



PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y SUELO RÚSTICO EN LA COMARCA DE LIÉBANA



I - NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAMALEÑO.....	2
I-1 TIPO DE PLANEAMIENTO.....	2
I-2 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.....	2
I-3 REGULACIÓN DE LOS USOS Y DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	3
I-4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PROCESOS TERRITORIALES.....	3
I-5 PROBLEMAS Y NIVEL DE PROTECCIÓN.....	4
I-6 DESARROLLO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.....	4
II - NORMAS SUBSIDIARIAS DE CILLORIGO DE LIÉBANA.....	5
II-1 TIPO DE PLANEAMIENTO.....	5
II-2 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE....	5
II-3 REGULACIÓN DE LOS USOS Y DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	5
II-4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PROCESOS TERRITORIALES.....	6
II-5 PROBLEMAS Y NIVEL DE PROTECCIÓN.....	6
II-6 DESARROLLO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.....	6
III - PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VEGA DE LIÉBANA.....	7
III-1 TIPO DE PLANEAMIENTO.....	7
III-2 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE....	7
III-3 REGULACIÓN DE LOS USOS Y DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	7
III-4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PROCESOS TERRITORIALES.....	7
III-5 PROBLEMAS Y NIVEL DE PROTECCIÓN.....	7
IV - NORMAS SUBSIDIARIAS DE POTES.....	8
IV-1 TIPO DE PLANEAMIENTO.....	8
IV-2 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE...	8
IV-3 REGULACIÓN DE LOS USOS Y DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	8
IV-4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PROCESOS TERRITORIALES.....	9
IV-5 PROBLEMAS Y NIVEL DE PROTECCIÓN.....	9
IV-6 DESARROLLO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.....	9



La actividad urbanística de la comarca lebaniega se ha desarrollado fundamentalmente en los municipios atravesados por el río Deva (Camaleño, Cillorigo y Potes), a lo largo de la carretera nacional N-621 y la carretera autonómica CA-185 (Potes-Fuente Dé). Frente a estos, la prácticamente inexistente presión urbanística en el resto de los municipios de la zona se ha traducido en la carencia de instrumentos generales de planeamiento (Cabezón de Liébana, Pesaguero y Tresviso) o que los mismos se limiten a simples Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U. de Vega de Liébana aprobado en 1995).

La presión urbanística en la década de los noventa produjo que los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes en los municipios de Camaleño y Cillorigo desde los años 1992 y 1985 respectivamente, resultasen claramente insuficientes para llevar a cabo una planificación urbanística adecuada. En tales circunstancias, ambos Ayuntamientos obtuvieron en el año 1996 las respectivas aprobaciones de sus nuevos instrumentos de planeamiento urbano, en forma de Normas Subsidiarias municipales.

Al mismo tiempo, el municipio de Potes ha mantenido vigentes desde el año 1988 las Normas Subsidiarias municipales aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo en aquella fecha con pequeñas modificaciones puntuales.

Estos datos permiten avanzar algunas ideas sobre las que se va incidir en apartados posteriores. Por una parte, los instrumentos de planeamiento urbano se han articulado como respuesta a una creciente presión urbanística, pero con el propósito no de frenar o canalizar ordenadamente la misma, sino para dar cobertura legal a todo tipo de estrategias urbanísticas e inmobiliarias, lo que ha supuesto un daño irreversible a la morfología y tipologías de muchos núcleos.

Por otro lado, como contrapunto al “irregular” tratamiento del Suelo Urbano o Urbanizable, se descubre que prácticamente no existe regulación del Suelo Rústico y que los indudables valores intrínsecos de este tipo de suelo en todo el territorio lebaniego no se han traducido en una ordenación o protección urbanística del mismo. Más bien al contrario, ya que la actuación de

las corporaciones locales ha oscilado entre la más absoluta indiferencia sobre la necesidad de preservar y proteger dicho tipo de suelo, como ocurre en los municipios sin planeamiento (Cabezón de Liébana, Pesaguero y Tresviso) o con Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano (Vega de Liébana) o su utilización como áreas de crecimiento incontrolado en la periferia de Suelos Urbanos, desentendiéndose con mayor o menor elegancia de la regulación de los suelos más alejados, ya que no poseen valor como soporte para la actividad constructiva.

Resulta sorprendente como la comarca lebaniega, un territorio de unas características bastante homogéneas y que no entiende de límites administrativos, exista tan elevado grado de heterogeneidad en la definición y la elección de los criterios de delimitación del Suelo Rústico, así como en la regulación de usos y condiciones de la edificación de los diferentes municipios. La necesidad de evitar cualquier agravio comparativo injustificado y el criterio de equidad que debe presidir todas las actuaciones de la administración, incluida la actuación urbanística, demandan fijar unas orientaciones mínimas que encaucen la ordenación del Suelo Rústico.

Estas ideas, apuntadas de forma general para toda la comarca lebaniega, se concretan municipio a municipio a través del análisis del tratamiento del Suelo Rústico en el planeamiento vigente, un estudio que se ha realizado teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- El tipo de figura de planeamiento y su grado de adaptación a su realidad territorial y problemática urbanística.
- Los criterios de definición y delimitación del suelo no urbanizable, con el fin de descubrir el concepto y los límites territoriales asignados a cada tipo de Suelo Rústico.
- La regulación de los usos y de las condiciones de la edificación como vía para conocer el grado de protección de las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable.
- Los procesos territoriales como una cuestión clave para reflexionar sobre la repercusión territorial de los modelos propuestos por el planeamiento.

- La problemática referida por un lado al proceso de elaboración y tramitación de las figuras de planeamiento y por otro lado a los posibles conflictos o efectos negativos de la aplicación de las diferentes propuestas de clasificación y calificación y de regulación de los usos y de las condiciones de edificación.
- El desarrollo de las condiciones generales de protección, dada su utilidad para el desarrollo de las Normas Urbanísticas Regionales.



I. NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAMALEÑO (CRU 5-XI-1996/BOC 24-X-1996).

I-1 TIPO DE PLANEAMIENTO

La figura de planeamiento elegida resulta adecuada, porque permite establecer diferentes niveles de protección y las condiciones de uso y de la edificación en el Suelo No Urbanizable.

I-2 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Las diversas categorías de Suelo No Urbanizable señaladas en las Normas Subsidiarias de Camaleño están confusa y contradictoriamente definidas. Asimismo, las importantes carencias de sus normas de protección para este tipo de suelo se traduce en un elevado grado de indefinición y en un importante número de ambigüedades.

En primer lugar conviene llamar la atención sobre la inadaptación de las categorías a las recogidas en la Ley 9/94, de 29 de septiembre, sobre Usos del Suelo en el Medio Rural. Bien es cierto que la aprobación provisional del documento trae fecha de 28 de abril de 1994, y que se desconocen los motivos del importante retraso hasta su aprobación definitiva.

El planeamiento señala cinco categorías de Suelo No Urbanizable:

- NU-1 No Urbanizable "Cercano a núcleos"
- NU-2 No Urbanizable "De protección de núcleos"
- NUPA No Urbanizable "De protección agrícola y ganadera"
- NUPF No Urbanizable "De protección forestal"
- NUPP No Urbanizable "De protección ecológico-paisajística"

En lo referente a la categoría NU-1 "Cercano a núcleos", el art. 236 de la Normativa señala que se corresponde con "aquellos terrenos en los que parece

menos agresiva para el medio ambiente la introducción de viviendas unifamiliares, y que por su cercanía con el eje de comunicaciones (...) Potes-Fuente Dé (...) resulta más fácil proporcionar los servicios". Frente a este criterio de "facilidad" de conexión a las infraestructuras, unas líneas más adelante se define la categoría como las "zonas contiguas o cercanas a los núcleos alrededor del eje Potes-Fuente Dé (...) que por su integración en la urbanización no son susceptibles de una protección específica". Esta aparente contradicción se resuelve en la práctica con la aplicación del doble criterio de facilidad de conexión a las infraestructuras y cercanía a núcleos alrededor del eje Potes-Fuente Dé, y adicionalmente con su delimitación en zonas adyacentes de otros núcleos no inmediatos al referido eje (Argüebanes o Pembes). A pesar de los confusos y equívocos criterios de delimitación expuestos, parece más que evidente que la posibilidad de fácil enganche con diversos servicios urbanos, un criterio característico del Suelo Urbano, no puede ser en ningún caso un argumento para delimitar un Suelo No Urbanizable "cercano a núcleos".

Algunos de los argumentos señalados son válidos para la categoría NU-2 "De protección de núcleos", ya que se diferencia exclusivamente de la NU-1 por presentar "una fuerte topografía o una acusada exposición a vistas" (art. 236), lo que se traduce en una mayor complejidad en la concesión de autorizaciones de edificación. Además su delimitación gráfica aparece igualmente en el entorno de la carretera del eje Potes-Fuente Dé, en las inmediaciones de los núcleos situados en dicho eje y en las zonas adyacentes de otros núcleos no inmediatos al referido eje (Argüebanes, Brez, Tanarrio, Llaves, Vallejo o Pembes).

Las categorías de NUPA "De protección agrícola y ganadera" y NUPF "De protección forestal" no están correctamente delimitadas ya que se desconoce en muchas zonas el límite de las mismas, al no tener continuidad ciertos planos de clasificación y calificación, pues no existen planos de clasificación urbanística de una importante porción del municipio.

