2003 según el art.95.2 de la ley de Cantabria 2/2.001 de 25 de junio, la cual está en vigor al día de hoy junto con sus modificaciones posteriores.**

**Este nuevo documento se encargará de introducir aquellos cambios o crecimientos del suelo urbano generados por aumentos de las áreas consolidadas por la edificación o por la mejora de infraestructuras municipales que pudieran derivar en una actualización de la clasificación de las parcelas afectadas al disponer éstas de los cuatro servicios descritos en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.**

Según el Reglamento de Planeamiento, en su artículo 103.1c la delimitación de suelo se hará apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados. Por ello el deslinde se hace mediante líneas que normalmente se apoyan o discurren por caminos, límites de parcelas, cauces, accidentes geográficos...

La Delimitación del suelo urbano se expresa gráficamente en los planos de clasificación de suelo a escalas 1/1000, 1/2000 y 1/3000 en función de la superficie a estudiar.

A continuación se exponen los criterios para saber cuándo se dan las condiciones establecidas por la legislación vigente: existencia de servicios urbanísticos o consolidación por edificación. De la misma manera se describen los condicionantes del medio.

### **Condicionantes del medio natural y artificial**

#### Red hidrográfica.

El término municipal queda partido por la divisoria de los ríos Pas al oeste y Pisueña al este. Su sistema hidrográfico está constituido por arroyos laterales que confluyen en estos dos ríos.

La cuenca vertiente al río Pas, cuyo cauce principal se encuentra a algo más de un kilómetro hacia el oeste del límite del término municipal, está constituida en su mayor parte por los arroyos de Rasillo y de la Plata. En cuanto al río Pisueña, cuyo cauce principal sí discurre dentro de los límites municipales en su extremo este, los arroyos de mayor importancia son los de Bustillo, que nace hacia el suroeste del núcleo del mismo nombre y discurre hacia Vega para desembocar en el Pisueña, así como el arroyo de Álamos, que naciendo en las proximidades de San Martín también se dirige hacia Vega.

A falta de un estudio hidráulico de todos los arroyos del municipio, **impropio de un documento de Delimitación del Suelo Urbano como el que se redacta**, y en base a la documentación aportada por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y contenida en el Sistema de Información de las Zonas Inundables de la Cuenca del Río Pas, elaborado por el Instituto de Recursos Naturales y Ordenación del Territorio, se reseña que, aparte de pequeños problemas puntuales aislados en fincas muy pegadas a los cauces o provocados por el obstáculo que suponen algunos pequeños puentes, los mayores problemas de inundabilidad se encuentran en el núcleo de Vega, sobre todo debido a las afecciones que genera el río Pisueña en sus zonas de Flujo Preferente, a pesar de haber quedado sensiblemente mitigadas por las actuaciones de encauzamientos llevadas a cabo tiempo atrás por la Confederación Hidrográfica. Por otro lado, en el propio núcleo de Vega, existe un proyecto de acondicionamiento del río Bustillo, elaborado por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Según este mismo Sistema de Información se advierte de la posibilidad de actividad torrencial en los núcleos de Argomeda, Bustillo, Escobedo, Ojuriago y Vega, habiéndose tenido en cuenta en la elaboración de este documento, dadas las conclusiones de diversas reuniones y asistencias de apoyo con los inspectores de la zona, así como con los responsables de la CHC en Santander.

**En cumplimiento con el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11**

**de enero), toda actuación en zona de afección de cauces (100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce) deberá ser autorizada por el organismo de cuenca, al igual que los aprovechamientos del agua para abastecimiento y los vertidos a los cauces, según la legislación de aguas vigente.**

#### Carreteras autonómicas

En el término municipal de Villafufre la relación de carreteras autonómicas es la siguiente:

- CA-142 El Astillero-Selaya, perteneciente a la red primaria.
- CA-270 El Soto-Santibáñez, perteneciente a la red secundaria.
- CA-605 Acceso a Rasillo, perteneciente a la red local.
- CA-620 Vega-Esles, perteneciente a la red local.
- CA-627 La Canal-Suto, perteneciente a la red local.

En referencia al artículo 24 de la Ley 5.96 se establece una línea de edificación de 8 metros en el paso de estas vías por suelo urbano preexistente, teniéndose que adaptar el suelo urbano de nueva creación al primer párrafo del artículo 24.2 que dice: "Los instrumentos de planeamiento establecerán las distancias de edificación a las carreteras autonómicas en los tramos que discurren por suelo urbano"

Según se deduce de los artículos 19.2 y 19.1 de la Ley 5/96, en suelo urbano de nueva creación la línea de edificación se situará paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de dieciocho (18) metros para las carreteras de la red primaria, catorce (14) metros para las carreteras secundarias y diez (10) para las locales, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera.

Estas distancias serán exigibles para toda construcción que se realice junto a la carretera autonómica y se describen de forma gráfica en cada uno de los planos referentes a la propuesta de suelo urbano de este documento.

#### **Art. 21. Accesos:**

"La consejería de Obras Públicas y Vivienda puede limitar los accesos a las carreteras autonómicas y establecer con carácter obligatorio los lugares y las condiciones en que tales accesos deban construirse".

Dado que por parte de la Dirección General de Obras Públicas, se pretenden limitar al máximo los futuros accesos, en los terrenos clasificados como suelo urbano, los caminos de acceso deberán ser independientes de la carretera autonómica y deberán evitar al máximo las nuevas conexiones. Con carácter general no se autorizarán nuevos accesos.

**Esto provoca que, con carácter previo a cualquier autorización en zona de afección, y en cumplimiento con el artículo 21 de la Ley 5/96, se requiera informe previo de carreteras con anterioridad a cualquier autorización.**

#### Infraestructuras

#### **Art. 95. Suelo urbano:**

"Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica".

No obstante se recuerda que según la *Ley de Suelo Cantabria* el hecho de que un terreno quede incluido dentro de la Delimitación de suelo urbano no significa que tenga la consideración de solar. Por ello, hasta que dicho terreno no cuente con los servicios necesarios para ser considerado solar, no podrá ser edificado, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación.

**Art. 101. Solar:**

b) Si no existiere planeamiento o en ausencia de determinación de éste se precisará que, además de contar con los requisitos generales del párrafo a) del apartado 1 del artículo 95, la vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.

Red Viaria:

“La necesidad de contar con acceso rodado, exige que un terreno sea accesible para vehículos automóviles denominados turismos, con independencia de que dicho acceso se encuentre pavimentado o no”.

La red viaria se compone de:

Red principal: carreteras autonómicas  
CA-142, CA-270, CA-605, CA-620, CA-627

Red secundaria: carreteras municipales  
Son los viales locales que unen los núcleos.  
Calles interiores principalmente derivadas de la concentración parcelaria.

La red de carreteras regionales está asfaltada y el ancho medio es de seis metros (6m).

La red municipal está asfaltada siendo el grado de conservación medio-bajo. El ancho medio de los viales es aproximadamente de cuatro metros (4 m) existiendo tramos en donde no se cruzan dos vehículos. En el artículo 96 de las *Normas Urbanísticas Regionales* se especifican las alineaciones y retranqueos del cierre y de las edificaciones.

En la Delimitación de suelo se considera que tienen acceso las parcelas cuyo frente a la vía pública (siendo necesario informe preceptivo de carreteras en el caso de que el único acceso sea desde carretera autonómica) pero con el límite de no considerar aquellas que puedan acondicionar el desarrollo urbanístico futuro del municipio de Villafufre.

Las parcelas de grandes dimensiones que puedan dar origen a crecimientos superiores a una vivienda, únicamente se les ha incluido una franja de treinta metros (30 m) paralelos al vial al que de frente, ya que la figura de delimitación de suelo urbano, no prevé la creación de nuevos viales, que serán imprescindibles para desarrollar este tipo de parcelas, por ser una determinación propia del PGOU.

Artículo 30 de las NUR:

1. En la ejecución de los nuevos viales o en el mantenimiento, reparación o ampliación de los existentes, se incorporarán todas aquellas infraestructuras lineales que por sus características técnicas sean posibles. A tal efecto se habilitarán las oportunas instalaciones y galerías que posibiliten tanto la sustitución de estas infraestructuras como las posibles ampliaciones.

2. Se prestará especial atención al cruce entre calzadas y sendas peatonales incorporando cambios de texturas, burladeros o elementos barrera que se consideren idóneos para garantizar la máxima seguridad.

3. Los viales de nueva ejecución tendrán una sección adecuada a la edificación a la que den servicio, con un mínimo de 3,50 metros, solucionando la continuidad con los existentes y evitando los cambios bruscos de sección.

Abastecimiento de aguas:

“Para considerar que un terreno tiene el servicio de abastecimiento de agua con características suficientes, deberán cumplirse al menos las siguientes condiciones: existir canalización por el borde de dicho terreno o vial al que dé frente. Tener la garantía de suministro suficiente en todo su recorrido a razón de 100 l/hab/día, tanto para la edificación existente como para la que pueda llegar a construirse”.

No existe una red unitaria para todo el municipio y los núcleos se han ido dotando de captaciones individuales de manantiales cercanos a ellos. En general el suministro llega a la mayoría de las casas o existe una posibilidad de conexión. En cuanto a la cantidad de recurso disponible, se constatan algunos problemas en determinados abastecimientos en estiaje. Se están realizando diversas actuaciones para mejorar la situación, sobre todo desde que la gestión de agua se realiza desde empresa subcontratada por el ayuntamiento de Villafufre. Actualmente la empresa encargada de esta gestión es Oxital.

En Vega existe una red antigua de polietileno de Ø90 y un nuevo ramal de Ø110. En la Canal la red parte del manantial de Manzaneda que abastece un depósito regulador de 50 m<sup>3</sup>, aunque recientemente también se ha ampliado, conectándose a la traída para Bustillo, Rasillo y la Canal. Recientemente se han mejorado las instalaciones y abastecimientos de todo el ayuntamiento colocándose contadores de agua en todas las construcciones con suministro.

Aunque no es objeto de la Delimitación del Suelo, se incorporan planos de localización de las instalaciones y suministros de agua actualizados en el municipio a modo informativo y para un posible desarrollo y regularización de los mismos en el futuro Plan General.

