



Año LVI

Boletín Oficial de Cantabria

de diciembre de 1992. — Extraordinario núm. 6

Página 289

CC.AA. CANTABRIA

CONSEJERIA DE PRESIDENCIA
J. SECC. REGIMEN INTERIOR
DIPUT. REG. DE CANTABRIA

SANTANDER
D.P. 39003

NUM. SUS. 00163

CANTABRIA

SUMARIO

II. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

2. Otras disposiciones

Dirección Provincial del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social en Cantabria. — Decisión sobre extensión del convenio colectivo del Sector de Oficinas y Despachos de la provincia de Burgos al mismo Sector de la Comunidad de Cantabria	290
---	-----

III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

4. Otros anuncios

Entrambasaguas. — Aprobación definitiva de las normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Entrambasaguas	295
--	-----

II. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

2. Otras disposiciones

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL EN CANTABRIA

Decisión sobre extensión del convenio colectivo del Sector de Oficinas y Despachos de la provincia de Burgos al mismo Sector de la Comunidad de Cantabria

Estudiados los antecedentes que obran en el expediente de referencia, una vez finalizado el procedimiento legalmente establecido y cumplidas las normas reglamentarias que se citan y demás de general aplicación se dicta la siguiente

DECISION SOBRE EXTENSION DE CONVENIO COLECTIVO

1- HECHOS

Mediante escrito presentado en la Dirección Provincial de Trabajo y Seguridad Social de Cantabria el día 2 de diciembre de 1.991, los Sindicatos CC.OO. y U.G.T. solicitaron la extensión del Convenio Colectivo de ámbito provincial para las actividades de Oficinas y Despachos de Burgos y su provincia (Boletín Oficial de la Provincia de 13 de septiembre de 1.991) al Sector de Oficinas y Despachos de la región de Cantabria, para los años 1.991 y 1.992.

Posteriormente, mediante escrito de 12 de febrero de 1.992, el Sindicato U.S.O.-CANTABRIA se adhiere a dicha petición.

En escrito de fecha 30 de enero de 1.992 la C.E.O.E.-CEPYME de Cantabria se opone a la extensión geográfica y temporal del Convenio Colectivo de Burgos, y en su caso se acceda a extender el de la misma actividad de Palencia.

Asimismo consta en el expediente escrito formulado por D. Jose Luis Peña Díez y treinta más oponiéndose a la extensión solicitada.

Por la Dirección Provincial de Trabajo y Seguridad Social de Cantabria se han cumplimentado los trámites previstos en los arts. 6 y 7 del Real Decreto 572/82, de 5 de marzo, remitiéndose el expediente a la Dirección General de Trabajo.

El Servicio de Negociación Colectiva de la Dirección General de Trabajo elabora un informe sobre la repercusión económica de la extensión del Convenio Colectivo de Oficinas y Despachos de Burgos a Cantabria señalando en sus conclusiones que, aunque de eficacia limitada, se considera que el punto de referencia para el análisis de la repercusión económica de la extensión del Convenio de Burgos 1.991-1.992, es el último convenio acordado para el sector de Oficinas y Despachos de Cantabria que corresponde al de los años 1.989-1.990. El incremento medio ponderado que supondría aplicar las tablas salariales del convenio de Burgos de 1.991, asciende al 17,54%; para el conjunto de la negociación colectiva tal aumento fué del 7,96%. Para 1.992 el Convenio de Burgos establece un incremento del 7% y cláusula de revisión en lo que el IPC supere el 5,25%.

Aparte del incremento de las tablas, la aplicación del convenio de Burgos implicaría modificaciones importantes en antigüedad (disminuiría en un punto el valor del trienio), dietas, indemnizaciones por fallecimiento, plus de turnicidad (desaparecería), quebranto de moneda (desaparecería) y, sobre todo, en I.L.T. puesto que aquel convenio prevé la percepción íntegra de las retribuciones a partir del quinto día.

El muestreo de la Inspección de Trabajo de Cantabria ratifica retribuciones más bajas en esa Región respecto al convenio de Burgos en las categorías de auxiliares administrativos y titulados medios en todos los casos, y en cinco empresas (sobre siete) en titulados superiores, mientras que quedan por encima en la de jefes administrativos.

2- PRUEBA

Todos los hechos relatados vienen reflejados en la documentación incorporada al expediente.

3- VALORACION DE LA COMISION CONSULTIVA NACIONAL DE CONVENIOS COLECTIVOS

A) Campo de aplicación de la posible extensión:

El campo de aplicación de la extensión planteada es el relativo a las empresas y trabajadores que se dedican a la actividad de Oficinas y Despachos, con exclusión de aquellas empresas que tengan convenio propio, o que se hallen comprendidas en el ámbito de aplicación de convenios de carácter interprovincial o nacional, o que, siendo de ámbito provincial, sean aplicables específicamente al subsector de la actividad de Oficinas y Despachos de que se trate.

B) Duración temporal de la extensión:

El convenio colectivo que se pretende extender fué publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos de fecha 13 de septiembre de 1.991, y su ámbito temporal de vigencia se extiende al período comprendido entre el 1 de enero de 1.991 y el 31 de diciembre de 1.992.

De conformidad con lo previsto en el art. 9.2 del Real Decreto 572/82, de 5 de marzo, y dado que la extensión fué solicitada mediante escrito presentado el día 2 de diciembre de 1.991, los efectos de la misma corresponderían al período que va desde la fecha que se acaba de citar, hasta el día 31 de diciembre de 1.992, fecha de finalización del Convenio.

C) Concurrencia de los requisitos establecidos en el art. 92.2 del Estatuto de los Trabajadores, y en los arts. 3 y 4 del Real Decreto 572/82 de 5 de marzo:

Los sindicatos CC.OO. y U.G.T. se hallan legitimados para solicitar la extensión que se informa, conforme a lo dispuesto en el art. 87.2a) del Estatuto de los Trabajadores, dada su condición de sindicatos más representativos a nivel estatal.