Por último, se define la categoría NUPP "De protección ecológico-paisajística" como la que corresponde "a las áreas de equilibrio frágil y alto valor

paisajístico que constituyen una reserva natural a proteger" (art. 239.1), vinculándola de forma confusa a la delimitación del Parque Nacional de Picos de Europa señalando "servir de base a la protección implícita (sic) en la declaración y delimitación de Parque" (art. 239.1). No hay ningún tipo de traducción gráfica de lo indicado, como ya señaló en el punto 17 de su informe al documento de planeamiento el Organismo Autónomo "Parques Nacionales", ya que la referida categoría no aparece representada en los planos de ordenación, habiendo grandes áreas del Parque Nacional al Sur de Espinama y Cosgaya que el planeamiento incluye en la categoría de NUPF "De protección forestal", lo que impide hacer ninguna identificación Parque Nacional-NUPP.

Además en el art. 239.2 se señala que el ámbito de aplicación de la categoría "cubre todo el término municipal salvo las zonas clasificadas en alguna otra categoría, el suelo de protección paisajística queda encuadrado en una zona más amplia de suelo de protección forestal, pero su delimitación siempre será favorable en caso de duda a la protección más estricta". En este sentido, se señala que el hecho que cubra "todo el término municipal salvo las zonas clasificadas en alguna otra categoría", aparte de ser un inadecuado criterio de delimitación de carácter residual, entra en contradicción con al art. 238.3.b, en el que se indican una serie de instalaciones (camping de Fuente Dé "El Redondo"; hotel El Rebeco de Fuente Dé, instalaciones de Cantur en Fuente Dé) no presentes en los planos, y por tanto sin calificación, que se señalan como pertenecientes a la categoría NUPF "De protección forestal". Mayor dificultad supone la exégesis de la continuación del art. 239.2 donde se dice que "el suelo de protección paisajística queda encuadrado en una zona más amplia de suelo de protección forestal", ya que no existe referencia a tal categoría de suelo en toda la Normativa y si hubiera que entenderla, por error u omisión, como la mencionada NUPP "De protección ecológico-paisajística", se produciría una contradicción con todo lo anteriormente expuesto al subsumirla en la NUPF "De protección forestal".

Asimismo conviene señalar que la categoría NUPP "De protección ecológico-paisajística" está orientada exclusivamente con base a criterios ecológicos, ya que



no se tienen en cuenta los grandes valores paisajísticos de algunas áreas del fondo de valle o de algunos núcleos (Mogrovejo).

En definitiva, la definición y los criterios de delimitación de las categorías de Suelo No Urbanizable están elegidas en función de las posibilidades de construcción o de ampliación del Suelo Urbano y no por el posible valor merecedor de una especial protección. Tales hechos entran en contradicción con los buenos deseos expresados en la Memoria del documento y, en concreto, en el punto 3 "Criterios y objetivos" en que se señala la necesidad de *"promover un uso regulado y orientado de los espacios naturales del municipio"*, así como *"la necesidad de preservar y defender sus montañas por su calidad ecológica y paisajística"*.

I-3 REGULACIÓN DE LOS USOS Y DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

El tratamiento normativo de los usos y de las condiciones de edificación adolece también de un elevado grado de confusión y ambigüedad, existiendo abundantes situaciones de indefinición por falta de una regulación completa o poco clara. Todo ello redundará en un indeseable y elevado nivel de inseguridad jurídica.

En el art. 235 se indica de forma genérica para el Suelo No Urbanizable los usos permitidos, autorizables y prohibidos, en gran parte como incorporación a la normativa de los preceptos contenidos en el art. 16.3 de la Ley 1/92. Se indica la posibilidad de llevar a cabo *"construcciones destinadas a explotaciones agrícolas"* (art. 235.4.a)); *"construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas"* (art. 235.4.b)); *"edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social"* (art. 235.4.c)); y *"edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar"* (art. 235.4.d)). Estos usos, así como los parámetros de las edificaciones que pudieren conllevar, se desarrollan con mayor o menor fortuna en los artículos siguientes de la normativa referidos de forma específica a cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable.

En el art. 236 se regulan los usos y la condiciones de la edificación en las categorías NU-1 "Cercano a núcleos" y NU-2 "De protección de núcleos". En la

categoría NU-1 sólo se señalan condiciones de la edificación para la vivienda y las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, sin precisar las necesarias en el caso de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas o de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social. Los parámetros señalados resultan en algunos casos insuficientes, como por ejemplo la pendiente máxima del 15% del tejado en las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, o inexistentes, como la edificabilidad o parcela mínima en las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

En el caso de la categoría NU-2 es notable la ausencia de parámetros de la edificación en todos los supuestos, puesto que *"cualquier parámetro resultará excesivo si la edificación (...) resulta agresiva o excesivamente expuesta a la vista de los núcleos cercanos"* (art. 236). Además en el mismo artículo se señala confusamente que *"los baremos de edificabilidad, ocupación, alturas y distancias podrán tomarse como valores orientativos, sin que pueda considerarse que suponen ninguna concesión de derechos edificatorios"* (art. 236).

El planteamiento como uso autorizable de la vivienda unifamiliar en ambas categorías convierte a estos suelos en un espacio de expansión del Suelo Urbano, aunque en el caso de la categoría NU-2 se impongan, de acuerdo a unos criterios muy subjetivos, unas mayores restricciones en la concesión de autorizaciones.

En el art. 237 se regulan los usos y la condiciones de la edificación en la categoría NUPA "De protección agrícola y ganadera". Se prohíbe expresamente la implantación de viviendas de nueva planta, pero *"se permiten usos agrícolas de carácter intensivo"* (art. 237.3.a)), con un criterio harto discutible como se pone de manifiesto en el punto 18 del informe al documento de planeamiento del Organismo Autónomo "Parques Nacionales". Sólo se señalan condiciones de la edificación para la ampliación de viviendas existentes y las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, aunque en este último caso de forma insuficiente. No se precisan las necesarias en el caso de construcciones e

instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas o de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

En el NUPF "De protección forestal" (art. 238) se indica la imposibilidad de *"ubicar instalaciones ni construcciones u obras, salvo las expresamente contempladas con carácter excepcional en el punto "b" de este apartado, al tratarse de instalaciones necesarias para el mejor disfrute y conservación de la zonas a proteger (sic)"* (arts. 238.3.a)). En el referido punto b) se incluyen una serie de instalaciones (Cantur en Fuente Dé; hotel El Rebeco de Fuente Dé; camping de Fuente Dé El Redondo; Monasterio de Santo Toribio en Mieses; ermita de San Miguel;...) de las que se ignora el modo en el que van a contribuir al *"mejor disfrute y conservación de la zonas a proteger"*.

De manera similar el NUPP "De protección ecológico-paisajística" (art. 239) señala la imposibilidad de *"ubicar instalaciones ni construcciones u obras, salvo las expresamente contempladas con carácter excepcional en el punto "b" de este apartado"* (art. 239.4.a). Continúa la justificación de esta excepcionalidad con mejor criterio que en el NUPF, *"al tratarse de edificaciones existentes y de elevado interés social y económico en el Municipio"* (art. 239.4.a). Se incluyen en el punto b) el Parador Nacional de Fuente Dé, el Chalet Real de Aliva, la Estación Superior del Cable.

I-4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PROCESOS TERRITORIALES

En el art. 235.5 se regula deficientemente el riesgo de formación de núcleo de población, al señalar que el mismo existirá *"desde la primera autorización de vivienda en suelo no urbanizable salvo que (...) en un radio de 100 metros desde el emplazamiento de la construcción cuya autorización se solicita exista al menos una vivienda"*. En principio, tal definición parece facilitar la tendencia a la construcción en Suelo No Urbanizable sólo en las proximidades de los núcleos existentes pero, teniendo en cuenta la incorrecta delimitación del Suelo No Urbanizable NU-1 "Cercano a Núcleos" a lo largo de la CA-185, se favorece el



desarrollo de vivienda unifamiliar en torno a la carretera autonómica a través de un efecto dominó a partir del caserío del Suelo Urbano de los núcleos. De este modo se da lugar a la formación de un continuo urbano a lo largo del eje Potes- Fuente Dé.

La regulación de las categorías NU-1 "Cercano a núcleos" y NU-2 "De protección de núcleos" favorece la transformación del modelo territorial, a través de la creación de corolas de crecimiento en torno a núcleos, en las que se fomenta la dispersión de la vivienda. De este modo, se genera desorden que afecta a la morfología y se traduce en importantes cambios en el paisaje tradicional.

I-5 PROBLEMAS Y NIVEL DE PROTECCIÓN

- Falta de ajuste entre las definiciones contenidas en la memoria y las categorías reflejadas en la cartografía, lo que introduce ambigüedad en el contenido de la protección.
- La clasificación no se ajusta a los usos existentes, pues parece que el SNU1 ocupa zonas agrícolas de gran valor.
- Inexistencia de nivel de protección en SNU1 y SNU2.
- Ausencia de parámetros en las edificaciones agrícolas en el SNUPA, lo cual junto a la posibilidad de ampliar las viviendas existentes y la inexistencia de definiciones de vivienda agrícola o ampliación, abre vías a múltiples interpretaciones y disminuye el nivel de protección.
- Excesiva limitación de la protección ecológico-paisajística al medio ambiente.
- Fomento a la dispersión de la vivienda.
- Creación de un eje urbano a lo largo de la carretera Potes-Fuente Dé.
- Transformación de la morfología de los núcleos, como consecuencia de la ausencia o insuficiencia de los parámetros de edificación.
- La protección se concentra en las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección Forestal y en la Ecológico-Paisajística, protección relativa como consecuencia de la problemática delimitación del espacio afectado por cada una de ellas.

- Problemas cartográficos, al no coincidir los límites municipales, no existir cartografía del conjunto del término y cartografiarse parcelas de otros municipios.
- No coinciden los límites municipales, no existe cartografía del conjunto del término municipal y se cartografía una zona de otro municipio.