Artículo 23 de las NUR:

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial competente, las redes de abastecimiento de agua se diseñarán siguiendo el viario o los espacios libres públicos, según un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, y accesible con medios normales para su reparación. Las conducciones se situarán bajo las aceras, excepto cuando no existan éstas o se trate de calles de trazado irregular, en cuyo caso podrán situarse bajo la vía pública o en un margen de la misma.

2. La red de distribución de agua deberá ir por encima de la red de saneamiento, con la debida protección contra las heladas. Asimismo, deberá contar con la protección contra las cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

3. Las actuaciones que requieran la captación de aguas de manantiales o cauce o del subsuelo mediante la apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

### Evacuación de Aguas:

Existe red de alcantarillado en Vega, Bustillo, La Canal, San Martín y Rasillo. Los tres primeros con depuradora compartida y red de recogida que cubre la mayor parte de los núcleos. En el caso de Rasillo, dispone de depuradora propia y en San Martín se han completado dos fases de recogida de agua aunque sin depuradora aún instalada, pero sí con tamiz.

### Artículo 24 de las NUR:

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial competente, las redes de evacuación de aguas residuales se diseñarán siguiendo el viario o los espacios libres públicos, según un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, y accesible con medios normales para su reparación. Las conducciones se situarán bajo las aceras, excepto cuando no existan éstas o se trate de calles de trazado irregular, en cuyo caso podrán situarse bajo la vía pública o en un margen de la misma.
2. La eliminación de las aguas residuales mediante sistemas individuales de depuración sólo será admisible cuando la distancia a la red general en servicio sea superior a 200 metros, se precise atravesar fincas particulares o sea imposible debido a las condiciones topográficas.
3. No se admitirán pozos negros, que deberán clausurarse para ser sustituidos por sistemas individuales efectivos de depuración, cuando no sea posible su conexión al sistema de alcantarillado.
4. Siempre que exista una red de saneamiento hay obligación de conectarse a la misma.
5. En aquellos núcleos sin saneamiento se prohíben los desarrollos colectivos.

### Distribución de energía eléctrica:

La compañía suministradora de energía eléctrica actualmente es de E-on, que ha instalado un transformador prácticamente en cada núcleo. La conducción es aérea, con postes de hormigón para la distribución a las viviendas que en general sí cuentan con este tipo de abastecimiento en la totalidad del municipio.

### Alumbrado público:

Existe alumbrado público en los diferentes núcleos urbanos apoyados sobre los postes de energía eléctrica. Las líneas son aéreas en todo el municipio.

### Telefonía:

En todos los núcleos urbanos existe red de telefonía, siendo la empresa propietaria de la instalación, Movistar. Todas las conducciones son aéreas.

### Consolidación por edificación:

#### **Art. 95. Suelo urbano.**

“Que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en la mitad de su superficie”.

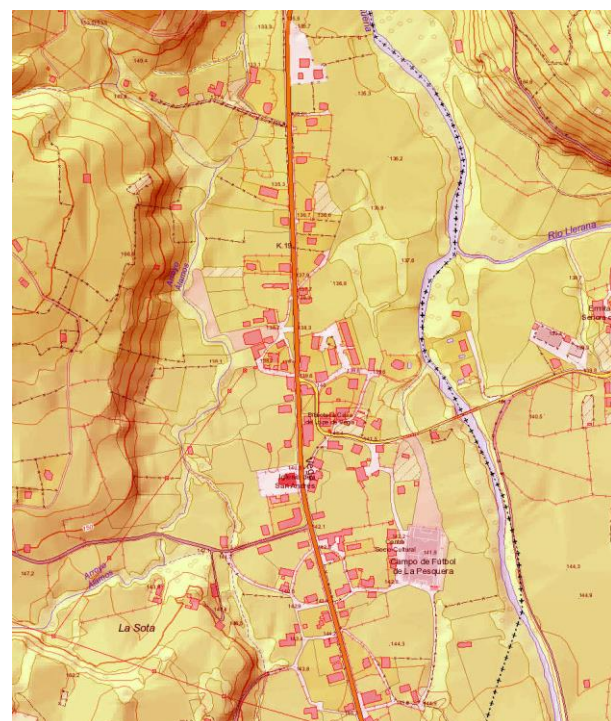
Como paso previo se definen las tipologías de agrupación de edificación que caracterizan el núcleo urbano y su organización. Con ello se determinan las condiciones de utilización del espacio para que pueda entenderse como edificación existente el conjunto formado por ésta y por los terrenos a ella afectos. (Jardín, huerto, corral, edificación complementaria...).

Se define trama urbana como la resultante física de una organización o estructura urbana, que conceptualmente también puede considerarse como el conjunto de elementos ordenados que forman el núcleo urbano. La característica propia de los núcleos de Villafufre es un crecimiento espontáneo sobre el territorio que podemos llamar natural u orgánico y generalmente en torno a un vial.

Dentro del municipio aparecen 13 núcleos, divididos a su vez en pequeños barrios. La existencia de éstos hace preciso un estudio particularizado como elementos aislados, para su posible inclusión como suelo urbano, con independencia de que resulte una delimitación discontinua. La característica principal es un desarrollo en torno a los viales, salvo en los entornos a las iglesias en que surgen pequeñas plazas en su fachada principal. No se puede hablar estrictamente de espacios libres tales como plazas, calles, etc., sino que se trata de espacios naturales que enmarcan las edificaciones.

### Núcleos de población

A continuación se procede a describir los núcleos y sus características:



**VEGA:** Se encuentra a una altitud de 141 m. junto a la carretera autonómica CA-142 sobre la que se apoya la base de su crecimiento dando lugar a un núcleo de carácter lineal, con una pequeña centralidad o ensanchamiento en su zona original. La trama urbana refleja la evolución de este núcleo, existiendo una mayor fragmentación en su parcelario edificado más antiguo (zona central, parcelas en torno a los 850 m<sup>2</sup>) frente al parcelario colonizado con posteridad mediante el antiguo procedimiento del 44.2 de las tierras destinadas a usos productivos (parcelas superiores a los 2000 m<sup>2</sup>). Este desarrollo lineal ha generado un crecimiento sin espacios urbanos de calidad, no existiendo plazas ni espacios verdes.

La trama viaria interna es de escasa calidad tanto por sus dimensiones y conexiones, como por su estado de urbanización, además su trazo

es bastante irregular. Carece de las características necesarias de mallado.

La mayor parte de las edificaciones son de carácter residencial, existiendo además, algunos usos industriales, talleres, almacenes, servicios y hostelería. Existe una gran variedad tipológica en sus construcciones: dentro de la vivienda unifamiliar conviven edificaciones tradicionales, algunas de ellas de gran interés, tanto aisladas como agrupadas, que no superan las dos alturas (PB+I) con modelos más recientes de escasa calidad arquitectónica. Existe también vivienda colectiva de diferentes tipologías, desde el bloque con accesos comunes (PB+II) a la vivienda adosada con espacios comunes (agrupamientos tradicionales).

Gran parte de los equipamientos del municipio se ubican en este núcleo, disponiendo de un campo de fútbol con vestuarios, bolera, campo de futbito, la iglesia parroquial de San Andrés con el cementerio adosado, correos, biblioteca y una sala de juntas en la "casa de Lope de Vega".

En este núcleo existe cierto grado de actividad, gracias a su accesibilidad desde la carretera autonómica CA-142, con algunos servicios de bares y restaurantes, además de algunas actividades industriales, como una marmolería y una fábrica de bollería.

En la actualidad es el núcleo con mayor demanda y expectativas de crecimiento.



Plano de VEGA

**110.037 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.

Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **187.025 m<sup>2</sup>**

Para este caso un **59%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. **Todas las parcelas disponen de los CUATRO servicios y pertenecen a una trama urbana consolidada.**

La clasificación de suelo urbano en el núcleo de Vega se basa en la inclusión de parcelas que dispongan de los servicios de agua, electricidad, acceso rodado y saneamiento municipal, tal y como se expone en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio, obteniendo siempre un área de suelo urbano que se encuentre consolidado por edificación en más del 50 %.

En este orden de cosas se certifica por los actuales servicios municipales de abastecimiento y recogida de agua que el dimensionado de la instalación existente es suficiente en el caso de que las parcelas urbanas libres de edificaciones se desarrollen.

Todo el área propuesta como urbana en el núcleo de Vega se encuentra urbanizada, sobre todo en las zonas cercanas a la carretera CA-142 que atraviesa todo el núcleo de Norte a Sur, existiendo además de los servicios básicos, alumbrado público, alcantarillado, semáforos, señalítica, aceras y todas aquellas características que convierten las parcelas incluidas en Solar, según se describe en el artículo 101.b de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 de 25 de junio.

**A pesar de que la trama urbana en el núcleo de Vega es continua y basada en un modelo lineal muy consolidado entorno a la carretera CA-142, las conclusiones de los diferentes informes de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico a esta DSU obligan a estrangular el suelo urbano al norte del núcleo para así eludir las zonas de Policía de cauces.**



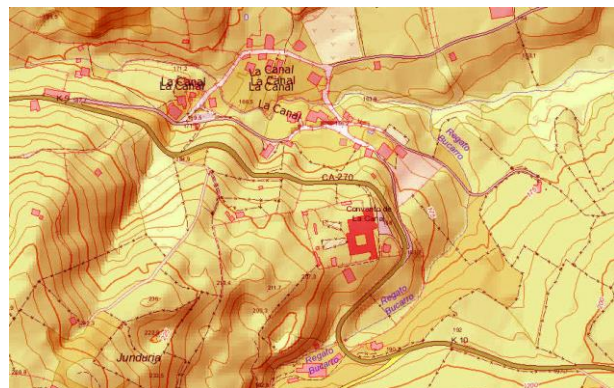
Con el único fin de mantener conectada la trama urbana del núcleo, se clasifica como Suelo Urbano pequeñas zonas designadas por el último estudio de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico como zonas de flujo preferente. Tras diversos planteamientos se decide evitar la creación de "islas urbanas" imponiendo el criterio de eludir las zonas de Policía manteniendo siempre la continuidad de la malla.