En cuanto a la existencia de partes legitimadas para negociar, de los datos obrantes en el expediente se desprende que no existe asociación empresarial legitimada para negociar y pactar colectivamente en el sector de Oficinas y Despachos de la provincia de Cantabria teniendo en cuenta:

1º- Que la C.E.O.E. y la CEPYME no cuentan con los requisitos de representatividad necesaria que determina el art. 87.3 del Estatuto de los Trabajadores, tal y como se vino a considerar en las Sentencias del Juzgado de lo Social de Cantabria de 29-11-89 y 12-6-90, y en las Resoluciones de la Dirección Provincial de Trabajo de Cantabria de fechas 30-10-87 y 12-12-89, donde se ha venido a declarar que los Convenios Colectivos para el Sector de Oficinas y Despachos de la provincia de Cantabria, firmados por la C.E.O.E. y CEPYME y los Sindicatos CC.OO., U.G.T. y U.S.O., para los años 1.987, 1.988, 1.989 y 1.990, son de eficacia limitada.

2º- Que las empresas que se han opuesto a la extensión del convenio, a través de escrito encabezado por D. Jose Luis Peña Díez, fechado el 25 de enero de 1.992, que tienen como característica común en dieciocho de ellas el que incluye la referencia GETISA en su denominación, carecen de la legitimación necesaria para negociar un convenio sectorial de ámbito provincial por no tener la condición de Asociación Empresarial, de acuerdo con lo determinado en el art. 87.3 del Estatuto de los Trabajadores.

Por lo expuesto, se considera que concurre la circunstancia prevista en el apartado a), del número 1, del art. 3 del Real Decreto 572/82, por inexistencia de partes legitimadas para negociar.

Por lo que se refiere a la homogeneidad de las condiciones económicas y sociales, entre el ámbito en el que se pretende llevar a efecto la extensión y el Convenio a extender, obra en el expediente informe económico, en el que se expresa que el incremento medio ponderado que supondría aplicar las tablas salariales del Convenio a extender sería del 17,54%, teniendo como referencia el Convenio Colectivo de eficacia limitada para el sector de Oficinas y Despachos de Cantabria, correspondiente a los años 1.989-1.990, debiéndose de tener en cuenta en todo caso que la extensión del Convenio Colectivo de Oficinas y Despachos de Burgos, para los años 1.991 y 1.992, al mismo sector de actividad de la provincia de Cantabria, implicaría modificaciones importantes en antigüedad (disminuiría en un punto el valor del trienio), dietas, indemnizaciones por fallecimiento, plus de turnicidad (desaparecería) y, sobre todo, en ILT, puesto que dicho Convenio prevé la percepción íntegra de las retribuciones a partir del quinto día, todo lo cual habría de evaluarse teniendo en cuenta que, en el conjunto de la negociación colectiva del año 1.991, el aumento salarial medio fue del 7,96%, lo que permite deducir que, aún así, los aumentos que se derivarían de la extensión del Convenio Colectivo propuesto en el presente expediente serían significativas respecto al indicado porcentaje. No obstante, se remite al criterio de la Comisión la apreciación de si concurre en el caso que nos ocupa el requisito previsto en el art. 2

del Real Decreto 572/82, de 5 de marzo.

En virtud de lo expuesto, en la reunión del Pleno de la citada Comisión Consultiva Nacional de Convenios Colectivos celebrada el día 8 de julio de 1.992 se adoptó por unanimidad el acuerdo de informar favorablemente la extensión solicitada.

4- VALORACION DE LA DIRECCION GENERAL DE TRABAJO

A la vista de la documentación que consta en el expediente y teniendo en cuenta el informe favorable de la Comisión Consultiva Nacional de Convenios Colectivos, la Dirección General de Trabajo considera que debe estimarse la petición de extensión de Convenio solicitada por concurrir los requisitos legales previstos en el art. 3.1.a) del Real Decreto 572/82, de 5 de marzo.

5- NORMATIVA LEGAL

Competencia y cuestión de fondo: art. 92 del Estatuto de los Trabajadores.

Tramitación: art. 92.2 del Estatuto de los Trabajadores, R.D. 572/82 de 5 de marzo, R.D. 2976/83 de 9 de noviembre, y Orden de 28 de mayo de 1984.

Notificación: art. 79 de la Ley de Procedimiento Administrativo, art. 126 de la misma ley en relación con el art. 52 de la ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con respecto al Recurso de Reposición.

DECISION

Primero: Se declara la procedencia de la extensión del Convenio Colectivo de Oficinas y Despachos de la provincia de Burgos (B.O.P. de 13-9-91) al mismo sector de Cantabria con efectos a partir del 2 de diciembre de 1.991, y con finalización de los mismos el día 31 de diciembre de 1.992, fecha de finalización del Convenio cuya extensión se interesa. La extensión no deberá afectar a aquellas empresas que tengan convenio propio o que se hallen comprendidas dentro del ámbito de convenios de ámbito superior al provincial, o que, siendo de ese ámbito sean aplicables al sector de la actividad de Oficinas y Despachos de que se trate.

Segundo: Publíquese la presente Decisión en el Boletín Oficial de la Comunidad de Cantabria y como anexo el texto del Convenio Colectivo que se extiende e inscribese en el Registro de Convenios Colectivos de la Dirección Provincial de Trabajo y Seguridad Social de Cantabria.

Tercero: Dése traslado al Director Provincial de Trabajo y Seguridad Social de Cantabria para su conocimiento y notificación a los interesados.

Madrid, 20 OCT 1992

El Ministro de Trabajo y Seguridad Social

Luis Martínez Noval

92/88199

MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCION PROVINCIAL DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

CONVENIOS COLECTIVOS

Resolución de 9 de julio de 1991, de la Dirección Provincial de Trabajo y Seguridad Social de Burgos, por la que se dispone la publicación del Convenio Colectivo de trabajo perteneciente al Sector Oficinas y Despachos de la provincia de Burgos.

Visto el texto del Convenio Colectivo de trabajo del Sector de Oficinas y Despachos suscrito por la representación empresarial y las Centrales Sindicales U. G. T., CC. OO. y U. S. O., el día 24 de junio de 1991 y presentado en esta Dirección Provincial, completa toda la documentación preceptiva, según el artículo 6 del Real Decreto 1040/81 de 22 de mayo, con fecha 5 de julio de 1991.