I-6 Desarrollo de las condiciones generales de protección

Se establecen condiciones estéticas , según lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo

Art. 271 CONDICIONES ESTÉTICAS

- Revestimientos de fachadas, pinturas, cerramientos, tipo de cubiertas, elementos de cerrajería, rejas, contraventas.,

En la normativa se establecen igualmente normas de protección respecto a:

Art. 218. PROTECCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE VIARIO.

Art. 219. PROTECCIÓN DE LA RED DE ALTA TENSIÓN.

Art. 220. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN.

Art. 221. PROTECCIÓN CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES.

Art. 222. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Art. 223. PROTECCIÓN DE LOS CAUCES PÚBLICOS.

Art. 224. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Art. 225. PROTECCIÓN AMBIENTAL ESTERCOLEROS.

Art. 226. PROTECCIÓN DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS.



II. NORMAS SUBSIDIARIAS DE CILLORIGO DE LIÉBANA (CRU 17-V-1996/BOC 25-VII-1996).

II-1 TIPO DE PLANEAMIENTO

El municipio de Cillorigo de Liébana eligió como figura unas Normas Subsidiarias, que permanecen vigentes desde 1996 y constituyen una figura adecuada para proteger los espacios de elevado valor, a través del establecimiento de categorías dentro del Suelo No Urbanizable, y regular los usos y las condiciones de edificación.

II-2 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Las categorías de Suelo No Urbanizable señaladas en las Normas Subsidiarias de Cillorigo se apoyan en términos generales en criterios de delimitación arbitrarios, utilizándose algunas categorías como área de expansión de los núcleos, sin tener en cuenta sus valores intrínsecos y delimitando las zonas de mayor protección con carácter residual. Asimismo, las importantes carencias en la regulación de los diferentes calificaciones se traduce en un importante grado de indefinición.

Resulta conveniente destacar que las categorías no se adaptan a las recogidas en la Ley 9/94, de 29 de septiembre sobre Usos del Suelo en el Medio Rural, aunque el propio planeamiento haga referencia a la mencionada Ley en diversas ocasiones.

El planeamiento señala cuatro categorías de Suelo No Urbanizable:

- SNUN: SUELO NO URBANIZABLE "En núcleos"
- SNU-01: SUELO NO URBANIZABLE "Ordinario"
- SNU-02 : SUELO NO URBANIZABLE "De protección agrícola-ganadera"
- SNU-P: SUELO NO URBANIZABLE "De protección absoluta"

La categoría SNUN "En núcleos", aparece definida en el art. V.9 como *"los pequeños núcleos de población que tiene una estructura muy consolidada y que, por su antigüedad e interés, deberá conservarse"* (Artículo incorporado en la Modificación Puntual nº 6 de 17-XI-1999). Dicha categoría es muy similar a la recogida en la Ley 9/94, de 29 de septiembre, sobre Usos del Suelo en el Medio Rural como Núcleo Rural, y así parece señalarlo expresamente el planeamiento en el art. V.8, al indicar que se articula *"de acuerdo con la Ley de Cantabria 9/1994"*. Resulta incomprensible la razón por la que no se utiliza la terminología legal.

El art.V.10.1 señala para la categoría de SNU-01 como criterio de localización *"el entorno de los núcleos rurales ("SNUN")*, en una extensión aproximada de 200 m, medidos sobre el límite exterior de dicho suelo, salvo correcciones debidas a la presencia de suelo con evidentes características de Suelo No Urbanizable de Protección Absoluta. Esto se traduce en lo planos de ordenación en una delimitación gráfica en forma de corola más o menos regular en el entorno de los núcleos de población, que ocupa las mieses de los núcleos con ligeras ampliaciones en localidades como Ojedo, Colio o Bejes. Así pues, estos criterios de delimitación no resultan los más adecuados para la caracterización de una categoría de Suelo No Urbanizable, sino más bien podría ser un criterio para la regulación de ciertos usos dentro de una "auténtica" categoría.

La categoría de SNU-02 "De protección agrícola-ganadera" se corresponde con *"el exterior del suelo no urbanizable ordinario ("SNU-01"), con un uso actual agropecuario"* (art. V.11.1). Los dos criterios empleados para su delimitación resultan igualmente inadecuados debido a su arbitrariedad (*"exterior del suelo no urbanizable ordinario"*, cuyo arbitrariedad arrastra a la categoría SNU-02 al hacer coincidir el límite exterior de uno con el interior del otro) y a su inestabilidad *"uso actual agropecuario"*, que puede resultar cambiante y falto de objetividad. Con estos planteamientos, la delimitación de la mencionada categoría se desarrolla en forma de segunda corola en torno a los núcleos de población.

Por último, se define la categoría SNU-P "De protección absoluta" como *"el resto del suelo del*

término municipal no incluido ni grafiado expresamente en cualquiera de los tipos de suelo urbano, apto para urbanizar o no urbanizable" (art. V.12.1). Igualmente inadecuado se puede considerar tal criterio de delimitación por su carácter claramente residual.

En conclusión, la definición y los criterios de delimitación de las categorías de Suelo No Urbanizable adquieren un carácter excesivamente arbitrario y están planteados en función de las posibilidades de construcción o de ampliación del Suelo Urbano, no recogen los valores intrínsecos de estos tipos de suelos y no tienen en cuenta la necesidad de proteger el paisaje de ciertos núcleos.

II-3 REGULACIÓN DE LOS USOS Y DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

La regulación de los usos y de las condiciones de edificación presenta un acusado desequilibrio en las diferentes categorías del Suelo No Urbanizable de Cillorigo. Frente a la exhaustiva regulación de la categoría SNUN "En núcleos" con un tratamiento muy semejante al que se da al Suelo Urbano, ya que en realidad su regulación guarda importantes similitudes con el del Suelo Urbano de Camaleño (art.230.3), el resto de categorías presenta un importante nivel de confusión en la regulación de los usos y una completa inexistencia de parámetros edificatorios necesarios para la realización de las edificaciones que se pudieren llevar cabo. Todo ello provoca una compleja e inadecuada situación de inseguridad jurídica.

En primer lugar la confusión y el excesivo coloquialismo terminológico preside la adjetivación de los diversos usos mencionados, donde se entremezcla la utilización de términos como uso principal, uso compatible, usos autorizados, usos permitidos, usos autorizables sin criterio alguno.

En el art. V.10.2 se regulan los usos en la categoría SNU-01 "Ordinario", en la que se considera al uso residencial con autorización previa como compatible, una posibilidad que entra en contradicción con el art. I.4, en el que se regula el riesgo de formación de núcleo de población y se dice que el mismo existirá para el



suelo SNU-01 con "la ejecución de una vivienda en este tipo de suelo", mientras que no se señalan parámetros para la edificación.

En el art. V.11.1 se regulan los usos en la categoría SNU-02 "De protección agrícola-ganadera", permitiéndose el agropecuario, las edificaciones de utilidad pública o interés social y, excepcionalmente, la ampliación de viviendas existentes. En este caso tampoco se establecen los parámetros de la edificación, por lo que se desconoce la intensidad con la que se pueden materializar los usos señalados.

Por último, en la categoría SNU-P "De protección absoluta" se regulan los usos a través de los art. V.12.2 y V.12.3, no contemplándose "ningún uso permitido ni autorizable" (art. V.12.3). Sin embargo, "muy excepcionalmente se permitirá en este tipo de suelo la ampliación de viviendas de uso familiar o agroalimentario existentes" (art. V.12.2). Tal excepción en un Suelo No Urbanizable de Protección Absoluta carece de justificación, problema al que, como en ocasiones precedentes, se añade la inexistencia de parámetros de la edificación, algo fundamental para acotar las condiciones de las referidas ampliaciones.

II-4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PROCESOS TERRITORIALES

A pesar de las contradicciones señaladas en la categoría SNU-01 "En núcleos" entre la regulación de los usos y la definición del riesgo de formación de núcleo de población, y como resultado de una normativa insuficiente e inadecuada, la tendencia que marca el planeamiento, como se puede apreciar claramente en los planos de calificación urbanística, es la creación de corolas de crecimiento en torno a núcleos, en las que se favorece la aparición de construcciones que no tienen reguladas sus condiciones. El resultado final es la ruptura del modelo territorial tradicional, que se apoya en núcleos compactos, a través del incremento de la edificación dispersa.

II-5 PROBLEMAS Y NIVEL DE PROTECCIÓN

- Incorrecto tratamiento a los diversos núcleos de población, que son abordados de forma homogénea, cuando en realidad habría que adaptarse a cada caso.
- Fomento de la dispersión de las viviendas como consecuencia de la aplicación del concepto de núcleo de población.
- Insuficiente desarrollo de los parámetros de la edificación, lo cual favorece un modelo de construcción sin regulación.
- Inadecuada protección de los recursos, pues los espacios de mayor valor son considerados desde la óptica de la construcción como zonas residuales. Tampoco se incluyen elementos de gran valor desde el punto de vista paisajístico.
- Nivel de protección bajo, pues sólo existe una única categoría que establece protección: la absoluta, la cual permite "excepcionalmente" la ampliación de viviendas agrícolas o familiar.
- Desafortunada propuesta del Suelo No Urbanizable de Protección Absoluta como un único conjunto, cuando hubiera sido mas conveniente plantear tipos de protección específicos.
- Necesidad de recoger el Parque Nacional de Los Picos de Europa, los Montes de Utilidad Pública, la Zona Especial de Protección de Aves y el Lugar de Interés Comunitario de Liébana.
- No coinciden los límites municipales y existe una zona sin cartografiar.

II-6 DESARROLLO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN

- Art. II.1. Carreteras.
- Art. II.2. Canteras y explotaciones a cielo abierto.
- Art. II.3. Vertederos de basura.
- Art. II.4. Zonas de protección de vistas panorámicas.
- Art. II.5. Aguas para abastecimiento público o privado.
- Art. II.6. Márgenes de ríos.
- Art. II.7. Vertidos industriales.
- Art. II.8. Riqueza piscícola.