En relación a este hecho se incluye como suelo urbano de Vega una zona "peninsular" situada al Norte del núcleo y unida al resto de la trama principal de forma física por aceras y parcelas edificadas, que incluye usos urbanos como una gasolinera, un restaurante y edificios residenciales que cuentan con suministro y evacuación de agua potable, accesos rodados, saneamiento municipal y corriente eléctrica al tiempo que consta de parcelas mayoritariamente consolidadas ya por edificación.

En aplicación del artículo 121 de las NUR publicadas el 8 de octubre de 2010 en el Boletín Oficial de Cantabria, tienen la **consideración de usos tolerados en suelo urbano los usos existentes** por lo que no se considera de aplicación para este caso el artículo 122 que incluye el uso productivo con estaciones de servicio como uso prohibido en suelo urbano.

En cualquier caso el artículo 117 de las NUR establece diferencias en la consideración de "estación de servicio" y "gasolinera", entendiéndose que la actividad desarrollada en el caso que nos ocupa se adapta más a las características de "gasolinera", por lo que no se consideraría uso prohibido en suelo urbano en ningún caso.

**LA CANAL:** Situado al borde de la carretera autonómica CA-270, por debajo de la cota de ésta, este núcleo está formado por un disperso de edificaciones en parcelas de cierto tamaño, en torno a los 2.000 y 2.500 m<sup>2</sup>, formando una estructura de tipo alveolar laxa, con una escasa ocupación o densidad edificada de las manzanas-alveolo. Los crecimientos más recientes se han producido por la ocupación de los vacíos existentes en esta trama, evitando la dispersión del núcleo.

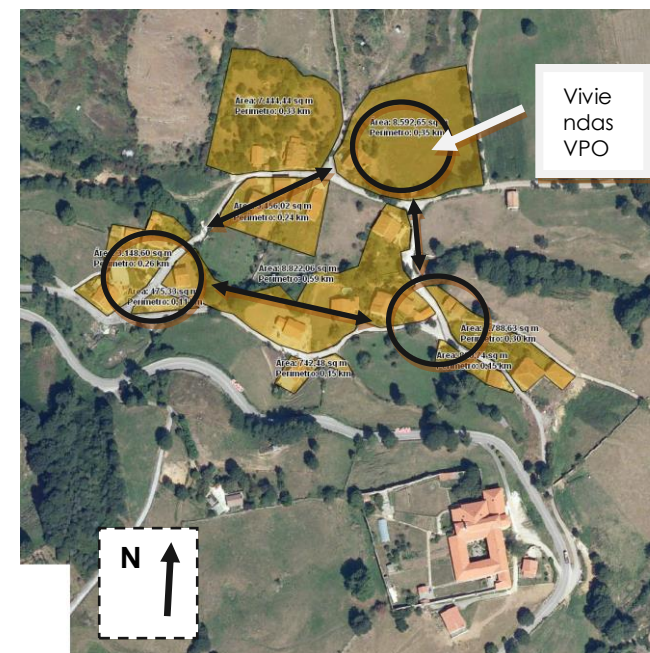


Posee una calidad ambiental elevada, aunque no dispone de más equipamientos que una bolera, gracias a la vegetación existente en las fincas, de baja densidad y homogeneidad.

Existe un convento de notable calidad arquitectónica, situado del otro lado de la carretera, en una posición elevada con respecto al núcleo, que cuenta con la categoría de Bien de Interés Local.

Su trama viaria es irregular y de pequeñas dimensiones, aunque tiene características de mallado. Sólo tiene capacidad para bajas densidades (una vivienda por parcela). El viario aun conserva elementos tradicionales como los cierres de mampostería de las fincas. En los encuentros de caminos se generan espacios libres sin acondicionar.

Domina la edificación residencial aislada de dos alturas (PB+1) con parcela propia, conviviendo edificaciones destinadas a uso agrícola y ganadero. Existe una cierta demanda de licencias tanto de rehabilitación como de nueva planta.



Plano de LA CANAL

**36.267 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.  
Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **48.481 m<sup>2</sup>**

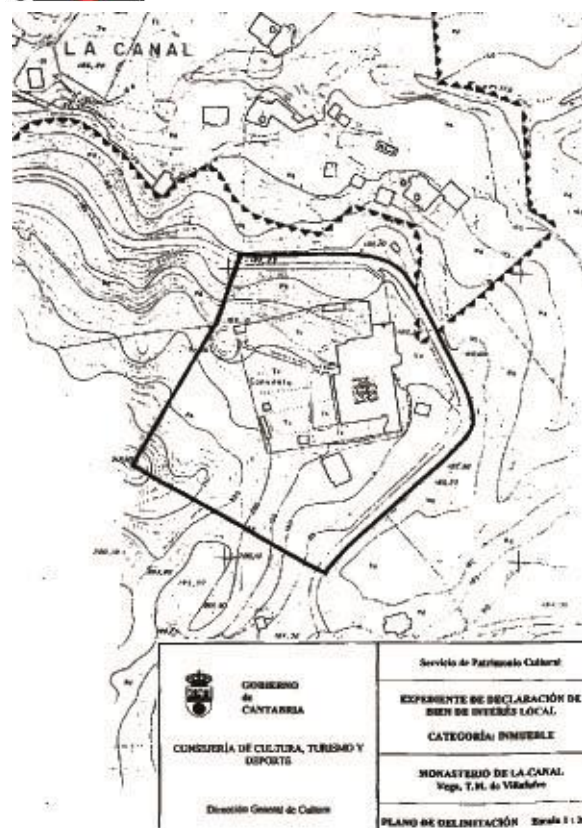
Para este caso un **75%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. **Todas las parcelas disponen de los CUATRO servicios y pertenecen a una trama urbana consolidada.**

La clasificación de suelo urbano en el núcleo de La Canal se basa en la inclusión de parcelas que dispongan de los servicios de agua, electricidad, acceso rodado y saneamiento municipal, tal y como se expone en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio, obteniendo siempre un área de suelo urbano que se encuentre consolidado por edificación en más del 50 %.

En este orden de cosas se certifica por los actuales servicios municipales de abastecimiento y recogida de agua que el dimensionado de la instalación existente es suficiente en el caso de que las parcelas urbanas libres de edificaciones se desarrollen.

El suelo urbano de La Canal se concentra al norte de la carretera CA-270 incluyendo como área no consolidada de mayor magnitud, una parcela que actualmente se encuentra en vías de consolidación por la ejecución de viviendas de Protección Oficial que disponen de licencia municipal de obras e informe de la Dirección General de Urbanismo.

Otro dato de interés es la existencia al sur de la CA-270 del Monasterio de la Canal, el cual se incluye en el catálogo de edificios declarados BIL por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte según Resolución de 24 de abril de 2003 publicada en el BOC de fecha 15 de mayo de 2003.



A) Descripción y ubicación.

En La Canal de Carriedo, Barrio del Concejo de Vega, existe un conjunto formado por una Iglesia Franciscana y Monasterio Concepcionista del siglo XVIII, con claustro de dos plantas con veinte arcos herrerianos. La fachada y portada del Convento es de la segunda mitad del siglo XVII y repite el esquema clasicista de las casonas montañosas de la época, con toda su monumentalidad. En la Iglesia y en arcos abiertos a ambos lados del presbiterio existen dos esculturas funerarias, de los fundadores del Monasterio, obras del escultor montañés Gabriel de Rubalcaba, con el estilo de Gregorio Hernández.

B) Delimitación del entorno afectado.

Delimita desde el Sur y en todos sus frentes Este y Norte, con la carretera comarcal que va desde el Soto a encontrarse con la carretera que va desde Sarón a

Villacarriedo, próxima ya a la Canal, y quedando ésta incluida en el entorno. Justo al Norte de la esquina Noroeste de la tapia del Convento, la

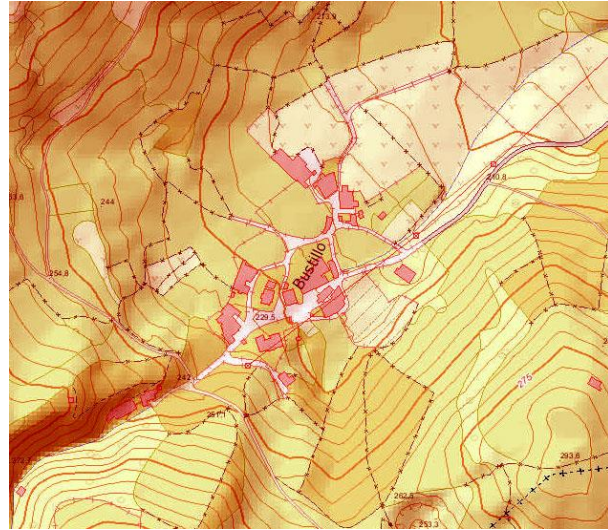
carretera se encuentra con una linde de piedra que sube la ladera en línea recta en dirección Suroeste, hasta el punto donde cambia de dirección, vértice a partir del cual el límite pasa a considerarse la línea recta que llega al punto orográfico más prominente de la colina, que se sitúa al Oeste del Convento en cota 217,20 metros, tal y como se señala en el plano adjunto, y desde allí continúa la delimitación en línea recta bajando a través de los prados, hasta contactar en el punto más próximo a la carretera situado en dirección Sudeste.

Justificación: El Monasterio está situado a media ladera del saliente de una colina perfectamente orientada en dirección Este. La carretera corta la ladera en una leve pendiente, separando claramente el sector superior de la misma, en dónde queda emplazado el Monasterio. Esta colina forma su cumbre en un punto que domina visualmente el entorno elegido en razón del sector desde el que se domina el Monasterio ó donde el edificio domina sobre el territorio.

El Monasterio queda por tanto unido inseparablemente al saliente la colina que lo abriga, que forma su estampa característica y desde el que él domina su posición en el paisaje carredano, y es estrictamente este frente orográfico el que se delimita en este entorno de protección.

El suelo urbano designado en esta Delimitación del Suelo para este núcleo no afecta al entorno de protección designado para el Monasterio de la Canal por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

**BUSTILLO:** Se trata de un núcleo compacto de fuerte carácter ganadero desarrollado en el comienzo de una ladera con cierta pendiente. Las tipologías dominantes son las agrupaciones en unidades de dos o tres edificaciones, con características similares al barrio, dentro de las manzanas alveolares que forman la estructura del núcleo. En general las edificaciones son de un alto valor ambiental, a pesar de su deficiente estado de conservación y de estar destinadas a uso residencial o ganadero. Son construcciones de carácter tradicional, con muros de carga de mampostería y estructura de madera, que no superan las 2 alturas (PB+1).



