AYUNTAMIENTO
DE
GURIEZO
39788 EL PUENTE
(CANTABRIA)

AYUNTAMIENTO DE GURIEZO
(CANTABRIA)
06 JUN. 2022
SALIDA
Nº: 946 HORA:

En contestación a su petición de fecha 24 de marzo de 2022, registro de entrada 2022-E-RE-127, en la cual solicita ficha urbanística de la parcela 7 del polígono 22 del catastro de rústica, sita en el barrio de Landeral de este municipio, se adjunta la documentación requerida.

Según lo establecido en la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por prestación del servicio de expedición de documentos administrativos, publicada en el BOC de 28.10.2004, deberá abonar la cantidad de 30 € para poder retirar la ficha urbanística y el informe técnico.

En Guriezo a la fecha de la firma electrónica.

LA ALCALDESA,
(Firmado electrónicamente)

PACELMA AUCTIONS S.L

AYUNTAMIENTO
DE
GURIEZO
39788 EL PUENTE
(CANTABRIA)

Arquitecto
Fecha Firma: 19/05/2022

INFORME TÉCNICO

N° de registro:	
N° de expediente:	
Asunto:	Certificados o Informes Urbanísticos
Objeto:	Ficha Urbanística
Solicitante:	Pacelma Auctions, S.L.
Situación:	Polígono 22 - Parcela 7. Barrio Landeral
Referencia catastral:	39030A022000070000XR (Parcela) 001800500VN79G0001YH (Edificación) 001800600VN79G0001GH (Edificación)
Datos de Inscripción:	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTRO-URDIALES Tomo 356, libro 49, Folio 26, Finca N°: 5985 Identificador único de finca 39002000418269

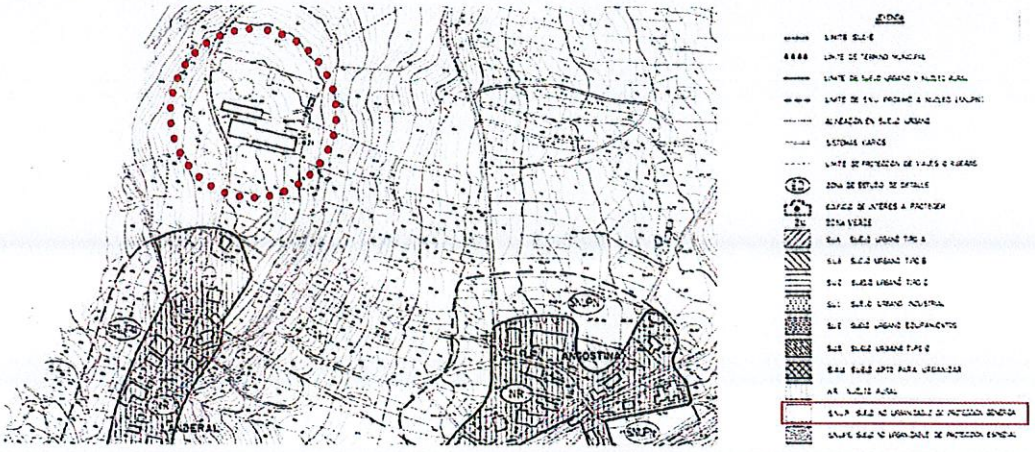
En relación con la instancia presentada por en representación de **Pacelma Auctions, S.L.**, con fecha 24 de marzo de 2022, solicitando una **Ficha Urbanística** de la parcela con Referencia Catastral 39030A022000070000XR, con dos edificaciones enclavadas en su interior, con referencia catastral 001800500VN79G0001YH y 001800600VN79G0001GH, respectivamente, sitas en el Barrio Landeral de este municipio de Guriezo,

I N F O R M O

SUELO

PLANEAMIENTO VIGENTE

La normativa urbanística de aplicación son las **Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Guriezo**, aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 3 de mayo de 1991 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 7 de junio de 2000.



Extracto del Plano 3.5 "Zonificación y Ordenación" de las NNSS de Guriezo

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Suelo no urbanizable de protección genérica, suelo rústico a los efectos de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (en adelante LOT 2/01).

CALIFICACIÓN DEL SUELO

Ordenanza S.N.U.P. - Suelo no urbanizable de Protección Agropecuaria (art. 126 NNSS)

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos	Se permiten únicamente las edificaciones necesarias para la explotación agropecuaria del suelo, tales como vivienda ligada a explotación rural, naves agropecuarias y artesanal, con las siguientes limitaciones: - Vivienda unifamiliar, situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otros de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública. - Garaje - aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de las viviendas. - Uso agrícola: establos y estercoleros cerrados y cubiertos. Silos y almacenes relacionados con la agricultura y ganadería.
Usos prohibidos	- Naves industriales y demás usos no expresados como permitidos.
Usos tolerados	- Los de utilidad pública o interés social, así como el de vivienda vinculada a explotación agrícola o ganadera.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA

Tipología	Elementos arquitectónicos y materiales tradicionales y en cada caso adecuados al uso primordial agropecuario.
Parcela mínima	5.000 m² a efectos edificatorios
Altura máxima	2 plantas (Planta Baja + 1) 6,00 m. a la cara inferior de alero. 4,50 m. a cumbrera desde la cara inferior del alero.
Edificabilidad	0,05 m²/m²