- Art. II.9. Industrias molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.
- Art. II.10. Instalaciones agropecuarias.
- Art. II.11. Medio ambiente atmosférico.
- Art. II.12. Vehículos a motor.
- Art. II.13. Ruidos y vibraciones.
- Art. II.14. Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.
- Art. II.15. Explosiones e incendios.
- Art. II.16. Energía eléctrica.
- Art. II.17. Publicidad.
- Art. II.18. Lugares de interés paisajístico.
- Art. II.19. Edificios de interés.
- Art. II. 20 . Variaciones en la legislación



III. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VEGA DE LIEBANA (CRU 5-XII-1995 / BOC 27-XII-1995).

III-1 TIPO DE PLANEAMIENTO

La figura de planeamiento elegida por el Ayuntamiento de Vega de Liébana resulta claramente insuficiente para proteger un territorio con zonas de alto valor. Si tenemos en cuenta que su término municipal está plenamente integrado en una Zona Especial de Protección de Aves, el Lugar de Interés Comunitario de Picos de Europa, el Área de Protección del Oso Pardo y que posee Montes de Utilidad Pública, no se entiende como se puede utilizar una figura que divide en suelo en Urbano y No Urbanizable, sólo establece regulación de los usos y de las condiciones de edificación para el primero y no establece régimen de protección para el Suelo No Urbanizable.

III-2 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Al ser un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no se define ni se delimita expresamente el Suelo No Urbanizable, ya que se realiza con un carácter meramente residual respecto a la Delimitación del Suelo Urbano, tal y como se señala en el en los artículos 13.3 y 81.1 de la Ley 1/92. Ahora bien, estos criterios de delimitación resultan absolutamente inadecuados en municipios como Vega de Liébana, pues la mayor parte del territorio posee unos elevados valores intrínsecos desde el punto de vista forestal, ganadero, paisajístico y ecológico.

La figura de planeamiento elegida resulta, por tanto, completamente ineficaz ante las necesidades del territorio e insuficiente para la correcta ordenación de sus recursos naturales, agrícolas, forestales y culturales.

III-3 REGULACIÓN DE LOS USOS Y DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Como consecuencia de la elección como figura de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, no se regulan los usos ni se establecen condiciones de la edificación en el Suelo No Urbanizable más allá de la simple remisión, en el capítulo denominado Normas para el Suelo No Urbanizable, a la regulación legal del mismo (arts. 15, 16, 17 y 138 de la Ley 1/92; art. 98 del Reglamento de Planeamiento; arts. 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística; posibles Normas Subsidiarias de ámbito provincial). Todo ello se traduce en la realidad en una situación de indefinición y, por tanto, de inseguridad jurídica en absoluto beneficiosa para el propietario y el adecuado desarrollo urbanístico del territorio.

III-4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PROCESOS TERRITORIALES

- Dispersión de la vivienda en el Suelo No Urbanizable.
- Introducción de nuevas tipologías arquitectónicas.
- Ruptura del tradicional modelo de organización del territorial apoyado en núcleos compactos como consecuencia del fomento a la dispersión de la vivienda.
- Ocupación de terrazgos agropecuarios.

III-5 PROBLEMAS Y NIVEL DE PROTECCIÓN

- Desorden como consecuencia de la ausencia de regulación de los usos y de las condiciones de la edificación.
- Ausencia del adecuado nivel de protección del Suelo No Urbanizable.
- Nivel de protección muy bajo por la inadaptación de la figura elegida.
- Sin protección urbanística específica espacios naturales de gran valor como los Montes de Utilidad Pública, la Zona Especial de Protección de Aves, el Lugar de Interés Comunitario de Picos de Europa y el Área de Protección del Oso Pardo.



IV- NORMAS SUBSIDIARIAS DE POTES (CRU 12-IV-1988/BOC 10-V-1988).

IV-1 TIPO DE PLANEAMIENTO

Adecuada por establecer diferentes grados de protección en el Suelo No Urbanizable, ordenar el Suelo Urbano, planificar el crecimiento urbano a través de Planes Parciales, establecer las regulación de los usos y las condiciones de edificación y contribuir a conseguir mejorar la situación en materia de equipamientos, infraestructuras y servicios.

IV-2 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Es meritorio el esfuerzo en el análisis del territorio, que tiene su reflejo en los puntos 2. "Diagnóstico" y 3 "Criterios y objetivos" de la Memoria. Dicho esfuerzo se traduce en un mejor conocimiento del municipio y en una división de categorías de Suelo No Urbanizable de mayor coherencia, que en otros municipios lebaniegos. Aún así, se detectan algunas arbitrariedades en la delimitación de alguna categoría como por ejemplo la Zona Rústica Común y bastantes contradicciones en la regulación de los usos y las condiciones de la edificación.

El planeamiento señala cuatro categorías de Suelo No Urbanizable:

- "Zona de protección de cauces públicos"
- "Zona de protección ecológica"
- "Zona de protección paisajística"
- "Zona rústica común"

En la "Zona de protección de cauces públicos" se incluyen "el cauce, las aguas y las márgenes con la vegetación existente en las mismas" (art. 40). Sin embargo la delimitación reflejada en los planos de calificación del Suelo No Urbanizable es excesivamente ajustada al cauce, no incluyendo la zona de influencia más inmediata en el ámbito de protección.

Por su parte, las categorías de "Zona de protección ecológica" y "Zona de protección paisajística" están correctamente delimitadas en base a criterios objetivos debidamente definidos. Así, la "Zona de protección ecológica comprende las laderas de orientación sur (monte Arabedes) recubiertas por una formación de monte bajo y matorral de tipo mediterráneo" (art. 41). A su vez, la "Zona de protección paisajística comprende las vertientes de los montes Tolives y Cerro Volán, al sur de la población de Potes" (art. 42).

Por último, la "Zona rústica común" sigue también un razonable criterio de delimitación de carácter residual comprendiendo "los terrenos del suelo no urbanizable no incluidos en alguna de las zonas anteriores" (art. 43). Sin embargo en la práctica el resultado es una "Zona rústica común" común demasiado amplio, sobre todo al sur de Potes, siendo necesario extender algo más alguno de los anteriores suelos rústicos de protección o incorporar una nueva categoría, que asegure una mayor protección al núcleo de Potes desde un punto de vista paisajístico.

Se puede afirmar, en definitiva, que la definición y los criterios de delimitación de las categorías de Suelo No Urbanizable son en términos generales bastante correctos.

IV-3 REGULACIÓN DE LOS USOS Y DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

El tratamiento normativo de los usos y de las condiciones de la edificación tiene un carácter restrictivo en el Suelo No Urbanizable de Potes, a excepción de la categoría de "Zona Rústica Común" en la que las posibilidades de intervención son mayores, siendo también mayores las contradicciones y confusiones.

En las categorías de "Zona de protección de cauces públicos", "Zona de protección ecológica" y "Zona de protección paisajística" se prohíben con carácter general todo tipo de edificaciones o construcciones, autorizándose tan sólo usos perfectamente compatibles con los valores objeto de

protección como las "labores de limpieza en los cauces" (art. 40) en el primer caso, "el pastoreo extensivo de ganado ovino y cabrio (sic)" (art. 41) en el segundo, y "los usos existentes, forestales y ganaderos extensivos compatibles"(art.42) en el tercero.

En la "Zona Rústica Ordinaria" la situación es más compleja y confusa, razón por la que se requiere un análisis más detallado. Los usos permitidos son las "construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, con excepción de granjas ganaderas intensivas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (almacenes, establos, silos,...)" (art. 46.a)) y las "instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas" (art. 46.d)). Los usos autorizables son las "viviendas familiares, aisladas, para usuarios de la instalaciones del caso a)" (art. 46.b)), que nos remite al mencionado art. 46.a); las "edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural" (art. 46.c)); y la instalación de "camping" o "caravaning" ordenados por medio de un Plan Especial (art. 62). Sin embargo, en el art. 43.2.b) se señala la posibilidad de autorizar "viviendas de uso familiar" en "Zona Rústica Común", sin marcar la vinculación con la actividad agrícola y ganadera, lo que puede resultar confuso o contradictorio con lo anteriormente indicado.

Una nueva contradicción tiene lugar en relación con la posibilidad de hacer segregaciones, prohibiendo sólo aquellas que den lugar a parcelas inferiores a 5.000 m² ó 2.000 m² en la franja de 300 m colindante con el suelo urbano o urbanizable en el art. 45 y que prohibiendo de forma absoluta cualquier posibilidad de segregación en el Suelo No Urbanizable en el art. 51.

Por último, en referencia a las condiciones de la edificación, éstas se fijan de forma suficiente en el art. 45. Sin embargo, hay que señalar las diferentes edificabilidades señaladas para la franja de 300 metros entre el art. 45 (0,2 m²/m²) y el art. 43.3 (0,1 m²/m²). Asimismo, también hay contradicciones en el retranqueo frontal de la edificación, indicándose 8 m de distancia a caminos en el art. 45 y 8 m de distancia a eje de caminos en el art. 43.3.



IV-4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PROCESOS TERRITORIALES

En la regulación del riesgo de formación de núcleo de población (art. 45) la normativa diferencia entre las construcciones próximas a núcleo urbano, a una distancia de 300 m y las construcciones alejadas de núcleo urbano, a partir de la mencionada distancia. En el primer caso no se formará núcleo de población si la construcción se sitúa a un máximo de 100 m del núcleo. En el segundo, la densidad para evitar la formación se limita a 6 viviendas en un diámetro de 100 m. En ambos casos, pero fundamentalmente en el segundo, los criterios resultan excesivamente arbitrarios, favoreciéndose la dispersión en las áreas más alejadas del núcleo.