Bustillo no cuenta con equipamientos aunque dispone de vacíos de cierto tamaño en la trama viaria, aún sin acondicionar. El viario está formado por caminos pavimentados de escasa dimensión limitados por muros de mampostería que, junto con la vegetación existente en el parcelario libre de edificación, dota al núcleo de un alto valor ambiental.

Bustillo no cuenta con equipamientos aunque dispone de vacíos de cierto tamaño en la trama viaria, aún sin acondicionar. El viario está formado por caminos pavimentados de escasa dimensión limitados por muros de mampostería que, junto con la vegetación existente en el parcelario libre de edificación, dota al núcleo de un alto valor ambiental.



Plano de BUSTILLO

**14.001 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.  
Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **21.587 m<sup>2</sup>**

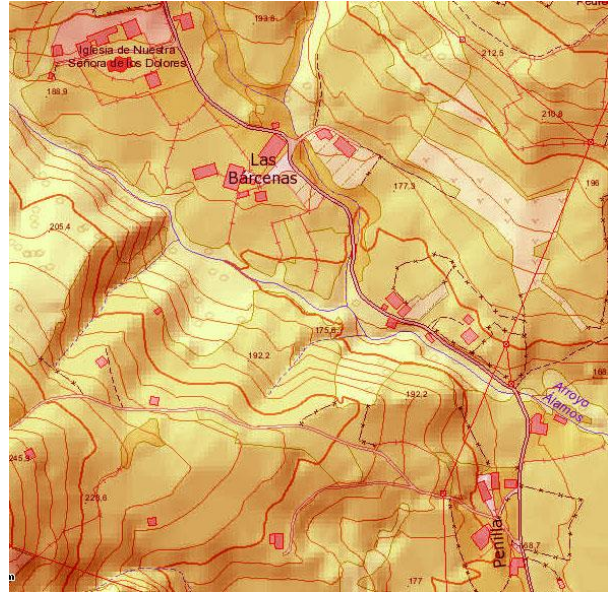
Para este caso un **65%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. **Todas las parcelas disponen de los CUATRO servicios y pertenecen a una trama urbana consolidada.**

La clasificación de suelo urbano en el núcleo de Bustillo se basa en la inclusión de parcelas que dispongan de los servicios de agua, electricidad, acceso rodado y saneamiento municipal, tal y como se expone en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio, obteniendo siempre un área de suelo urbano que se encuentre consolidado por edificación en más del 50 %.

En este orden de cosas se certifica por los actuales servicios municipales de abastecimiento y recogida de agua que el dimensionado de la instalación existente es suficiente en el caso de que las parcelas urbanas libres de edificaciones se desarrollen.

Con el fin de evitar islas de suelo urbano muy cercanas, se potencia la conexión de los conjuntos edificados actualmente a través de parcelas que disponen de los cuatro servicios sin ello suponer un desequilibrio en la trama consolidada y sin embargo fortaleciendo su cohesión.

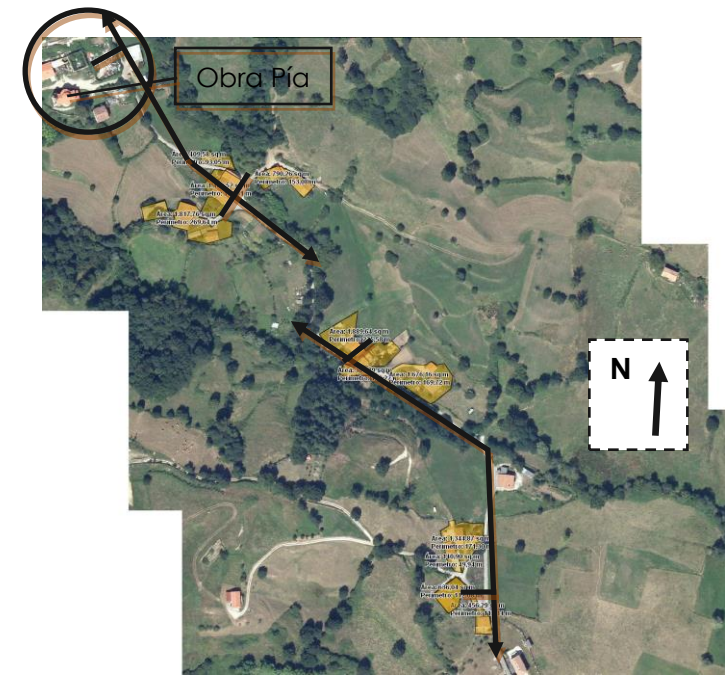
**PENILLA:** Se trata de núcleo disperso con pequeñas agrupaciones de construcciones tradicionales en hilera, formando barrios, distanciados unos de otros. Estas agrupaciones o barrios cuentan con un máximo de tres o cuatro construcciones. Es un núcleo con poco carácter urbano por su alto grado de dispersión y por la poca entidad de las agrupaciones, **salvo el conjunto denominado como Obra Pía, el cual dispone de unas características tipológicas, urbanísticas y arquitectónicas, dignas de mención y que demandan de un estudio más específico y por ello se incluye dentro de Núcleo Tradicional.**



Tiene un marcado carácter ganadero. El parcelario es de grandes dimensiones por encontrarse estrechamente ligado a los usos productivos.

En general las edificaciones son de interés pero se encuentran en un estado de conservación precario. Se trata de viviendas entre medianeras y tipología tradicional: muros de carga de mampostería y estructura de madera, que no sobrepasan las dos alturas (planta baja mas una).

La infraestructura viaria es de poca entidad y está escasamente urbanizada, encontrándose infrutilizados los vacíos existentes desde la trama, estando uno de ellos singularizado mediante un crucero. En general el viario se encuentra delimitado por los muros de mampostería de parcelario. No cuenta con ningún tipo de equipamiento. Su dinámica urbanística es escasa.

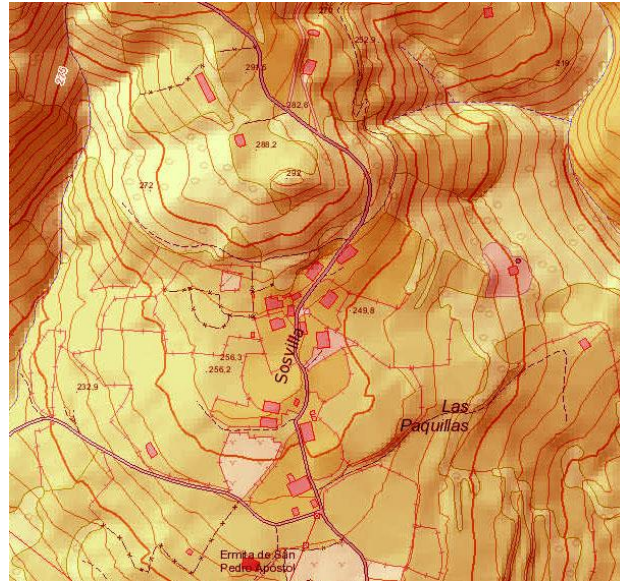


Plano de PENILLA

**10.728 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.  
Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **17.468 m<sup>2</sup>**

Para este caso un **61%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. Ninguna parcela dispone de conexión con red general de saneamiento.

Con el fin de no incentivar una mayor fragmentación de los núcleos ya existentes se delimitan los conjuntos de mayor relevancia justificando que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie, tal y como se expresa en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.



**SUSVILLA:** Se trata de núcleo muy pequeño, de carácter disperso, donde predomina la vivienda unifamiliar aislada con parcela de grandes dimensiones. Su desarrollo se ha producido alrededor del viario de acceso, quedando parcelas vacías entre las edificaciones y algún ensanchamiento de la misma sin ningún tipo de acondicionamiento.

Tiene una gran calidad ambiental, y un escaso nivel de urbanización. No cuenta con ningún tipo de equipamiento.

Tiene ejemplos valiosos de arquitectura de carácter tradicional, corraladas con muros de mampostería de bastante altura, y construcciones recientes de menor calidad.



Plano de SUSVILLA

**12.823 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.

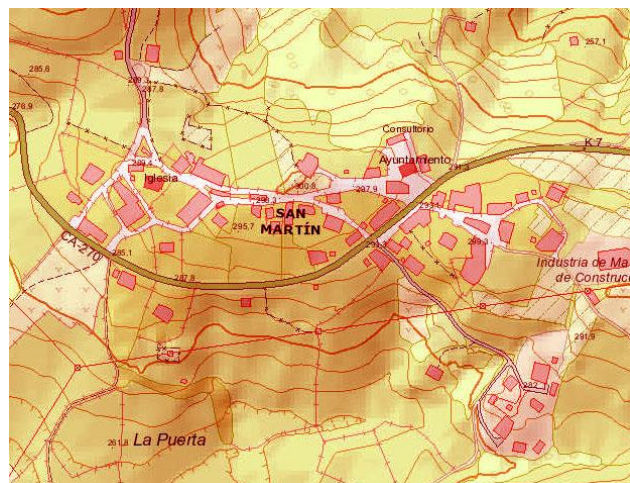
Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **21.706 m<sup>2</sup>**

Para este caso un **59%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. Ninguna parcela dispone de conexión con red general de saneamiento.

El núcleo de Susvilla tiene una trama lineal y apoyada sobre un eje central quebrado que utiliza un vial como apoyo y desde el cual se cuelgan las parcelas edificadas. Las que no lo están son en su mayor parte huertas o jardines que sirven a las primeras.

El suelo urbano de Susvilla se propone como un corredor apoyado en un eje principal con sentido Norte-Sur que sirve de vial rodado de conexión de todas las parcelas consolidadas por la edificación, conformando estas más de la mitad de la superficie urbana total, tal y como se expresa en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.

**SAN MARTÍN:** Se trata de núcleo al borde de la carretera autonómica CA-270, que además presenta un barrio o agrupación de viviendas en una zona algo más alejada al otro lado de la carretera, donde también existen nuevas edificaciones fruto de autorizaciones en suelo no urbanizable mediante el procedimiento del art. 44.2. Coexisten agrupaciones de viviendas de carácter tradicional con vacíos de trama, en general sin acondicionar, en sus frentes, formando pequeños barrios que se han unido las construcciones posteriores, dando origen a un núcleo con densidad variable.