Esta Dirección Provincial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90.2 y 3 de la Ley 8/80 de 10 de marzo, Estatuto de los Trabajadores, acuerda:

- 1.º Ordenar su inscripción en el Registro de Convenios de este Organismo y su correspondiente depósito.
- 2.º Notificar este acuerdo a la Comisión negociadora.
- 3.º Disponer su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos.

Burgos, 9 de julio de 1991. — La Directora Provincial de Trabajo y Seguridad Social, Elena Martínez Carqués.

* * *

Convenio Colectivo de trabajo de ámbito provincial para la actividad de Oficinas y Despachos

CAPITULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª: Partes contratantes, ámbito funcional, territorial, personal y temporal.

Artículo 1.º — Partes contratantes. El presente Convenio se concierta dentro de la normativa vigente en materia de contratación colectiva entre los representantes de los trabajadores, Centrales Sindicales (U.S.O., CC. OO., y U.G.T.) y de los empresarios, integrados en la actividad de Oficinas y Despachos de Burgos y su provincia.

Art. 2.º — Ambito funcional. Los preceptos de este Convenio Colectivo obligan a la totalidad de los empresarios

y trabajadores, cuyas relaciones laborales se rigen por la Ordenanza Laboral para la actividad de Oficinas y Despachos de 31 de octubre de 1972.

Art. 3.º – *Ambito territorial*. El presente Convenio obligará a todas las empresas presentes y futuras, cuyas actividades vienen recogidas en el artículo segundo de este Convenio, y cuyos centros de trabajo radiquen en Burgos capital o en la provincia, aun cuando las empresas tuvieran su domicilio social en otra provincia.

Art. 4.º – *Ambito personal*. Las cláusulas de este Convenio afectan a la totalidad del personal que durante su vigencia trabaje bajo la dependencia de empresas dedicadas a la actividad de Oficinas y Despachos.

Art. 5.º – *Ambito temporal*. El Convenio entrará en vigor el día 1.º de enero de 1991 y finalizará su vigencia el día 31 de diciembre de 1992.

El presente Convenio quedará denunciado a la finalización del mismo.

Sección 2.ª: *Compensación, absorción y garantía «ad personam»*.

Art. 6.º – *Compensación y absorción*. Todas las mejoras que se pacten en este Convenio sobre las estrictamente reglamentarias, podrán ser absorbidas y compensadas hasta donde alcancen, por las retribuciones de cualquier clase que tuvieren establecidas las empresas y con la que pudieran señalarse por disposiciones establecidas las empresas y con la que pudieran señalarse por disposiciones legales o reglamentarias.

Art. 7.º – *Garantía «ad personam»*. Se respetarán, asimismo, las situaciones personales que con carácter global excedan del pacto, manteniéndose estrictamente «ad personam».

Sección 3.ª: *Comisión paritaria*.

Art. 8.º – *Comisión paritaria*. Se crea la Comisión paritaria del Convenio como órgano de interpretación, arbitraje, conciliación y vigilancia del cumplimiento del mismo.

Art. 9.º – La Comisión paritaria a la que alude el artículo anterior, estará compuesta por la representación de la parte social que la integran las siguientes personas: D. Pablo Ruiz de Mencia, D. Agustín Sancho García, D. Isalás García Inés, D. Eloy Marañón Vicario, D. Javier Ruiz del Hoyo, doña Carmen Padilla Castañeda (por U. S. O.), D. Eduardo Contreras Melchor (por CC. OO.) y D. Juan Guerrero de la Rubia (por U. G. T.), por la parte económica la componen las siguientes personas: D. Antonio Marañón Sedano, en representación del Colegio de Graduados Sociales de Burgos, D. José María Manero de Pereda, en representación del Ilustre Colegio de Procuradores de Burgos, don Santiago Herrera Castellanos, en representación del Ilustre Colegio de Abogados de Burgos y D. Carlos Ortega Barriuso, en representación de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Burgos, correspondiendo la presidencia a quien en su momento sea designado para tal fin.

Con independencia de las retribuciones fijadas o que se fijen por las partes a esta Comisión paritaria, de conocimiento o resolución de los conflictos derivados de la aplicación e interpretación con carácter general de los Convenios Colectivos, se resolverá por la jurisdicción competente.

CAPITULO II

Retribuciones

Sección 1.ª: *Regulación salarial*.

Art. 10. – *Salario base y suplidos*. Desde el día 1.º de enero de 1991 hasta el día 31 de diciembre del mismo año, serán los que figuran en el anexo número I del presente Convenio, lo que representa un aumento del ocho veinticinco (8,25) por 100 sobre el salario base y los suplidos. A partir del día 1.º de enero de 1992 se incrementará a las tablas del anexo I y suplidos, revisadas si fuese el caso, un incremento equivalente al I. P. C. resultante a 31 de diciembre de 1991 más punto y medio.

En caso de que el Índice de Precios al Consumo (I. P. C.), establecido por el I. N. E., registrara al 31 de diciembre de 1991 un incremento superior al seis cincuenta (6,50) puntos respecto a la cifra que resultara de dicho I. P. C. al 31 de diciembre de 1991, se efectuará una revisión salarial, que afectará tanto al salario base como a los suplidos, tan pronto se constate oficialmente dicha circunstancia en el exceso sobre la indicada cifra. Tal incremento se abonará con efectos de 1.º de enero de 1991, en una sola paga durante el primer trimestre de 1992.

De la misma forma, en el caso de que se originase diferencias entre el I. P. C. a 31 de diciembre de 1992 incrementado en 1,75 puntos y el I. P. C. a 31 de diciembre de 1991 incrementados 1,5 puntos se efectuará una revisión salarial en lo que excediese de la mencionada diferencia, afectando tanto a salarios como a suplidos. Tal incremento se abonará con efectos de 1.º de enero de 1992, en una sola paga durante el primer trimestre de 1993.

Sección 2.ª: *Complementos salariales*.

Art. 11. – *Antigüedad*. Prosigue vigente el premio de antigüedad en favor de los trabajadores al servicio de estas empresas, consistente en trienios del 5 por 100 sobre el salario base de este Convenio, según queda dispuesto en el artículo 25 de la Ordenanza Laboral.