Esta circunstancia induce la transformación del modelo territorial y genera importantes desordenes morfológicos a través de la diseminación de la vivienda en la "Zona Rústica Común", sobre todo en el entorno del núcleo de Potes.

IV-5 PROBLEMAS Y NIVEL DE PROTECCIÓN

- Insuficiente delimitación espacial de la Zona de Protección de Cauces Públicos.
- Excesiva superficie de la Zona Rústica Común.
- Escasa protección del propio núcleo de Potes desde el punto de vista paisajístico.
- Posibilidad de construir viviendas sin vinculación a actividad agrícola en la Zona Rústica Común.
- Contradicciones en las condiciones de la edificación.
- Desarrollo de la dispersión en zonas alejadas del núcleo de Potes.
- Nivel de protección alto en las Zonas de Protección de Cauces Públicos, Zonas de Protección Ecológica y Zonas de Protección Paisajística.
- Problemas de límites cartográficos, al existir una zona sin cartografiar al Suroeste y otra al Norte.

IV-6 DESARROLLO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN

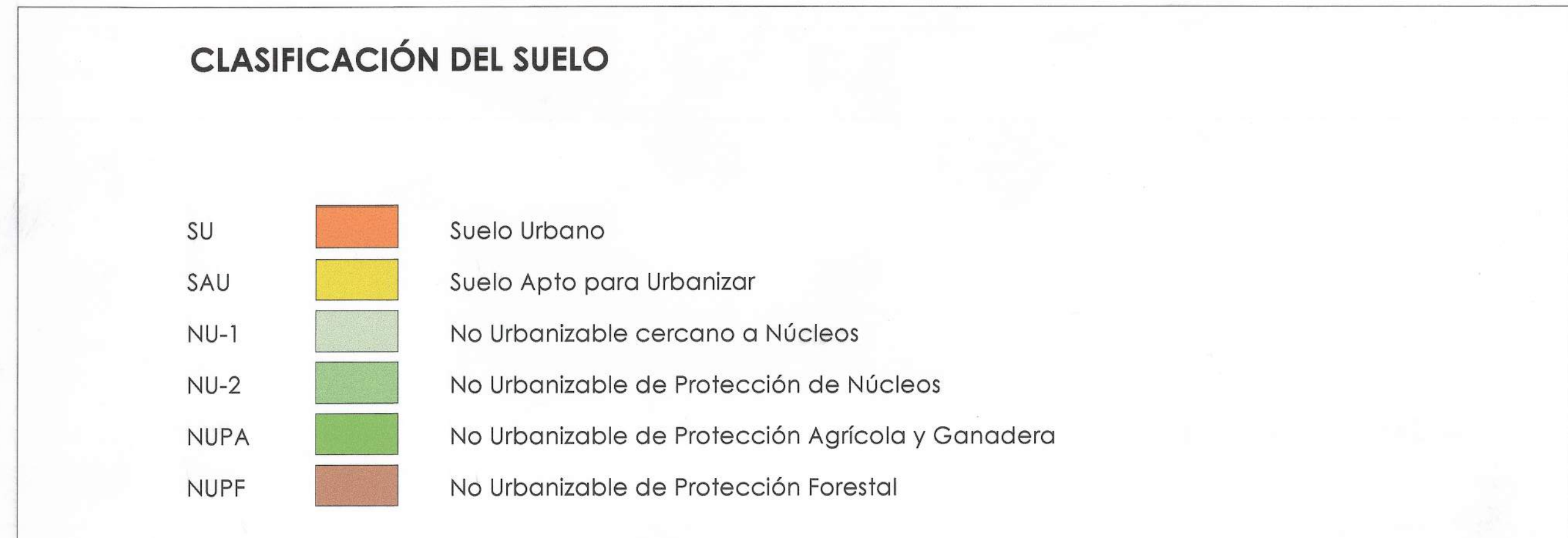
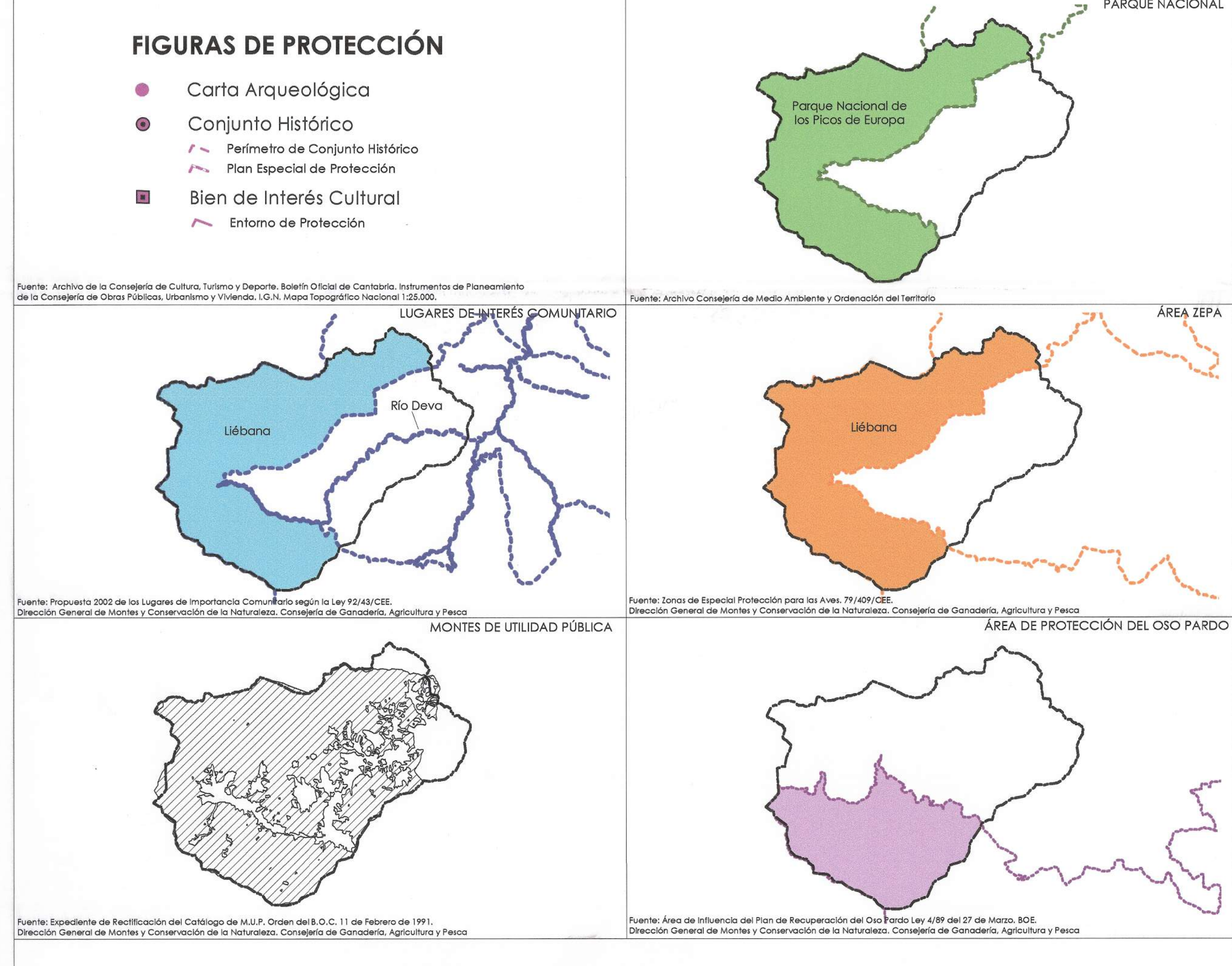
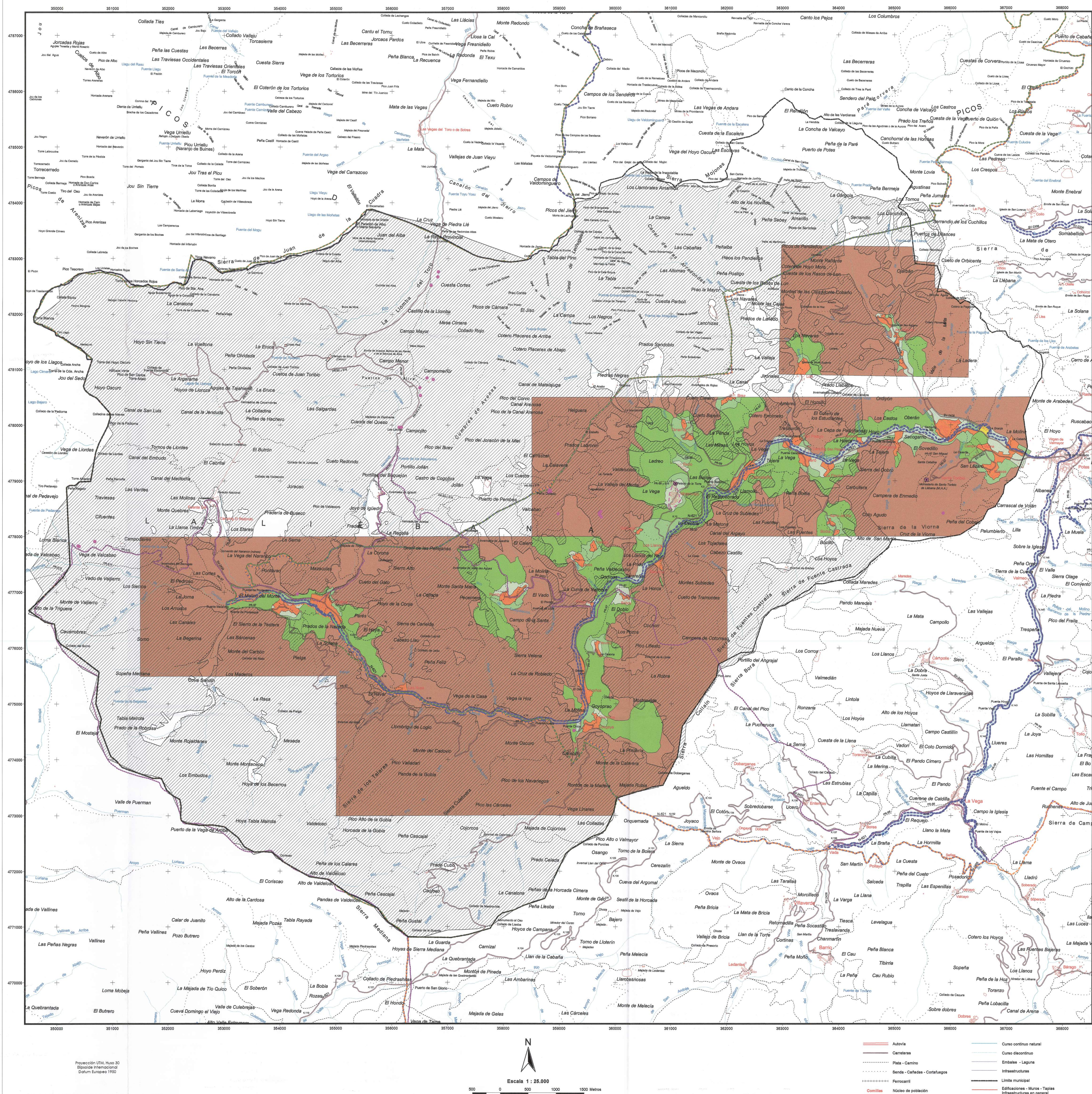
- Art. II.1. Carreteras.
- Art. II.2. Canteras y explotaciones a cielo abierto.
- Art. II.3. Vertederos de basura.
- Art. II.4. Zonas de protección de vistas panorámicas.
- Art. II.5. Aguas para abastecimiento público o privado.
- Art. II.6. Márgenes de ríos.
- Art. II.7. Vertidos industriales.
- Art. II.8. Riqueza piscícola.
- Art. II.9. Industrias molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.
- Art. II.10. Instalaciones agropecuarias.
- Art. II.11. Medio ambiente atmosférico.
- Art. II.12. Vehículos a motor.
- Art. II.13. Ruidos y vibraciones.
- Art. II.14. Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.
- Art. II.15. Explosiones e incendios.
- Art. II.16. Energía eléctrica.
- Art. II.17. Publicidad.
- Art. II.18. Lugares de interés paisajístico.
- Art. II.19. Edificios de interés.