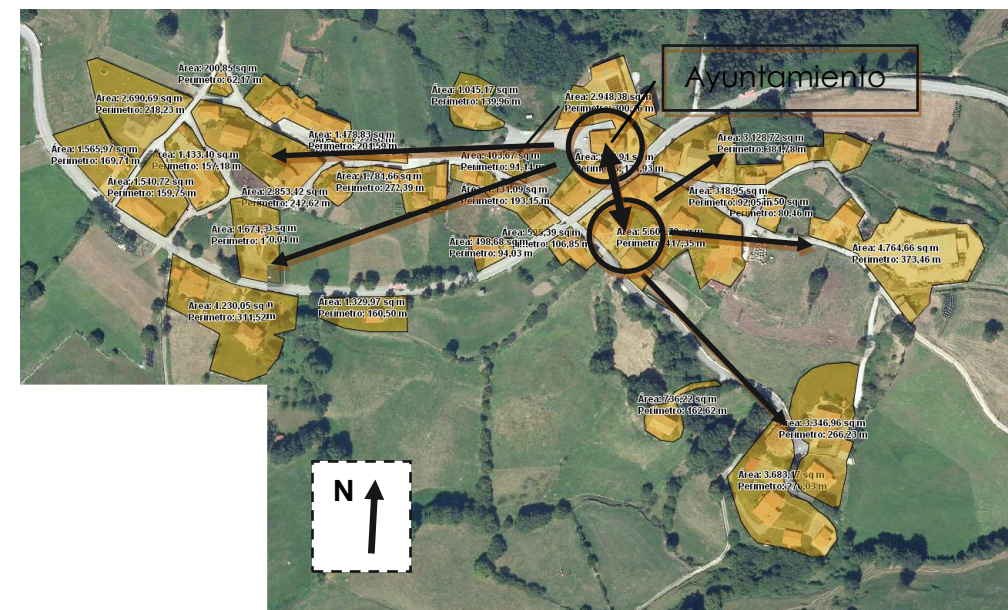


Cuenta con una calidad importante de equipamientos: ayuntamiento, consultorio médico, la ermita de San Antón, bolera, etc. además de existir servicios de hostelería y actividades industriales y ganaderas.

El crecimiento desorganizado, con incorporación incluso de actividades inadecuadas en los bordes del núcleo, ha transformado la morfología de San Martín. Se ha transformado la superficie media de la parcela ocupada por edificación por este tipo de actuaciones, produciéndose un importante aumento de superficie en las mismas, por ocupación de las parcelas destinadas a usos agrícolas y ganaderos. También se han alterado las características de la edificación, desapareciendo el modelo tradicional de agrupación frente a la vivienda aislada de gran parcela ligada al viario existente.

Los espacios de la trama que quedan libres carecen urbanización o acondicionamientos adecuados. Existe algún vacío mínimamente acondicionado con presencia de servicios complementarios (fuente, lavadero).

El crecimiento se ha realizado en torno a los viales existentes, incluida la carretera autonómica que se ha convertido en soporte de con accesos individuales. Existe cierta diversidad de tipologías edificatorias, destinadas mayoritariamente a uso residencial, en los núcleos tradicionales. Domina la agrupación de tres o cuatro viviendas en dos alturas (PB+I) frente a las nuevas intervenciones residenciales de carácter aislado y modelos tipológicos ajenos y en general de una calidad ambiental inferior.



Plano de SAN MARTÍN

**53.594 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.  
Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **106.460 m<sup>2</sup>**

Para este caso un **50%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. **Todas las parcelas disponen de los CUATRO servicios y pertenecen a una trama urbana consolidada.**

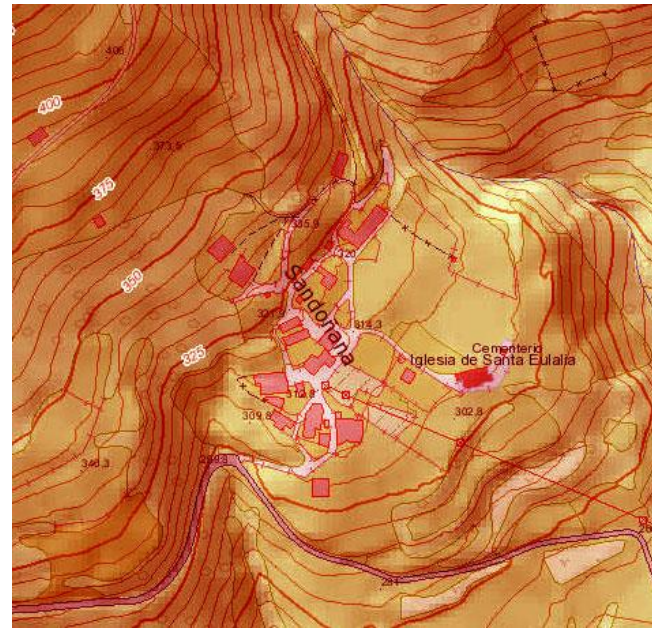
La clasificación de suelo urbano en el núcleo de San Martín se basa en la inclusión de parcelas que dispongan de los servicios de agua, electricidad, acceso rodado y saneamiento municipal, tal y como se expone en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio, obteniendo siempre un área de suelo urbano que se encuentre consolidado por edificación en más del 50 %.

En este orden de cosas se certifica por los actuales servicios municipales de abastecimiento y recogida de agua que el dimensionado de la instalación existente es suficiente en el caso de que las parcelas urbanas libres de edificaciones se desarrollen

Este núcleo se caracteriza por haberse desarrollado a ambos lados de la CA-270 con densidades variables que provocan múltiples intersticios no consolidados por edificación.

Es en este núcleo en el que se ubica la Casa Consistorial lo que ha generado cierta demanda de suelo para construir en el entorno aunque de forma descentralizada.

La ubicación del Núcleo Tradicional en la vertiente sur de la CA-270 y del Ayuntamiento en la vertiente norte provoca tensiones territoriales que han originado crecimientos poco contenidos a ambos lados del vial. Usando las redes de saneamiento y el resto de infraestructuras existentes, se ha optado por "coser" estos desarrollos para agrupar y acotar las parcelas urbanas con todos los servicios.



**SANDOÑANA:** Es un núcleo compacto en ladera de estructura de tipo alveolar, con manzanas-alveolo de pequeño tamaño. Coexisten edificaciones agrupadas como aisladas, destinadas básicamente al uso residencial. Son construcciones de carácter tradicional, con algún ejemplo de notable calidad, que no sobrepasan las dos alturas (B+I). La parcela media no es muy grande, aproximadamente de 900 m<sup>2</sup>, debido a la ausencia de construcciones aprobadas por el mencionado procedimiento del art. 44.2.

Las parcelas en general presentan una única vivienda por parcela.

Cuenta con una iglesia parroquial, la de San Eulalio.

Es un núcleo con escasa dinámica, encontrándose parte de las construcciones en estado de abandono.



Plano de SANDOÑANA

**11.568 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.

Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **22.555 m<sup>2</sup>**

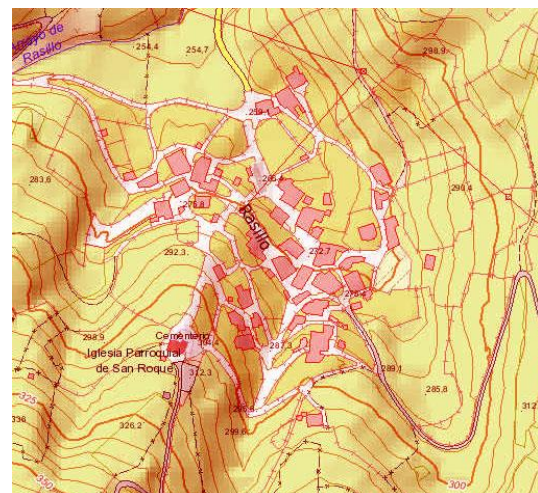
Para este caso un **51%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. Ninguna parcela dispone de conexión con red general de saneamiento.

El suelo urbano de Sandoñana se propone como aglutinador de todas las parcelas consolidadas por la edificación, conformando estas más de la mitad de la superficie urbana total, tal y como se expresa en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.

Esta delimitación pretende potenciar la cohesión de las diferentes áreas construidas con el fin de acotarlas, impedir un mayor esparcimiento de las mismas y reducir la porosidad intersticial.



**RASILLO:** Se trata de núcleo compacto en ladera de estructura alveolar, con manzanas-alveolo de pequeña dimensión, que en muchos casos coincide con el perímetro de la agrupación construida sin disponer de espacio destinado a huerta.



Las edificaciones características son agrupaciones tradicionales de varias viviendas, en general dos alturas. Existen también viviendas aisladas con una pequeña parcela. Las edificaciones no sobrepasan, excepto en alguna ocasión puntual, las dos alturas (PB+I). Al igual que en otros núcleos descritos anteriormente, las parcelas se ocupan con una vivienda o edificación por parcela.

La trama viaria es la resultante de los vacíos dejados por la edificación, produciéndose ensanchamientos que funcionan como plazas sin acondicionar y estrechamientos que dificultan el tráfico.

Aunque no dispone de equipamientos sí cuenta con los servicios característicos de un núcleo rural, la Iglesia parroquial de San Esteban, una bolera y un bar.

La tipología constructiva ha evolucionado hacia técnicas más modernas diseñando las edificaciones con estructura de hormigón armado frente a las estructuras con muros de carga de piedra y forjados de madera. En general, las intervenciones recientes, son de menor calidad y han perdido el carácter de homogeneidad que tenían las preexistentes. El uso dominante es el residencial.