Art. 12. – *Pagas extraordinarias*. Las empresas abonarán a su personal una gratificación extraordinaria equivalente al importe total de una mensualidad, incluida la antigüedad, con motivo de las Navidades y otra mensualidad igual como paga de Verano dentro de la primera quincena del mes de julio.

CAPITULO III

Percepciones extrasalariales

Art. 13. – *Dietas, desplazamientos, suplidos, óbitos y jubilación*. Cuando por necesidades de servicio hubiere de desplazarse algún trabajador de la localidad en que habitualmente tenga su destino, la empresa le abonará, además de los gastos de locomoción, una dieta del 125 por 100 de su salario diario bruto cuando efectúe una comida fuera de su domicilio y del 175 por 100 cuando tenga que comer y pernoctar fuera del mismo.

En caso de conformidad entre las partes, podrá sustituirse este sistema de dietas por el de gastos pagados, debidamente justificados, y si los desplazamientos se efectúan en coche propio, en concepto de gastos por uso del propio vehículo, se abonarán veintidós (22) pesetas por kilómetro.

Asimismo, los empleados percibirán una cantidad anual de 43.432 (cuarenta y tres mil cuatrocientas treinta y dos pesetas), en concepto de indemnización o suplidos, del ar-

título 3 del Decreto de Ordenación de salarios, de fecha 17 de agosto de 1973, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 10 del presente Convenio.

Prestación en caso de óbito. — La viuda o hijos solteros menores de edad o padres del trabajador soltero, cuando convivan con él, tendrán derecho a un subsidio a cobrar en una sola vez, consistente en el importe de una mensualidad. Y de dos mensualidades en caso de muerte por accidente de trabajo.

Prestación en caso de jubilación. — En el momento de su jubilación los trabajadores percibirán una paga extraordinaria consistente en el importe de una mensualidad más antigüedad a abonar por parte de la empresa.

Art. 14. — *Incapacidad Laboral Transitoria.* En el caso de incapacidad laboral transitoria por enfermedad o accidente, el personal comprendido dentro del presente Convenio, percibirá el importe íntegro de sus retribuciones salariales a partir del 5.º día de la incapacidad laboral.

CAPITULO IV

Jornada, vacaciones, permisos y niveles

Art. 15. — *Jornada.* La jornada máxima para 1991 queda fijada en 1.799 horas de trabajo efectivo y para 1992 en 1.794.

Art. 16. — *Vacaciones.* Las vacaciones anuales retribuidas quedan fijadas en 30 días naturales para todo el personal.

Art. 17. — *Permisos.* Independientemente de los ya establecidos en el Estatuto de los Trabajadores y Ordenanza Laboral de Oficinas y Despachos, se establece el carácter no laboral de la tarde de los días 5 de enero, 24 y 31 de diciembre, Sábado Santo completo y sábado de la semana en que se celebre la festividad del Corpus Christi, para los trabajadores cuyas empresas radiquen en la ciudad de Burgos; sustituyendo este sábado por el que corresponda y que facilite la formación de puente vacacional en unión a una de las fiestas locales de las demás localidades de la provincia.

El trabajador, previo aviso y justificación, podrá ausentarse del trabajo con derecho a remuneración por alguno de los motivos y tiempos siguientes:

a) 20 días naturales en caso de matrimonio.

b) 2 días en los casos de nacimiento de hijo o enfermedad grave o fallecimiento de parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. Cuando, con tal motivo, el trabajador necesite hacer un desplazamiento al efecto, el plazo será de cuatro días.

c) Un día por traslado de domicilio habitual.

d) Por el tiempo indispensable para el cumplimiento de un deber inexcusable de carácter político y personal. Cuando conste una norma legal o convencional un período determinado, se estará a lo que ésta disponga en cuanto a duración de la ausencia y a su compensación económica.

Cuando el cumplimiento del deber antes referido suponga la imposibilidad de la prestación del trabajo debido en más del 20 por 100 de las horas laborales en un período de tres meses, podrá la empresa pasar al trabajador afectado a la situación de excedencia regulada en el apartado uno del artículo 46 del Estatuto de los Trabajadores.

En el supuesto de que el trabajador por cumplimiento del deber o desempeño del cargo perciba una indemnización, se descontará el importe de la misma del salario a que tuviera derecho en la empresa.

e) Para realizar funciones o de representación personal en los términos establecidos legal o convencionalmente.

f) Las trabajadoras por lactancia de un hijo menor de 9 meses, tendrán derecho a una hora de ausencia del trabajo, que podrán dividir en dos fracciones. La mujer, por su voluntad, podrá sustituir este derecho por una reducción de la jornada en media hora con la misma finalidad.

g) Quien por razones de guarda legal tenga a su cuidado directo algún menor de 6 años o a un disminuido físico o psíquico que no desempeñe otra actividad retribuida, tendrá derecho a una reducción de la jornada de trabajo, con la disminución proporcional del salario entre, al menos, un tercio y un máximo de la mitad de la duración de aquélla.

Art. 18. — *Niveles.* Conforme a los Convenios anteriores se ratifican los niveles 10 bis; que corresponde a la categoría profesional de Oficial de 3.ª que es el empleado que con iniciativa y responsabilidad restringida y subordinado a un jefe, Oficial de 1.ª y Oficial de 2.ª, si los hubiere, realiza trabajos de carácter secundario que sólo exigen conocimientos generales de la técnica administrativa; Nivel 12: Ordenanza y vigilante, Limpiadora apartamento, Limpiadora, Peones, Mozos; Nivel 13: Aspirantes; Nivel 14: Botones y Pinches.

Igualmente, la Comisión negociadora del presente Convenio introduce una nueva categoría con el Nivel 11 bis, que corresponderá a los Vigilantes jurados.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 19. — *Efectos retroactivos.* Este Convenio entra en vigor con fecha 1 de enero de 1991 y, en consecuencia, por las empresas se practicarán las liquidaciones correspondientes a sus empleados, conforme a los niveles salariales pactados desde la fecha mencionada, todo ello independientemente de la fecha de publicación del presente Convenio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Art. 20. — Cuando se produzcan vacantes en una empresa, se dará participación a los representantes de los trabajadores para efectuar el ascenso correspondiente.