ÍNDICE DE PLANOS:

10- COMARCA LIÉBANA

- 10-015-Pla Planeamiento Municipal Camaleño
- 10-022-Pla Planeamiento Municipal Cillorigo de Liébana
- 10-055-Pla Planeamiento Municipal Potes
- 10-096-Pla Planeamiento Municipal Vega de Liébana



PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Camaleño

Proyecto de Investigación: Análisis Socio-Urbanístico de Cantabria

Fecha de Digitalización: 10/06/02
Fecha de Entrega: 28/02/03

10 - 015 - Pla

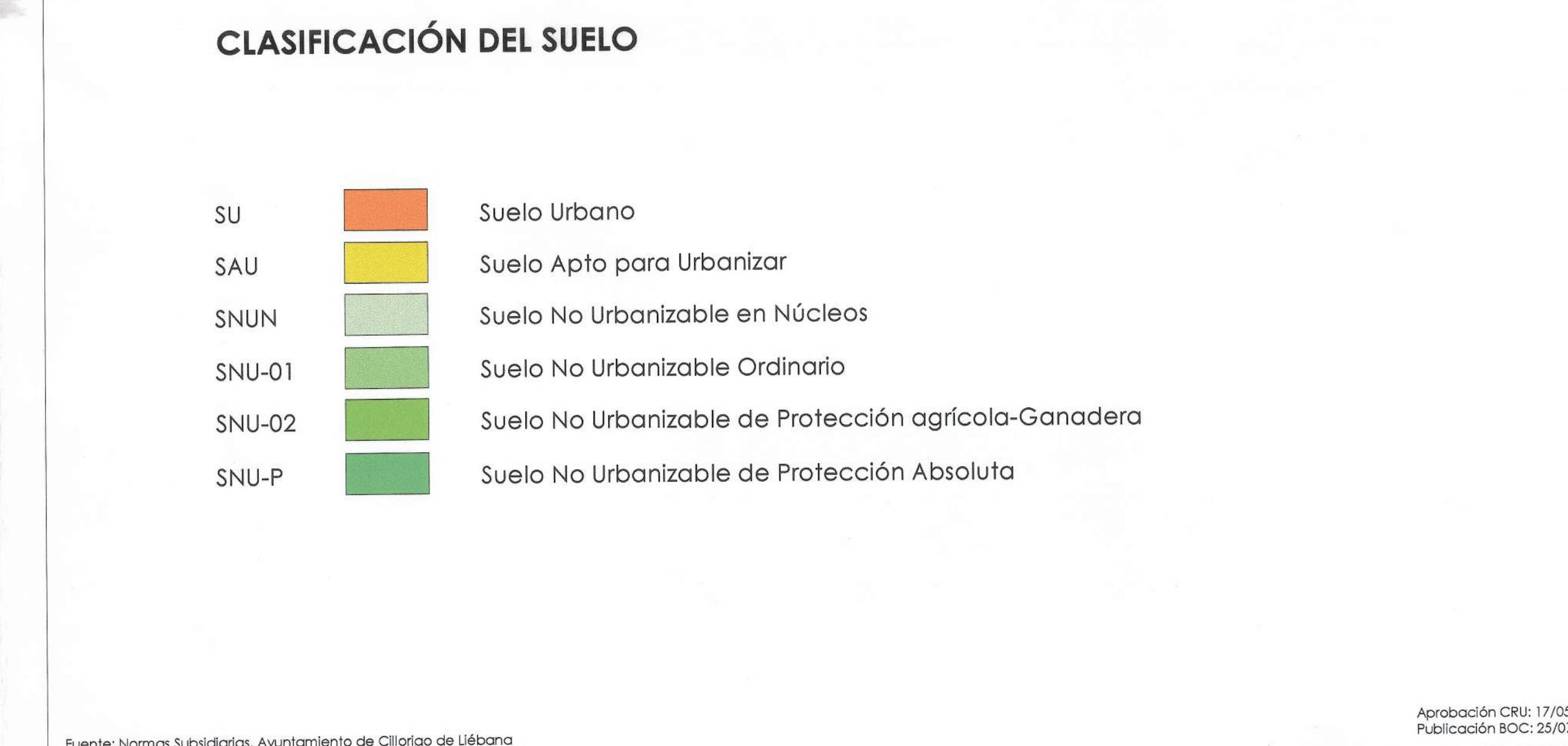
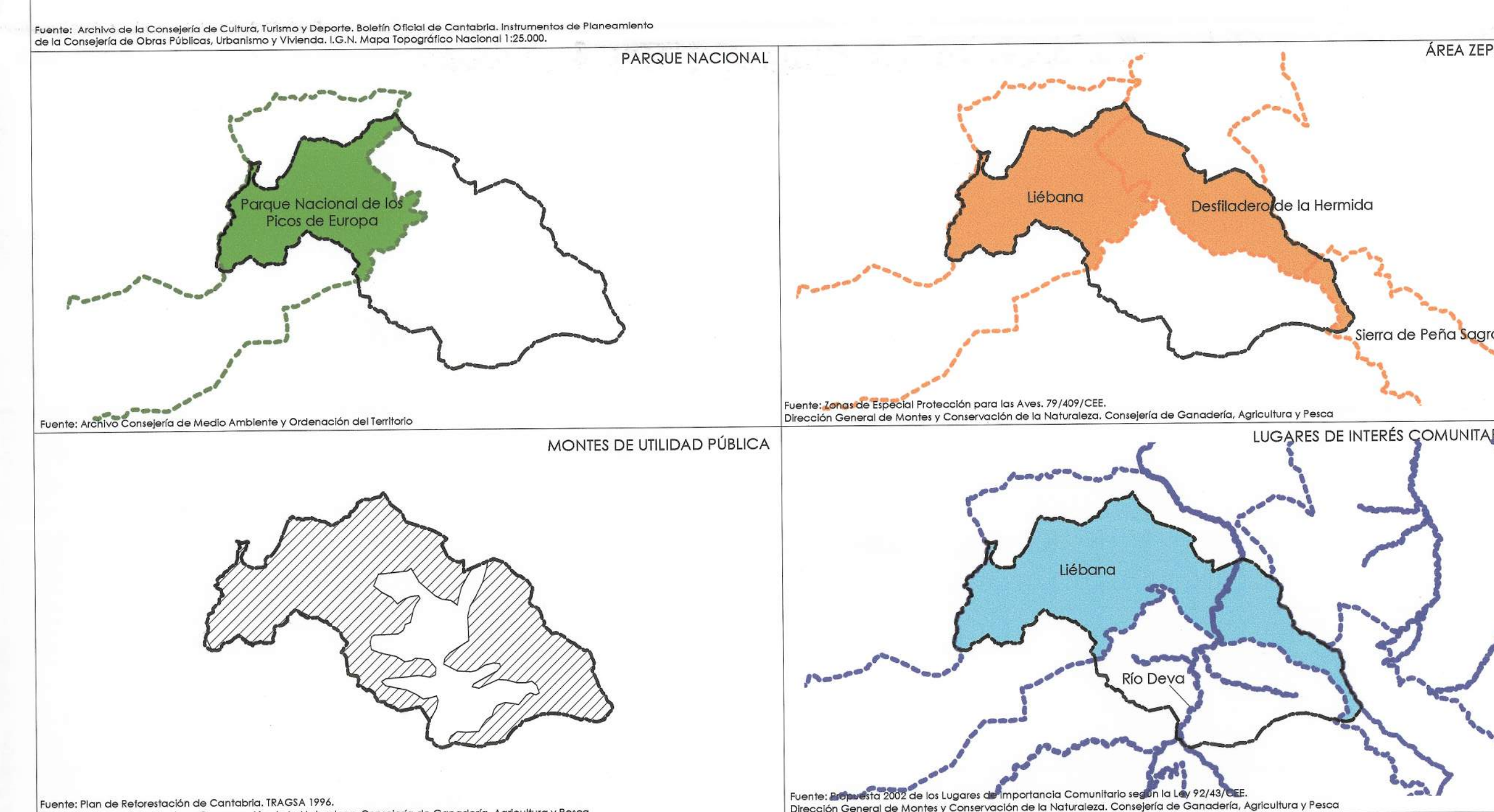
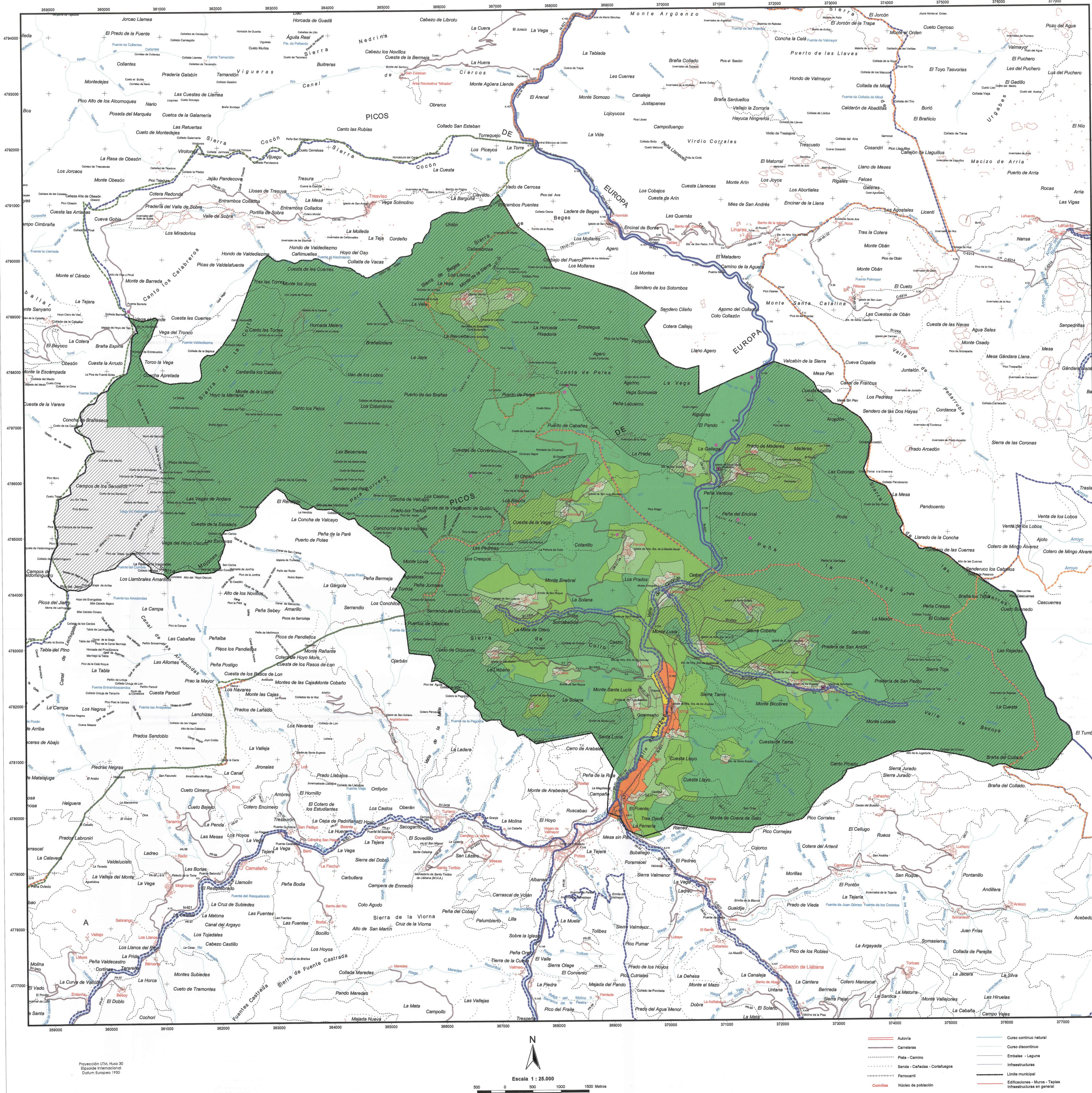
Proyecto de Investigación: Análisis Socio-Urbanístico de Cantabria