Plano de RASILLO

**29.556 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.

Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **55.008 m<sup>2</sup>**

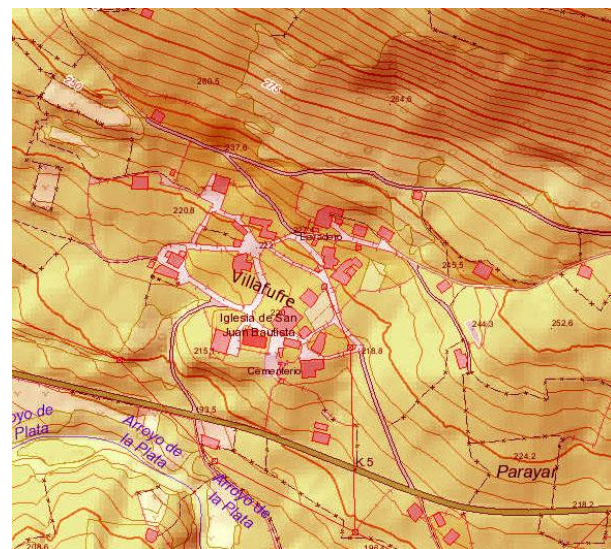
Para este caso un **54%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. **Todas las parcelas disponen de los CUATRO servicios y pertenecen a una trama urbana consolidada.**

La clasificación de suelo urbano en el núcleo de Rasillo se basa en la inclusión de parcelas que dispongan de los servicios de agua, electricidad, acceso rodado y saneamiento municipal, tal y como se expone en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio, obteniendo siempre un área de suelo urbano que se encuentre consolidado por edificación en más del 50 %.

En este orden de cosas se certifica por los actuales servicios municipales de abastecimiento y recogida de agua que el dimensionado de la instalación existente es suficiente en el caso de que las parcelas urbanas libres de edificaciones se desarrollen

En este caso ha sido la red de abastecimiento especialmente la que ha potenciado el crecimiento de Rasillo así como la actual demanda de parcelas que dispongan de todos los servicios, procurando agrupar en este documento todas aquellas parcelas propicias para la creación de una trama consolidada.

**VILLAFUFRE:** Se trata de núcleo compacto con una orografía irregular, de estructura alveolar, con diferencias de superficie notables entre sus manzanas-alveolo. Domina la vivienda aislada aunque existen algunas agrupaciones de vivienda tradicional de bastante valor. Las alturas no exceden de las dos plantas (B+1). El uso dominante es el residencial aunque existe alguna edificación ganadera.



Las manzanas tienen una densidad baja en general al estar ocupadas por una vivienda por parcela.

La estructura viaria tiene cierto carácter de malla, pero resulta escasa en su dimensionamiento, produciéndose estrangulamientos puntuales y no tiene

capacidad suficiente para soportar grandes crecimientos. Posee notables valores ambientales, al igual que el conjunto del núcleo, ya que la mayor parte discurre bordeada por muros de mampostería.

No dispone de espacios públicos libres. El único equipamiento existente es la iglesia parroquial de San Juan.

Se han realizado algunas edificaciones más recientes, pero de menor valor, que las preexistentes.



Plano de VILLAFUFRE

**23.203 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.

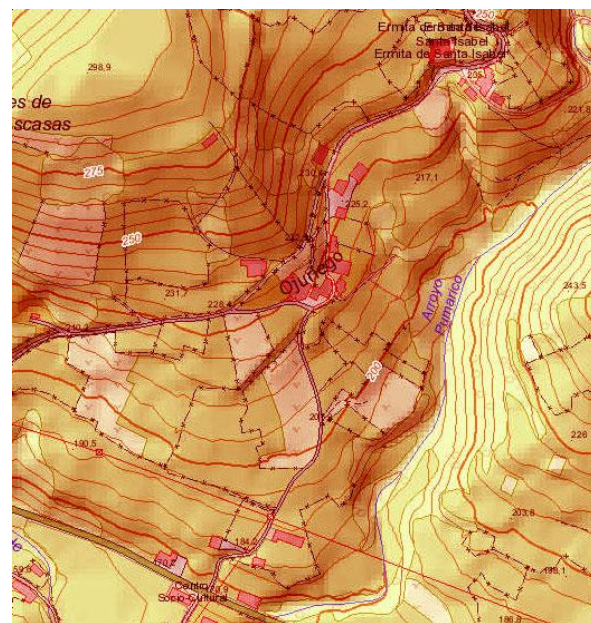
Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **39.105 m<sup>2</sup>**

Para este caso un **59%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. Ninguna parcela dispone de conexión con red general de saneamiento.

La trama urbana del núcleo de Villafufre consiste en una retícula aparentemente anárquica pero que guarda una estrecha relación con los recorridos norte-sur y este-oeste, dispersando las edificaciones de forma no concéntrica.

El suelo urbano de Villafufre se propone como aglutinador de todas las parcelas consolidadas por la edificación, conformando estas más de la mitad de la superficie urbana total, tal y como se expresa en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.

**OJURIEGO:** Es un núcleo disperso dividido en tres barrios, estando uno de ellos situado en la zona baja del valle y los otros en la ladera.



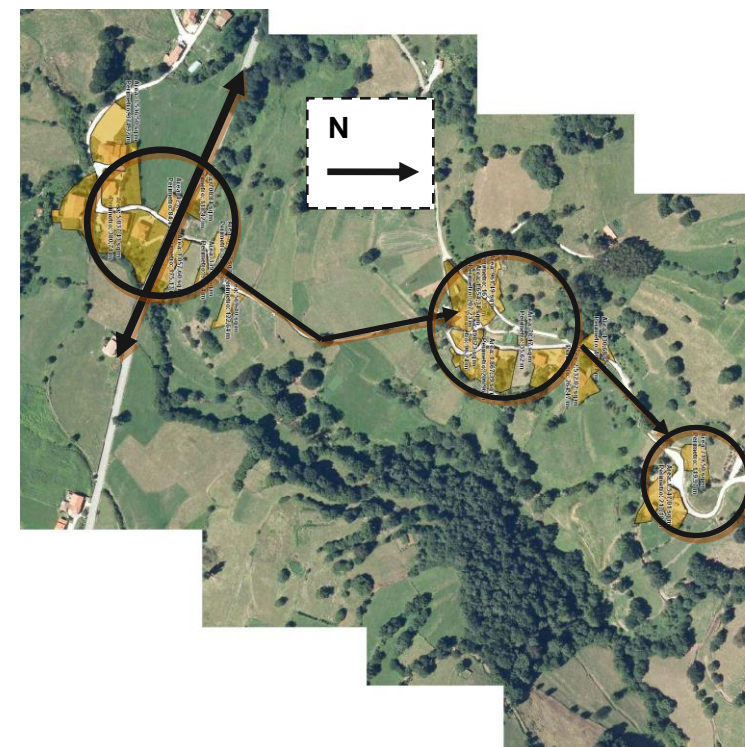
El barrio situado en el valle cuenta con varias agrupaciones de viviendas tradicionales, así como con edificaciones recientes poco integradas con las preexistentes debido a su accesibilidad respecto a la carretera autonómica. Es el barrio con mayor demanda de crecimiento.

Los barrios de ladera tienen un marcado carácter ganadero y cuentan con agrupaciones de vivienda tradicional con orientaciones similares. Cada barrio se reduce a varias de estas agrupaciones conectadas al viario que, generalmente, disponen de un espacio libre en su frente. Las alturas no sobrepasan las dos plantas (B+I).

Los tres barrios están conectados por un viario de escasa dimensión que recorre la ladera de la montaña desde el valle, incapaz de soportar grandes crecimientos tanto por sus dimensiones como por sus pendientes.

Los dos barrios situados en el alto, tienen un valor ambiental, aunque no cuentan con espacios libres acondicionados siendo el único equipamiento la ermita de Santa Isabel.

Las características de dispersión hacen difícil la delimitación del suelo urbano y resulta imprescindible un mínimo mecanismo de gestión para poder crecer ordenadamente.



Plano de OJURIEGO

**22.373 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.

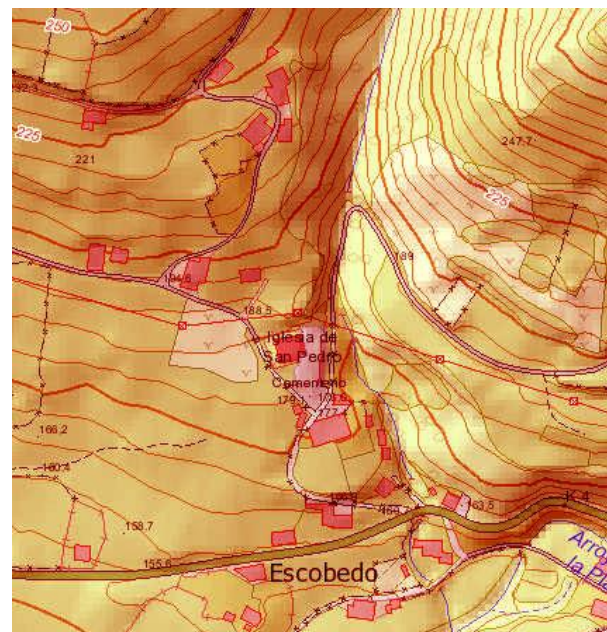
Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **27.818 m<sup>2</sup>**

Para este caso un **80%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. Ninguna parcela dispone de conexión con red general de saneamiento.

El caso de Ojuriago es un tipo claro de creación de islas, dada la distancia que existe entre los pequeños barrios que lo componen, lo cual imposibilita la agrupación de un único conjunto.

El suelo urbano de Ojuriago se propone como agrupación de áreas separadas entre sí y que contienen parcelas consolidadas por la edificación, conformando estas más de la mitad de la superficie urbana total, tal y como se expresa en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.

**ESCOBEDO:** Se trata de un núcleo de carácter lineal dispersado por la ladera y organizado en torno a un vial serpenteante. De éste se cuelgan de manera irregular agrupaciones tradicionales de vivienda en cuyos frentes se generan pequeños vacíos irregulares sin acondicionar en la trama. La dispersión en algunas zonas se hace más notable produciendo discontinuidades a lo largo del núcleo.