Art. 21. — Cuando se formalice un contrato de trabajo en la empresa; se dará una copia básica de ese contrato a los representantes de los trabajadores, que firmarán el recibí, en el caso de no existir representantes de los trabajadores se entregará a los sindicatos firmantes de este Convenio.

Art. 22. — Tendrán consideración de faltas muy graves, las ofensas verbales o físicas de naturaleza sexual ejercidas sobre cualquier trabajador/a de la empresa. En el supuesto de ser ejercidas desde posiciones de superioridad, se considerarán abuso de autoridad, sancionable con la inhabilitación para el ejercicio del mando y cargos de responsabilidad.

Art. 23. — *Disposición final.* A todos los efectos y para cuanto no esté previsto en el presente Convenio, se estará a lo dispuesto en la vigente Ordenanza Laboral de Oficinas y Despachos, de 31 de octubre de 1972, Estatuto de los Trabajadores y demás disposiciones de carácter general.

ANEXO I

**TABLA SALARIAL DEL CONVENIO DE OFICINAS Y DESPACHOS
AÑO 1991**

NIVELES PROFESIONALES	Salario Base Mensual	Suplidos Anual	Total Anual
NIVEL I.º - Titulados de Grado Superior	147.280	43.432	2.105.352
NIVEL II. - Titulado grado medio, Jefes superiores (Oficial Mayor)	141.820	43.432	2.028.912
NIVEL III. - Jefes primera, Jefes equipo informática, Analistas, Programador ordenador	136.596	43.432	1.955.776
NIVEL IV. - Jefes de 2.ª (Cajeros con firma, Jefes de Reporters, Traductores e Intérpretes Jurados de más de un idioma), Programador de máquinas auxiliares, Jefe de delineación, Administrador de test, Coordinador de tratamiento de cuestionarios, Jefe de explotación	131.287	43.432	1.881.450
NIVEL V. - Oficial de 1.ª (Cajeros sin firma, Intérpretes Jurados de un idioma, Operadores de máquinas contables, Taquimecanógrafos, Telefonistas-recepcionistas con dos o más idiomas, Inspectores de zona), Delineantes-proyectistas, Coordinador de estudios, Jefe de equipo de encuestas, Controlador, Operador de Ordenador, Jefe de máquinas básicas	126.092	43.432	1.808.720
NIVEL VI. - Oficial de 2.ª (Telefonistas-recepcionistas, Reporters de Agencias de Información, Traductores de Intérpretes no Jurados, Jefes de Visitadores), Delineante, Operadores de tabuladoras, Inspectores de Entrevistadores, Encargado de Departamento de Repografía, Encargado	122.295	43.432	1.755.562
NIVEL VII. - Operadores de máquinas básicas, Dibujantes, Entrevistadores-Encuestadores, Oficial de 1.ª de Oficio y conductores	113.095	43.432	1.626.762
NIVEL VIII. - Calcador, Perforista, Verificadores y Clasificadores, Conserje Mayor, Oficial de 2.ª de Oficio	107.891	43.432	1.553.906
NIVEL IX. - NIVEL X. - Conserje, Ayudantes y Operadores de reproductoras de planos y Operadores de multicopistas y fotocopiadoras	97.490	43.432	1.408.292
NIVEL X Bis. - Oficial de 3.ª	85.900	43.432	1.246.032
NIVEL XI. - Auxiliares (Telefonistas Visitadores), Cobradores-Pagadores	81.894	43.432	1.189.948
NIVEL XI Bis. - Vigilantes Jurados	77.997	43.432	1.135.390
NIVEL XII. - Ordenanza, Vigilante, Limpiadores de apartamentos	69.596	43.432	1.017.776
NIVEL XIII. - Aspirantes, Limpiadores, Peones y Mozos	67.261	43.432	985.086
NIVEL XIV. - Botones	59.797	43.432	880.590
	41.865	43.432	629.542

III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

4. Otros anuncios

AYUNTAMIENTO DE ENTRAMBASAGUAS

ANUNCIO

La Comisión Regional de Urbanismo, en su sesión de 25 de Mayo de 1.992, aprobó definitivamente las "Normas Subsidiarias de Planeamiento" del término municipal de Entrambasaguas.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Regimen Local, se procede a la publicación de Normas, ordenanzas urbanisticas y planos, de las citadas Normas Subsidiarias.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Entrambasaguas, 14 de Octubre de 1.992



EL ALCALDE,

Roberto Estades Schumann

Fdo: Roberto Estades Schumann

92/84062

PROCESO DE ELABORACION DE LAS NORMAS. INTERES MEDIO DEL TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA.



El proceso de elaboración de la Revisión de la Normas Urbanísticas de Entrambasaguas se ajusta a las especificaciones de la Ley del Suelo, explicitándose sus diferentes fases:

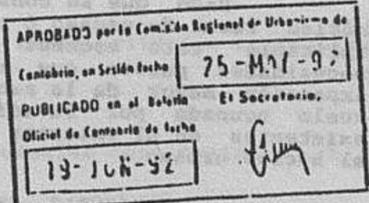
- INFORMACION URBANISTICA
- AVANCE DE PLANEAMIENTO
- PROYECTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS

El proyecto es aprobado inicialmente por la Corporación Municipal de Entrambasaguas y leva la siguiente tramitación:

- APROBACION INICIAL:
- PUBLICACION B.O.C.:
- INFORMACION AL PUBLICO:
- INFORME SOBRE ALEGACIONES: Abril 1.991

El resultado del trámite de participación pública en este periodo de UN MES se explicita a través de los siguientes datos:

- A) ALEGACIONES PRESENTADAS: 34
- B) INFORME DEL EQUIPO REDACTOR:
 - INFORME FAVORABLE: 4
 - INFORME DESFAVORABLE: 30



El Equipo Redactor ha informado favorablemente las alegaciones cuyo contenido:

- No implique una modificación de los criterios generales y los objetivos específicos.
- No implique una alteración de las superficies de suelo urbano que son incoherentes con el desarrollo previsto o con las especificaciones legales.
- Impliquen una mejora del contenido de las Normas sin perjuicio de los derechos urbanísticos que se tenían con respecto al anterior Planeamiento.
- Advertan posibles errores.
- No modifique el sistema General de Equipamientos y Espacios Libres.