	0,1 m^2/m^2 en naves agropecuarias
Densidad máxima	2 viviendas/hectarea
Parcelación	No Necesaria
Ocupación de parcela	Máximo 10%
Retranqueos	18 m. a eje de calle 10 m. a colindantes 10 m. a los cierres Se medirán desde la parte más saliente de la edificación exceptuados los aleros. Para carreteras Comarcales y locales tendrán prioridad sobre estos retranqueos lo establecido en los perfiles incluidos en las normas.
Longitud de fachada	Máximo: - 15 metros en vivienda - 30 metros en naves agropecuarias aisladas
Edificaciones por encima de la línea de alero	Se podrá construir una planta de desván habitable cuya superficie útil no supere el 60 % de superficie de las plantas inferiores. La inclinación máxima de cubierta será de 30 grados y la mínima de 20 grados. Los huecos de esta planta podrán estar en hastiales o sobre la línea del alero, y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardilla con aguadas laterales o balcón rompiendo la línea del alero, y que no superen el 40% del frente de fachada. Estas edificaciones no computarán a efectos de habitabilidad si constituyen partes habitables de viviendas del piso inferior, o trasteros en planta independiente.
Cuerpos volados	Si son cerrados computarán a efectos de edificabilidad, y si son abiertos o cerrados en forma de mirador computarán al 50% de su superficie.

OBSERVACIONES:

Primero Las **Normas Urbanísticas Regionales** (NUR), aprobadas por Decreto 65/2010, de 30 de septiembre son de aplicación subsidiaria en todo aquello no determinado por las Normas Subsidiarias de Guriezo (NNSS).

Segundo Que con respecto a los parámetros urbanísticos de aplicación, así como a los planos y demás documentos del planeamiento vigente, a los efectos oportunos de ampliar la consulta e

información solicitadas, el planeamiento vigente en el Término Municipal de Guriezo se puede consultar en la siguiente web:

www.territoriodecantabria.es/urbanismo/aucan

Tercero De acuerdo a la redacción del artículo 115 de la LOT 2/01 establecido por la LMLOT 3/12, dado que se trata de un suelo rústico y Guriezo carece de Plan General, las construcciones, instalaciones y usos permitidos, precisarán de la correspondiente autorización de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU).

Cuarto Dado que la parcela objeto de esta Ficha Urbanística tiene más de 2.000 m² y está situada a menos de 200 m. del suelo urbano, queda dentro de los **supuestos contemplados en la Disposición Transitoria Novena de la LOT 2/01**, y se podrá autorizar la construcción de viviendas de carácter unifamiliar, así como construcciones e instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, conforme a las reglas del punto 3 de esta Disposición y que se transcriben a continuación:

1. *Las características de la edificación serán coherentes con la arquitectura propia del núcleo, sin que puedan admitirse soluciones constructivas discordantes con las edificaciones preexistentes representativas del núcleo de población. La edificación que se pretenda llevar a cabo habrá de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar la mínima alteración del relieve natural de los terrenos y el mínimo impacto visual sobre el paisaje, procurándose la conexión soterrada a las infraestructuras existentes en el municipio.*
2. *El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.*
3. *Las construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 114 de la presente Ley.*
4. *Los Ayuntamientos, a través de ordenanzas aprobadas conforme al artículo 62 de esta Ley, podrán determinar las condiciones estéticas y de diseño que se permiten para las edificaciones a las que se refiere este apartado.*
5. *La parcela mínima para la edificación será:*
    1) *De mil quinientos metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se*

encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional.

2) De 2000 metros cuadrados en el resto de los casos.

6. La ocupación máxima de parcela por la edificación será:

1) En parcelas de más de dos mil metros cuadrados, el diez por ciento de su superficie bruta.

2) En parcelas de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, un máximo de doscientos metros cuadrados por planta.

3) Cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio y turismo rural, el quince por ciento de su superficie bruta.

7. La distancia mínima de la edificación al lindero será de cinco metros.

8. El frente mínimo de parcela a vía pública o camino público o privado, será de tres metros.

EDIFICACIONES

Primero Las edificaciones preexistentes en la parcela, se encuentran en situación de **fuera de ordenación**, al tener una superficie construida mayor que la permitida para este suelo y ser disconforme su uso con el planeamiento urbanístico actual (*NNSS de Planeamiento del Ayuntamiento de Guriezo*)

Segundo Conforme al *artículo 88.3 de la LOT 2/01*, en los edificios fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble. En dichos edificios podrán asimismo realizarse otro tipo de obras cuando, a requerimiento de los propietarios, el Ayuntamiento levante acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación y ésta sea aceptada expresamente por aquéllos.

Tercero Conforme al *artículo 88.4 de la LOT 2/01*, cuando la disconformidad con el Plan no impida la edificación en el mismo solar, el propietario podrá obtener licencia de demolición sometiéndose en lo sucesivo al nuevo planeamiento en los términos que resulten de la clase de suelo de que se trate.

En relación a la solicitud de cédula urbanística relativa a la parcela catastral arriba citada, entendiéndose que la consulta emitida por escrito tiene carácter informativo (es numerosa la jurisprudencia del TS que declara que la información urbanística responde a un trámite meramente informativo, sin contenido decisorio, y su contenido nunca es vinculante para la Administración), carece de entidad vinculante como de modo reiterado ha venido declarando el Tribunal Supremo, y que a tenor de la legislación general supletoria vigente tiene eficacia y fuerza probatoria, pero su contenido es igualmente informativo y no vinculante, se informa lo anteriormente expuesto a los efectos oportunos.

En Guriezo, a 19 de mayo de 2022

La arquitecta municipal