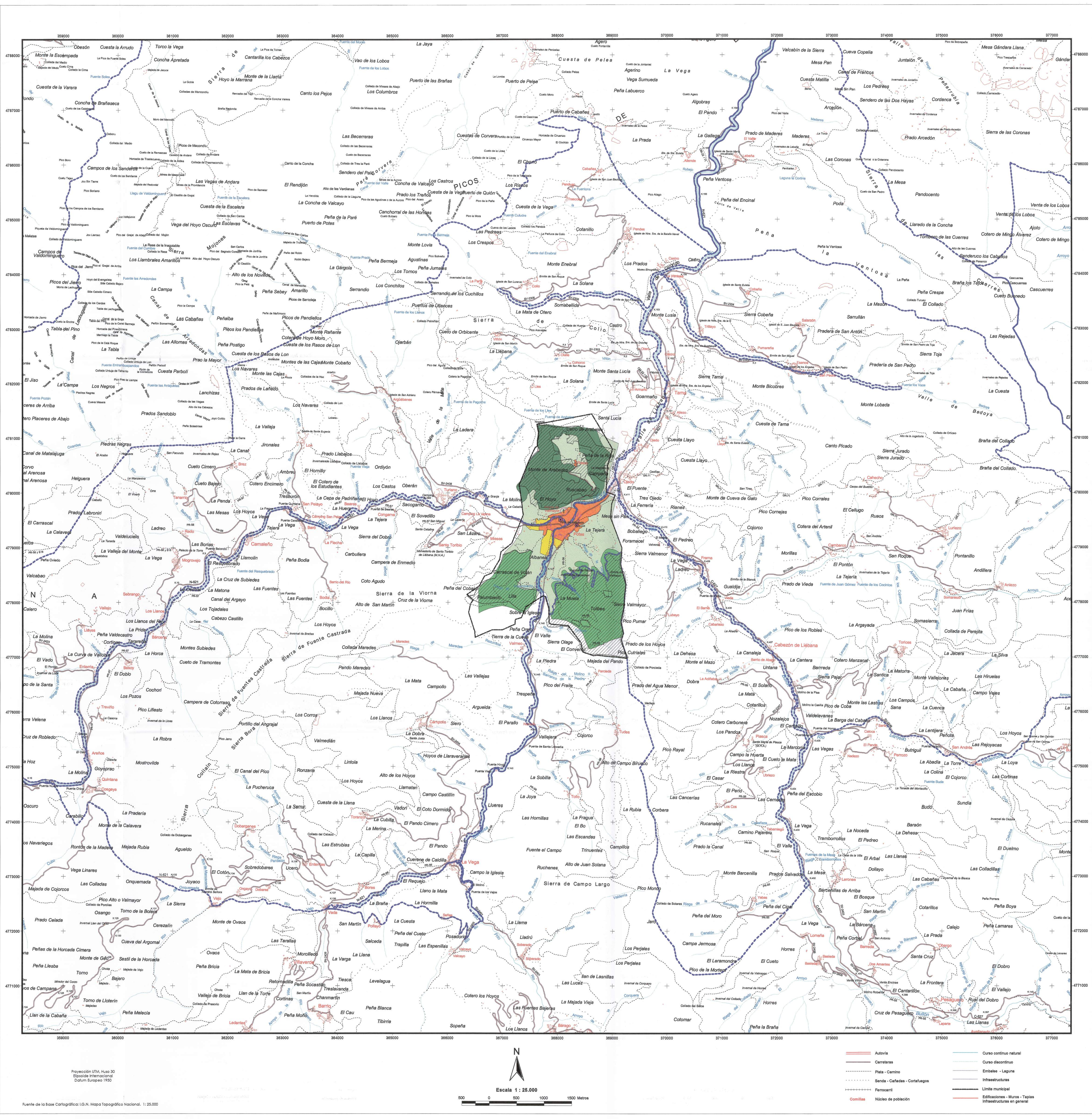
Grupo de Investigación "Espacios y Territorio: Análisis y Ordenación"

Departamento de Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio

UC

UNIVERSIDAD DE CANTABRIA





LOCALIZACIÓN Y RELIEVE

REGIONAL

COMARCAL

MUNICIPAL

FIGURAS DE PROTECCIÓN

- Carta Arqueológica
- Conjunto Histórico
- Perímetro de Conjunto Histórico
- Plan Especial de Protección
- Bien de Interés Cultural
- Entorno de Protección

Fuente: Archivo de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte. Boletín Oficial de Cantabria, Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda. I.G.N. Mapa Topográfico Nacional 1:25.000.