CONTENIDO

I.- MEMORIA.

II.- NORMAS URBANISTICAS.

III.- PLANOS.

I.- MEMORIA

1. PROGRAMA DE NECESIDADES



1.1.- Previsiones de Población.

1.2.- Necesidades de Suelo.

2. LA ESTRUCTURA GENERAL Y LA ORDENACION DEL TERRITORIO

2.0.- Descripción General del Territorio.

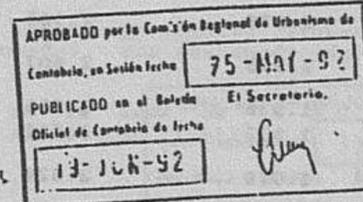
2.1.- Ordenación General del Territorio.

2.2.- Sistema General de Infraestructura de Servicios Técnicos.

2.2.1.- Abastecimiento de Agua.

2.2.2.- Saneamiento.

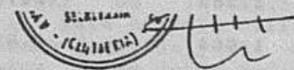
2.2.3.- Energía eléctrica.



2.3.- El Sistema General de Equipamientos y Espacios Libres.

2.4.- Las Propuestas de Localización de Usos.

3. CLASIFICACION DEL TERRITORIO



3.0.- Introducción.

3.1.- Justificación de la definición de Suelo Urbano.

3.2.- Justificación de la delimitación de Suelo Urbanizable.

3.3.- Suelo no Urbanizable y destinado a Sistemas Generales.

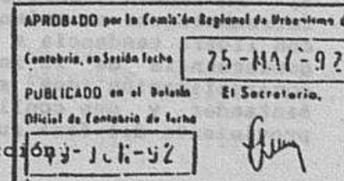
4. ORDENACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

4.0.- Criterios Generales.

4.1.- Calificación del suelo.

4.2.- Regulación del aprovechamiento urbanístico.

5. SUELO NO URBANIZABLE



5.1.- Criterios Generales de Protección.

5.2.- Esquema de Ordenación.

6. GESTION DE LAS NORMAS

6.1.- Suelo Urbano.

6.2.- Suelo Urbanizable.

1.- PROGRAMA DE NECESIDADES

El punto de partida para la clasificación del territorio municipal es el programa de necesidades que ha de venir delimitado a través de las previsiones de población y empleo y la asignación de déficits y nuevas necesidades de dotaciones y equipamientos.

1.1.- PREVISIONES DE POBLACION

Las hipótesis de desarrollo y crecimiento de la población se sustentan en unos datos básicos que expresan la tendencia de los últimos años:

Población de derecho del T.M. de Entrambasaguas según rectificación del padrón de habitantes (1.969-1.989)

AÑO	POBLACION	TOTAL PROVINCIAL
1.969	2.665	475.345
1.970	2.584	469.077
1.971	2.610	476.041
1.972	2.595	485.792
1.973	2.602	492.155
1.974	2.567	499.781
1.975	2.607	490.997
1.976	2.616	502.505
1.977	2.624	510.460
1.978	2.624	515.109
1.979	2.634	520.042
1.981	2.650	513.115
1.982	2.687	517.411
1.983	2.702	522.568
1.984	2.751	527.603
1.985	2.766	532.435
1.986	2.646	522.664
1.987	2.647	524.844
1.988	2.656	530.067
1.989	2.650	531.654

RECTA REGRESION $Y = A + B \cdot X$

A = - 6.929, 933026

B = 4, 837960856

COR = 0, 5997

Los puntos destacables de la evolución pueden sintetizarse en los siguientes:

a) En líneas generales, la dinámica para el municipio de Entrambasaguas se orienta a una situación de estancamiento, con ligera tendencia a un lento y continuo crecimiento, como consecuencia de la incorporación progresiva al proceso de comarcalización que se desarrolla en torno a la Bahía de Santander y que conlleva una concentración de población proveniente del área rural.

b) Igualmente es de considerar que la progresión de Entrambasaguas se ve condicionada por la dinámica inherente

al crecimiento del término municipal de Medio Cudeyo, debido fundamentalmente al área de Solares.

c) El estancamiento que se aprecia en los años ochenta se ve superado en las estimaciones de la tabla siguiente. Dicho futuro crecimiento se encuentra sin duda influenciado por la ubicación cercana de la Autovía del Cantábrico en la que se han previsto futuros enlaces al Este y al Oeste del núcleo de Hoznayo.

Las previsiones de población para los próximos años delimitadas en el Avance de Planeamiento son las señaladas a continuación:

ESTIMACIONES

AÑO	POBLACION
1.990	2.698
1.991	2.702
1.992	2.707
1.993	2.712
1.994	2.717
1.995	2.722
1.996	2.727
1.997	2.731
1.998	2.736
1.999	2.741
2.000	2.746

Por núcleos, las previsiones se orientan a una progresión similar extrapolable al término indicado.

1.2.- NECESIDADES DE SUELO

a) SUELO RESIDENCIAL

El programa de necesidades de Suelo residencial se fija en función de varios componentes como son:

- Desarrollo previsible.
- Déficit actual.
- Vivienda de 2ª residencia.
- Vivienda de reposición. Reconstrucción de viviendas antiguas.
- Esponjamiento.

Dado que se considera este término municipal como un núcleo rural de escaso ó pequeño crecimiento poblacional, no es aplicable este esquema ni debe señalarse un programa de necesidades puesto que su dinámica no permite aventurar una expansión mayor de la manifestada con anterioridad. El nuevo suelo ocupado por la edificación se ajustará a las parcelas existentes en el interior de los núcleos y al anillo perimetral al núcleo urbano.

VIVIENDAS SEGUN SU CLASE (1981)

Municipio	Viviendas familiares				Familias Pobl.derecho
	Total	Ocupadas	Desocup.		
Entrambasaguas	884	710	174	688	2.650
Total Provincial	191.130	162.073	29.057	141.152	513.115

La imposibilidad de lograr una previsión estricta obliga a plantear nuevo suelo calificado para soportar la dinámica de desarrollo de este núcleo. Ello conlleva la acomodación del suelo total calificado a una orientación y a una demanda no programables.

b) SUELO INDUSTRIAL.