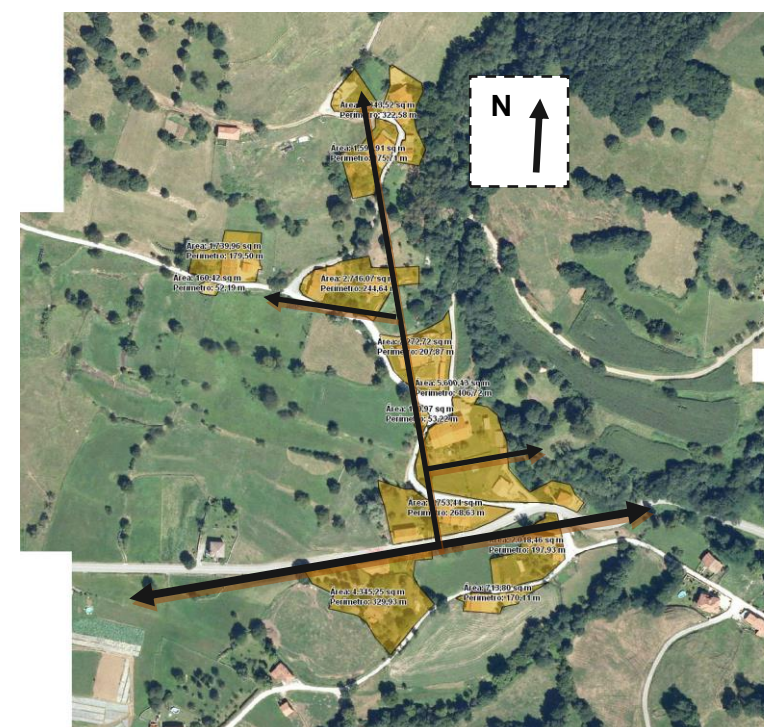


Las agrupaciones de vivienda no superan las dos alturas (PB+1). Existe también alguna edificación aislada, generalmente destinada a uso ganadero.

El viario es inadecuado para soportar crecimientos por su trazado, pendiente y dimensiones, careciendo además de las características de mallado.

Presenta un escaso nivel de equipamiento y de urbanización, contando únicamente con la iglesia parroquial de San Pedro.

La zona con mayores expectativas de crecimiento corresponde con la parte baja, en torno a la carretera autonómica CA-270.



Plano de ESCOBEDO

**26.426 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.

Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **36.816 m<sup>2</sup>**

Para este caso un **72%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. Ninguna parcela dispone de conexión con red general de saneamiento.

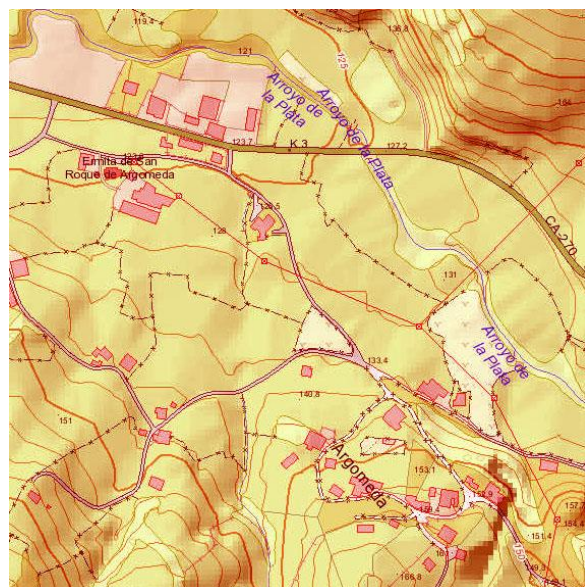
La trama urbana de este núcleo se desarrolla perpendicularmente a la CA-270 en sentido norte-sur con desarrollos transversales de muy pequeña dimensión.

Únicamente se ha localizado una pequeña agrupación de fincas consolidadas por la edificación ubicada al norte y separada del conjunto principal lo suficiente como para entender necesaria la creación de una isla de suelo urbano que las recoja utilizando los viales como límites físicos para su delimitación.

En cualquier caso las superficies y dimensiones tratadas son muy reducidas cuantificando la distancia entre las dos áreas urbanas en 60 metros de distancia e incorporando muy pocas parcelas sin consolidar en suelo urbano, siempre con superficie superior a doscientos cincuenta metros cuadrados para cumplir con la indivisibilidad en parcelas urbanas exigida en el artículo 196 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001 aunque inferior a 800 metros cuadrados imposibilitando su segregación según se describe en el artículo 95 de las NUR.

El suelo urbano de Escobedo se propone un área longitudinal principal que se relaciona con un área secundaria inconexa de tal forma que se agrupen todas las parcelas consolidadas por la edificación, conformando estas más de la mitad de la superficie urbana total, tal y como se expresa en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.

**ARGOMEDA:** Tiene un núcleo originario compacto, del tipo estructura alveolar, con agrupaciones de vivienda tradicional y espacios irregulares vacantes en la trama viaria sin ningún tipo de acondicionamiento. Existe también un núcleo diseminado formado por pequeñas agrupaciones, barrios de vivienda aislada y construcciones agrarias voluminosas con acabados de escasa calidad, ubicado de forma puntual junto al viario y un segundo núcleo diseminado dependiente de la carretera autonómica CA-270 en el que se concentran las mayores expectativas de crecimiento con viviendas reformadas recientemente.

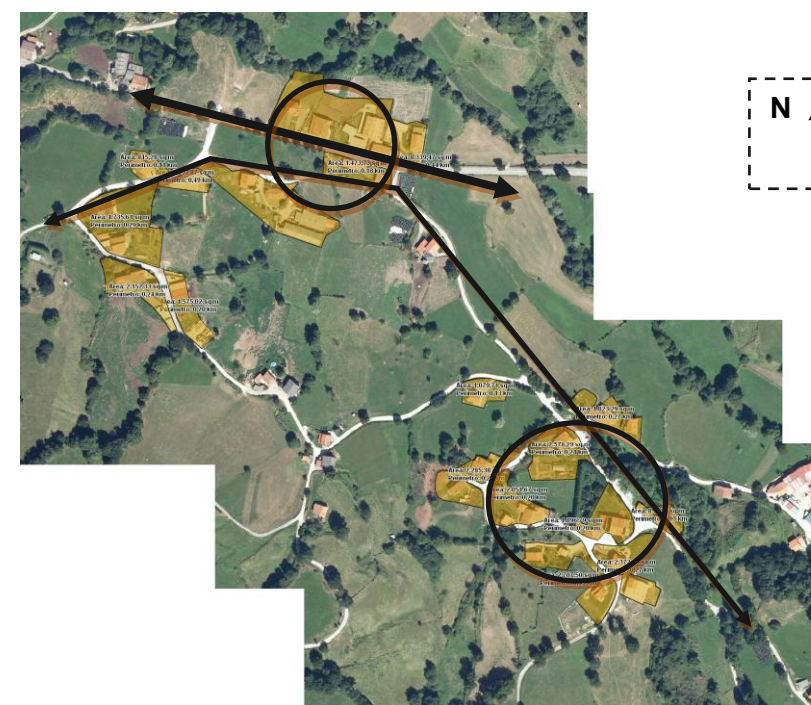


El parcelario de mayores dimensiones se encuentra ocupado por las edificaciones que forman parte del mencionado núcleo diseminado.

La tipología constructiva característica de las agrupaciones tradicionales es de muros de carga de mampostería y forjados de madera. En la fachada principal, de menor longitud, aparecen balcones corridos en planta primera, al igual que en la mayor parte de agrupaciones tradicionales. Las edificaciones se destinan a un uso mixto, residencial y agropecuario no superando las dos plantas de altura (PB+1).

La estructura viaria tiene características de mallado aunque su dimensión resulta inadecuada para soportar crecimientos grandes y no dispone de un mecanismo previo de gestión.

Cuenta con un consultorio médico como único equipamiento y que actualmente no se encuentra en uso.



Plano de ARGOMEDA

**42.274 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.

Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **66.449 m<sup>2</sup>**

Para este caso un **64%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. Ninguna parcela dispone de conexión con red general de saneamiento.

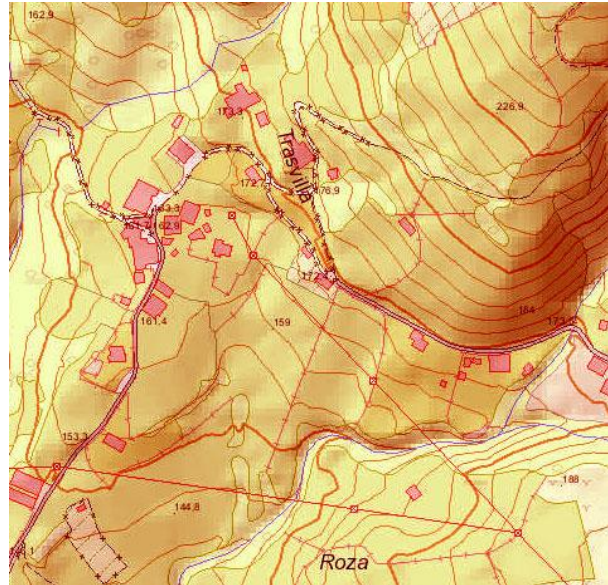
Los dos barrios que componen Argomeda tienen estructuras autónomas e independientes por lo que se decide independizar ambas tramas urbanas.

El área urbana situada más al norte dispondrá de una trama lineal en base a la relación de las parcelas edificadas con el vial de acceso y con la CA-270.

Sin embargo la zona diseminada al sur tiene una trama alveolar compuesta por edificaciones que marcan un perímetro circular exterior muy relacionado con los espacios vacíos situados en el interior.

El suelo urbano de Argomeda se propone como dos conjuntos de igual importancia que aglutinan todas las parcelas consolidadas por la edificación, conformando estas más de la mitad de la superficie urbana total, tal y como se expresa en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.

**TRASVILLA:** Se caracteriza por ser un núcleo de carácter compacto y con una estructura similar a la de tipo alveolar, con una disposición irregular de las construcciones, formada por agrupaciones de dos o tres viviendas aisladas. Junto al núcleo, y sirviéndose del viario que conecta con la carretera autonómica CA-270, se ha producido un crecimiento lineal y desordenado, con edificaciones de escasa calidad poco integradas en el entorno. El parcelario del núcleo es de pequeñas dimensiones con una parcela media entorno a los 450 m<sup>2</sup>.



La trama viaria carece de características de mallado y es de escasas dimensiones para soportar crecimientos.

No cuenta con equipamientos, y los únicos espacios libres existentes son los ensanchamientos de la trama viaria en el frente de las construcciones, aunque carecen de acondicionamiento.