MODIFICACIONES

1

Aprobación CRU: 27/08/93
Publicación BOC: 21/10/93

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SU	Suelo Urbano
SAU	Apto para Urbanizar
ZPCP	Zona de Protección de Cauces Públicos
ZRC	Zona Rústica Común
ZPE	Zona de Protección Ecológica
ZPP	Zona de Protección Paisajística

Fuente: Normas Subsidiarias. Ayuntamiento de Potes.

PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Potes

Proyecto de Investigación: Análisis Socio-Urbanístico de Cantabria

Grupo de Investigación "Espacios y Territorio: Análisis y Ordenación"

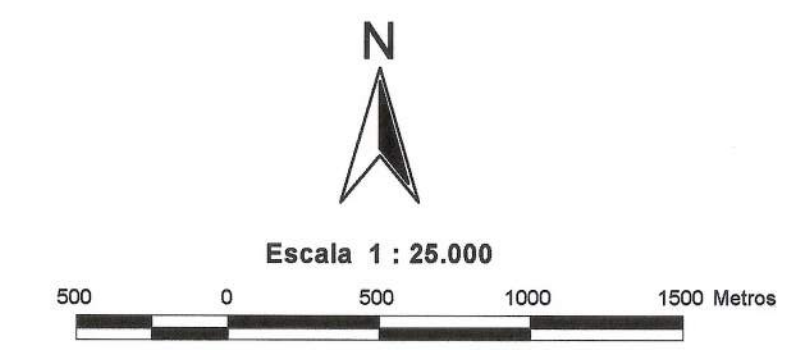
Departamento de Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio

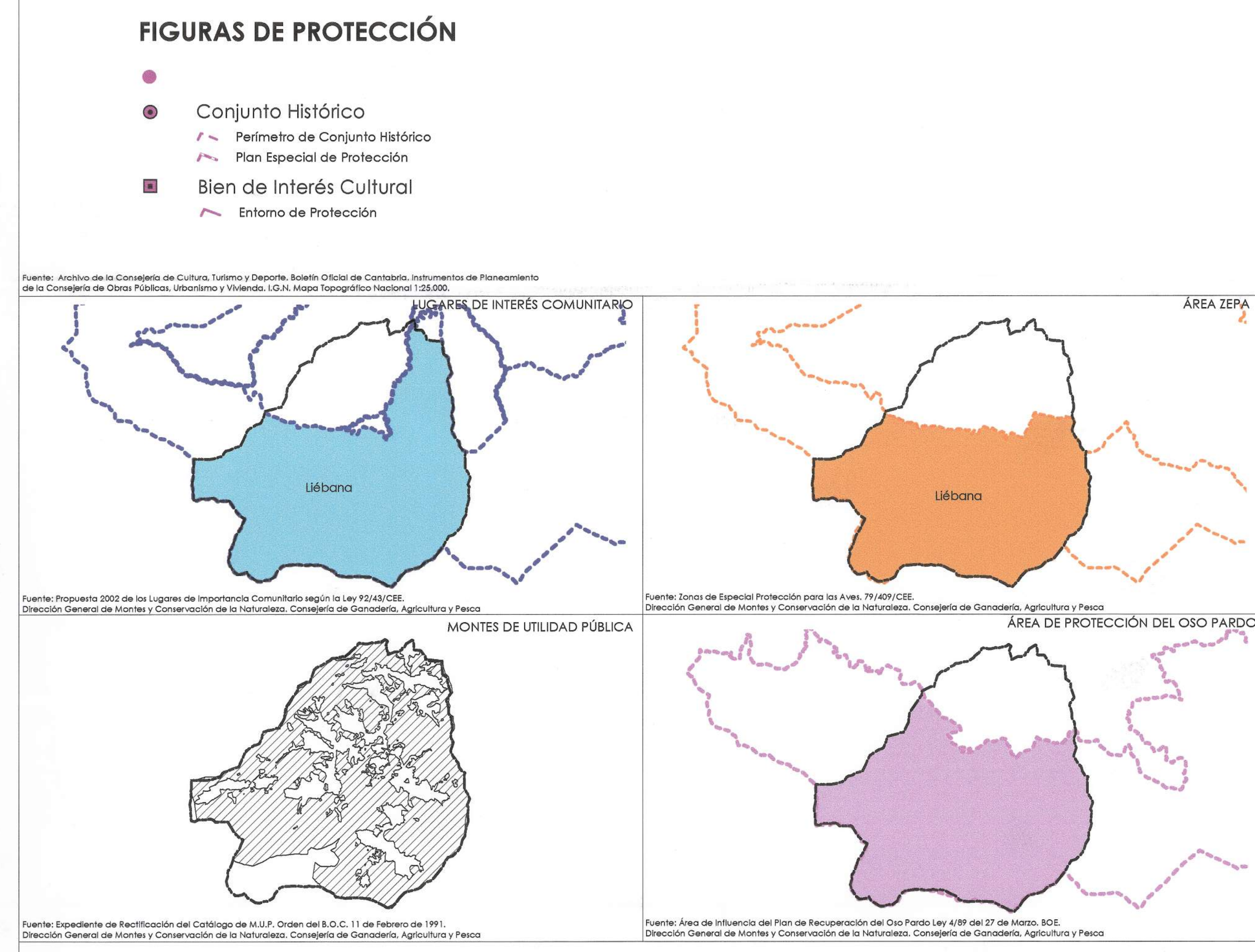
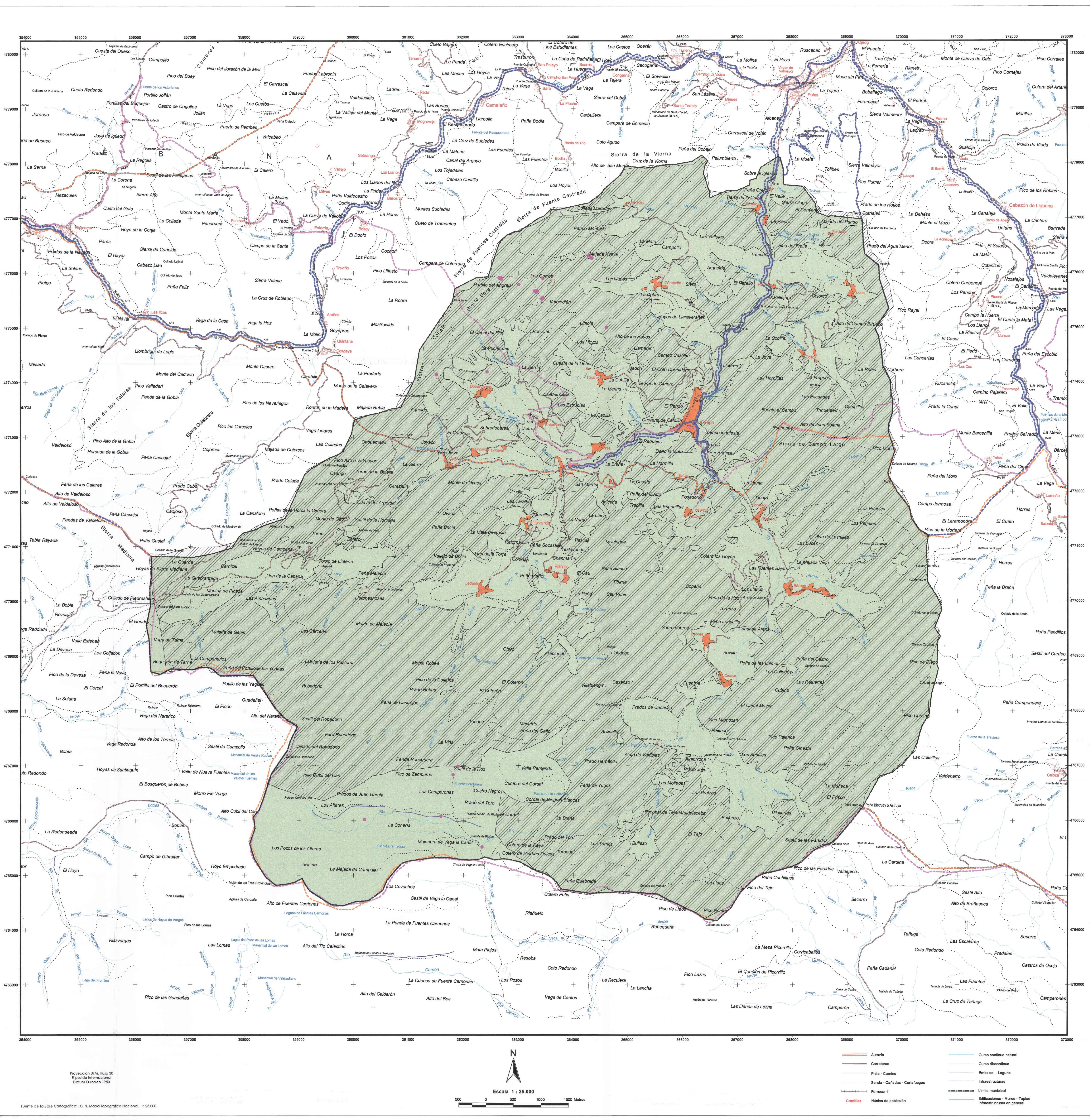
Fecha de Digitalización: 14/06/02
Fecha de Entrega: 28/02/03

10 - 055 - Pla

Proyección UTM, Huso 30
Escala Internacional
Datum Europeo 1950

Fuente de la Base Cartográfica: I.G.N. Mapa Topográfico Nacional. 1:25.000





PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Vega de Liébana

Proyecto de Investigación: Análisis Socio-Urbanístico de Cantabria

Grupo de Investigación "Espacios y Territorio: Análisis y Ordenación"

Departamento de Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fecha de Digitalización: 13/09/02
Fecha de Entrega: 28/02/03

10 - 096 - Pla