El programa de necesidades de suelo en función de varios componentes:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo
Contenido, en Sesión fecha 11-11-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario
Oficial de Contaduría de fecha 19-10-92

- Población activa del sector secundario
- Evolución del consumo de suelo industrial en los últimos años.
- Previsiones de desarrollo económico. Expectativas del sector industrial.
- Posibilidades de redistribución del suelo en el ámbito de la Bahía de Santander, por una mayor especialización de términos municipales colindantes.

Asimismo, es preciso tener en cuenta el proceso histórico de localización en la provincia que expresa una tendencia de concentración de las implantaciones industriales en el entorno de la Bahía al amparo de la formación de un complejo industrial de base portuaria. Aunque no existe una dinámica continua si se apuntan y se adivinan trayectorias claras:

- 1) Una línea señala la implantación de medianas industrias (50-250 trabajadores) en el ámbito rural, ajustándose a unos condicionantes específicos de localización: accesibilidad a infraestructura de transporte, suelo marginal a los núcleos urbanos, facilidad en el aprovisionamiento de agua y posibilidad de evacuación de aguas residuales.
- 2) Otra línea manifestada, expresa la relocalización de industrias del centro y periferia de Santander a partir de las operaciones de renovación urbana.
- 3) Finalmente se trasluce un desarrollo del espacio industrial asociado a los núcleos urbanos cercanos al de estudio (Solares y Heras) localizado en su periferia.

Aunque no quepa señalar un programa de necesidades en términos de cantidad de suelo si se precisa recoger en las Normas estas tendencias explicitadas, potenciándolas por la necesidad de mantener el empleo, pero asegurando su ordenación.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo
Contenido, en Sesión fecha 75-11-91-9
PUBLICADO en el Boletín El Secretario
Oficial de Contaduría de fecha 19-10-92

c) SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

El carácter rural del núcleo de estudio, con baja densidad residencial y con proporción de espacio libre que complementa la posible demanda, conlleva la innecesidad de programar suelo para equipamientos.

Por otro lado, al no haberse delimitado con anterioridad a estas Normas unas directrices de planeamiento territorial en materia de dotaciones no se puede plantear con objetividad una redistribución del equipamiento comarcal.

En consecuencia, los criterios que se han de manejar en la programación de nuevas inversiones en este apartado son los siguientes:

- Mantener el suelo dedicado en la actualidad a equipamiento y ordenar el espacio público.
- Englobar las necesidades actuales como cesiones en el suelo urbanizable.

2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

2.0.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

Como base de referencia para la ordenación territorial, se recogen en estas Normas, a modo de descripción general del territorio objeto de planeamiento, los elementos físicos delimitados en la información urbanística.

a) Situación y límites

La comarca objeto de estudio se halla situada entre las coordenadas 39º 40' y 39º 41' de longitud Norte, respecto al meridiano de Greenwich y asimismo entre las coordenadas 43º 22' y 43º 23' de latitud respecto al Ecuador.

Se compone exclusivamente del T.M. de Entrambasaguas, cuyos límites son: al Norte, con Ribamontán al Monte; al Sur, con Riotuerto; al Este, con Solórzano y al Oeste con Medio Cudeyo. Los núcleos de población más importantes del mismo son: Entrambasaguas y Hoznayo.

T.M.	Extensión (Km2)	Altitud (m)	Dist.a la capital
Entrambasaguas	34.3		

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo
Contenido, en Sesión fecha 75-11-91-9
PUBLICADO en el Boletín El Secretario
Oficial de Contaduría de fecha 19-10-92

b) Topografía

Se trata de una zona con terreno accidentado y con pendientes que generalmente superan el 20%. Son frecuentes los valles con alineaciones E-O y alturas medias del orden de los 300 m. sobre el nivel del mar.

c) Hidrografía

Todo el territorio está surcado por el río Miera, que desemboca en la Bahía de Santander. El resto del sistema hidrográfico es de escasa entidad.

Las características fundamentales son:

Río	Long.	Cuenca (Km2)	Precip. Total Anual (m3)	Precip. Anual (mm)	Caudal medio por precipit. (m3/seg)	Afluentes
Miera	44	591	914.27	1.547	28.99	Aguanaz

d) Climatología

Clima atlántico, con suave y regular temperatura. Elevado y permanente grado de humedad, con acentuado régimen de lluvias.

El viento dominante en la zona es el que invariablemente es originario de abundantes

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo
Contenido, en Sesión fecha 75-11-91-9
PUBLICADO en el Boletín El Secretario
Oficial de Contaduría de fecha 19-10-92

e) Actividades económicas

La base económica del Area es la actividad en el sector primario, destacando la importancia del uso forestal explotado en régimen comunal, con los problemas de infrautilización repetidamente señalados que comporta. Este aspecto califica al conjunto del Area como de economía agraria de montaña, fundamentada en los recursos forestales, y en menor medida en la ganadería bovina y porcina.

A continuación, se reseñan una serie de tablas de datos tomados del I.N.E. correspondientes al año 1.982:

Superficie total de las explotaciones agrarias censadas

Municipio	Total	Tierras labradas	Tierras no labradas		
			Prados y Pastos	Especies arbóreas	Otras
Entrambasaguas	4.222	142	2.629	1.247	204
Total Provincial	417.284	10.721	173.198	98.735	188.631

Nº de explotaciones censadas, parcelas, Udes. ganaderas (U.G.) y Udes. de trabajo-año (U.T.A.)

Municipios	Total	Nº de explotaciones		Nº de parcelas	U.G.	U.T.A.
		Con tierra	Sin tierra			
Entrambasaguas	345	341	4	1.713	7.123	793
Total Provincial	35.126	34.863	263	269.492	270.272	36.766

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo

Nº de explotaciones censadas, según superficie de la explotación
 Contable, en Sesión fecha 25-11-92
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario.
 Oficial de Contable de fecha 13-10-92

Municipio	Total explotacs. con tierra	0-5 Ha.	5-10 Ha.	10-20 Ha.	20-50 Ha.	50-100 Ha.	>100 Ha.
Entrambas aguas	541	246	225	65	3	1	1
Total Provincial	34.863	23.222	7.348	3.251	526	81	435

Nº de explotaciones censadas según superficie agrícola utilizada (S.A.U.)