Plano de TRASVILLA

**13.416 m<sup>2</sup>** Superficie de parcelas consolidadas por la edificación o por un uso característico de suelo urbano.

Superficie del área perteneciente a suelo urbano = **23.032 m<sup>2</sup>**

Para este caso un **58%** del suelo urbano propuesto en esta DSU se encuentra consolidado. Ninguna parcela dispone de conexión con red general de saneamiento.

El suelo urbano de Trasvilla se ha ido tejiendo junto al vial que lo atraviesa, provocando un recorrido lineal que genera un desarrollo descompensado al norte, punto en el que la carretera modifica su dirección hacia el este formando una U.

La continuidad edificada junto al vial se prolonga fuera del área urbana designada mediante edificaciones diseminadas de uso tanto residencial como agrícola y ganadero.

El suelo urbano de Trasvilla se propone como corredor que agrupa todas las parcelas consolidadas por la edificación en torno a vial que lo atraviesa, conformando estas más de la mitad de la superficie urbana total, tal y como se expresa en el artículo 95.2 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.

## 6. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

Estas reglas a las que vamos a llamar "Ordenanzas" con el fin de mantener la continuidad de un lenguaje urbanístico fruto de un bagaje cultural y una disciplina en materia urbanística, pretenden:

- Mantener el núcleo compacto y la expansión natural que su crecimiento supone, realizándose en sus huecos, bordes y en terrenos colindantes con el área urbana actual.
- Considerar urbano todo terreno colindante a otro ya edificado o que tenga acceso desde vía pública, fácil acometida de agua, luz y alcantarillado.

**La normativa que describe las ordenanzas a aplicar sobre esta delimitación del suelo del ayuntamiento de Villafufre son las Normas Urbanísticas Regionales según Decreto 65/2010 de 30 de Septiembre y publicación extraordinaria en el Boletín Oficial de Cantabria nº 26 el 8 de Octubre de 2010.** En estas normas se establecen los criterios y se fijan las pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación para este municipio.

En particular las funciones de las Normas Urbanísticas Regionales son las siguientes:

- a) Servir de complemento a las normas de aplicación directa establecidas en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria así como a sus modificaciones como Ley de Cantabria 2/2009 de 3 de Julio de 2009 y Ley de Cantabria 3/2012 de 21 de Junio de 2012.
- b) Regular la adopción de medidas de conservación de los recursos naturales, del medio ambiente y del patrimonio cultural.
- c) Establecer tipologías constructivas, volúmenes, alturas, plantas, ocupaciones, medianerías, distancias, revestidos, materiales, vegetación y demás circunstancias urbanísticas y de diseño.
- d) Establecer criterios y orientaciones para el planeamiento en lo referente a la clasificación del suelo y la definición de los elementos de la estructura general del territorio.
- e) Regular los usos, actividades, construcciones e instalaciones a implantar en suelo rústico y suelo urbano.

Las disposiciones contenidas en el Título I tienen carácter orientador para la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbana fijando, a tal efecto, criterios para la clasificación del suelo y la definición de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio.

Las disposiciones contenidas en los restantes Títulos son complementarias del planeamiento urbanístico municipal, siendo de obligado cumplimiento en su ausencia.

Las determinaciones del Decreto 65/2010 de 30 de Septiembre se entienden sin perjuicio de las que pudieran venir impuestas por la legislación sectorial, el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico municipal.

En especial, las disposiciones contenidas en los Planes Especiales prevalecerán sobre lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales.

Todo ello, teniendo en cuenta la posibilidad de dictar por los ayuntamientos las Ordenanzas previstas en el artículo 62 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, que en municipios sin Plan servirá para desarrollar o reforzar las Normas Urbanísticas Regionales.

*Artículo 62: En ausencia de Plan General las Ordenanzas municipales pueden, además completar las normas de aplicación directa previstas en la Ley y, en su caso, desarrollar o reforzar las Normas Urbanísticas Regionales respetando sus contenidos mínimos, que no se pueden alterar o reducir.*

En base a este artículo y a la respuesta de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo a la carta remitida por el Colegio de Arquitectos de Cantabria en fecha 5 de Octubre de 2007 para la aclaración de ciertas cuestiones, se considera necesario desarrollar o especificar el contenido de alguno de los artículos de las Normas Urbanísticas Regionales para este ayuntamiento en los términos que a continuación se indican.

- En los municipios con delimitación del suelo urbano o sin planeamiento, únicamente son de aplicación las Normas Urbanísticas Regionales, mientras que en los municipios con planeamiento se aplicarán en complemento del mismo.
- En el caso de municipios sin planeamiento o con PDSU podrán darse dos circunstancias en la concesión de licencias con solicitud previa a la entrada en vigor de las NUR: una, que la licencia se haya solicitado con anterioridad a la entrada en vigor de las NUR y además se haya cumplido el plazo legalmente establecido para otorgarla sin que el ayuntamiento haya resuelto, en este caso la licencia debe otorgarse conforme al planeamiento vigente en el momento de la solicitud. La otra posibilidad es que la licencia se haya solicitado con anterioridad a la entrada en vigor de las NUR pero el tiempo para resolver estuviese todavía abierto en el momento de la entrada en vigor, en cuyo caso la resolución de la misma debe adaptarse a las NUR.
- El gráfico del artículo 59 es vinculante en cuanto a todos los parámetros que se señalan en el mismo.
- El artículo 68 5b) es vinculante y será de aplicación teniendo en cuenta la limitación máxima de 8 metros respecto de la rasante del terreno, por lo que en edificaciones de dos plantas va a ser más restrictiva la limitación de los 8 metros a coronación seguramente. Sin embargo, si es de utilidad en las edificaciones de una planta donde la altura de coronación, si no se regulase en el citado artículo 68, podría también alcanzar los 8 metros.
- El retranqueo mínimo a lindero previsto en el artículo 96 respecto de las parcelas tipo C sí es exigible a las plantas sótano y/o semisótano según lo establecido en el apartado 97.2.
- En aplicación de los artículos 65 y 66 las plantas sótano no computan a efectos de edificabilidad, tampoco lo hacen los soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos ni los balcones y solanas siempre que permanezcan abiertos. En este sentido señalar que los elementos que las NUR dejan fuera del cómputo de la superficie construida se refieren a superficies parciales, reducidas a determinadas plantas, por que el objetivo de las NUR es que toda superficie susceptible de uso y aprovechamiento computase.

- La justificación gráfica indicada en el artículo 83.b) deberá contener un análisis de formas (lineal, masivo y espacial) de las edificaciones colindantes o próximas así como del entorno, acompañando dicho análisis de las fotografías necesarias para percibir el tipo de arquitectura predominante en la zona.
- **Para construir dos edificaciones en una parcela de tipo C será necesaria una segregación previa de dos parcelas de mínimo 800 metros cuadrados, según el artículo 95.2 por lo que la distancia mínima entre edificaciones se deduce de sumar la distancia de 3 metros de cada edificio al lindero, es decir, 6 metros, permitiéndose el adosamiento en caso de que el propietario colindante así lo permita.**
- La longitud de fachada establecida en el artículo 95 se refiere a las condiciones de una edificación en una parcela de tipo C, mientras que el artículo 98 se aplicará como límite en el caso de que se creasen nuevas hileras por la suma de edificaciones.
- No se podrá plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar, y en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de las heredades, si la plantación se hace de árboles altos, y a la de 50 centímetros, si la plantación es de arbustos o árboles bajos, en aplicación del artículo 591 del Código Civil.  
 Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen los árboles que en adelante se plantaren a menor distancia de su heredad.
- Por "núcleo tradicional" se entenderá toda aquella agrupación de edificaciones que por su morfología, definición arquitectónica o composición de conjunto sigue unas ideas, normas o costumbres del pasado y que por lo tanto conforma un área definida que ha servido de referencia para el desarrollo urbanístico y estético de su entorno.



## ANEXO

### DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO.

**1. La solicitud de las personas interesadas, con carácter general, deberá contener la siguiente documentación:**

- a) Descripción de las obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades solicitadas, justificando la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental y la integración de la actuación en el entorno.
- b) Plano de emplazamiento a escala entre 1/10.000 y 1/5.000, que permita identificar la parcela sobre la que se va a edificar, las vías públicas de acceso, las características del medio circundante y de las edificaciones existentes en el entorno así como la ubicación respecto al núcleo de población más próximo.
- c) Plano de situación de la parcela a escala entre 1/1.000 y 1/500 que permita identificar la forma, dimensiones y superficie de la parcela; la ubicación de la construcción indicando límites a linderos y a las vías de acceso; posición de la red eléctrica y características y cota del enganche; situación de las instalaciones de abastecimiento de agua o foco de captación de agua potable y descripción del sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales.
- d) Sección transversal a escala 1/500, con indicación de los movimientos de tierra que sean necesarios.
- e) Documento público que acredite la superficie de la parcela.
- f) Fotografías de la parcela, de su entorno y, en su caso, de la edificación sobre la que se interviene.

**2. Cuando la solicitud tenga por objeto las construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, además deberá contener:**

- a) Documentación que acredite la existencia de una explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga, teniendo dicha consideración los documentos de alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social, la documentación acreditativa de la liquidación de los impuestos correspondientes a las actividades desarrolladas, así como todos aquellos provenientes de los órganos con competencia sectorial en la materia.
- b) Estudio de viabilidad económica de la explotación. Cuando la solicitud tenga por objeto la implantación de una nueva explotación se deberá presentar toda la documentación necesaria al objeto de poder analizar la viabilidad de la misma.
- c) Justificación, en caso de vivienda vinculada, de la necesidad de vivir real y permanentemente vinculada a la correspondiente explotación. En dicha justificación, deberá explicitarse las necesidades de la explotación, la distancia de la vivienda al núcleo de población más próximo, así como cualquier otra circunstancia que motive y justifique la necesidad de la vivienda.

3. Cuando la solicitud tenga por objeto la intervención sobre elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, será preceptiva la acreditación de la inclusión de los mismos en dicho Catálogo.

En San Martín de Villafufre. Noviembre 2013.

Fdo.: Daniel Páez del Solar. Arquitecto redactor y técnico municipal del ayuntamiento de Villafufre.