Municipio	Total explotacs. con S.A.U.	0-5 Ha.	5-10 Ha.	10-20 Ha.	20-50 Ha.	50-100 Ha.	>100 Ha.
Entrambas aguas	497	223	217	57	---	---	---
Total Provincial	32.626	22.553	6.797	2.774	355	57	90

Aprovechamiento de las tierras labradas

Municipio	Herbáceos (Ha.)	Viñedo (Ha.)	Frutales (Ha.)	Resto tierras (Ha.)
Entrambas aguas	142	---	---	---
Total Provincial	10.567	50	81	24

Ganadería en unidades ganaderas (U.G.)

Municipio	Bovinos	Ovinos	Caprinos	Porcinos	Aves
Entrambas aguas	6.384	2	40	218	175
Total Provincial	235.037	5.069	1.896	5.506	5.553

Maquinaria en propiedad de las explotaciones

Municipio	Tractores	Motocultores	Cosechadoras	Otras máq.
Entrambas aguas	91	287	8	269
Total Provincial	3.226	11.765	874	8.298

f) Red viaria

La red viaria de la zona está constituida por tres tipos diferentes de vías:

- 1) Carretera N-634, de San Sebastián a Santander y La Coruña, siendo ramal básico de la misma Solares-Vargas-Torrelavega, constituyendo el itinerario básico de la zona.
- 2) Carreteras locales: Fundamentalmente, la S-543, que tras pasar por Entrambasaguas, comunica en Hoznayo con la N-634; y la S-413, que por la parte sur del citado término municipal lleva a Navajeda; y por la parte Norte, a la mencionada N-634 en las inmediaciones del Alto de Marín. Estas carreteras constituyen la mayor parte de la red secundaria y dan servicio a un importante número de usuarios. Destaca su escasa anchura, carencia de arceras, sinuosidad de trazado y frecuentes intersecciones, lo que conlleva un nivel de seguridad bastante bajo.
- 3) Caminos vecinales: Los correspondientes a múltiples ramales salientes en las carreteras mencionadas. La mayoría de ellos están asfaltados -fruto de la aportación del IRYDA-, y cumplen perfectamente la misión para la que han sido construidos.

Junto a esto, cabe destacar la ejecución de la Variante de Solares, que, afectando al término municipal objeto de estudio, mejora sensiblemente el problema del tráfico pesado en núcleos circundantes.

En cuanto a la red arterial, es evidente que las provisiones de diseño mayoritariamente no se han cumplido.

Parace, en principio, conveniente mejorar la accesibilidad de esta zona respecto a la capital, lo cual puede llegar a conseguirse con la ejecución de la Variante antes mencionada, si bien a costa de sacrificar otros intereses sociales de indudable valor (paisajísticos, estéticos, etc.).

2.1.- ORDENACION GENERAL DEL TERRITORIO

El programa de necesidades plantea un modelo algo expansivo en la delimitación de áreas residenciales y un poco más amplio para englobar las expectativas de suelo industrial en función de las tendencias existentes. En general, la propuesta no modifica la estructura territorial existente, aunque sí posibilita una mayor integración del municipio.

El modelo de conformación del territorio que pretende seguirse, se ajusta en líneas generales a los asentamientos consolidados, previendo la posible expansión que puedan tener en los próximos años, por lo que las zonas urbanas o urbanizables se sitúan en el entorno de la delimitación actual de los núcleos. La demanda industrial y turística, condiciona la formación de nuevos asentamientos, que son en cualquier caso próximos a los ya consolidados.

2.2.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS TECNICOS

El Art. 93 del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen de suelo y ordenación urbana delimita entre sus determinaciones la obligatoriedad de un estudio específico de las infraestructuras de servicios técnicos:

ART.93

- f) Esquema indicativo de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y provisiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano. El esquema de infraestructura y servicios se referirá a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario.

La riqueza de infraestructuras de servicios técnicos aumentaría la homogeneización del territorio y facilitaría los procesos de desarrollo urbano. En este sentido, las infraestructuras de servicios técnicos juegan un papel análogo a las infraestructuras de transporte.

El sistema general de infraestructura de servicios técnicos a efectos de estas Normas comprende las siguientes infraestructuras:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento
- Energía eléctrica.

2.2.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Conocida es la importancia del suministro de agua potable para el desarrollo de un núcleo urbano y para la potenciación del equipo industrial.

Ante la escasez de recursos propios, la Diputación Regional promovió el Plan Aguanaz, basado en la captación del manantial originario del arroyo Aguanaz, que como puede apreciarse supera los límites municipales.

Con esta infraestructura, complementada con las redes de distribución ya existentes y las añadidas necesarias para las nuevas propuestas de suelo urbano y urbanizable, queda resuelto en el plazo de vigencia de estas Normas el problema del suministro de agua en el área objeto de estudio.

En cualquier caso, se propone desde estas Normas la realización de un Plan de Mejora del Abastecimiento, dirigido a:

- Completar el Plan Aguanaz, realizando la oportuna conexión a él y las ampliaciones que se exijan en la red de distribución.
- Mejorar las redes actuales, adecuándolas a las exigencias del desarrollo urbano actual, dado que en su mayor parte son obsoletas por estar realizadas de forma acorde con un desarrollo urbano incipiente y claramente inferior al actual.
- Articulación interna de las redes de distribución, realizando los tramos intermedios para conseguir redes malladas con un funcionamiento más coherente.
- Análisis de la red actual, detección de fugas y regularización de válvulas de acuerdo con el plan de creación de anillos reticulares. Sustitución de los tramos deteriorados ó insuficientes para los caudales demandados.

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo
de distribución,
Comisión de Urbanismo y Planificación
funcionamiento más
PUBLICADO en el Boletín El Secretario.
Oficial de Contable de fecha
14-JUN-92

2.2.2.- SANEAMIENTO

La infraestructura de saneamiento ha tomado gran importancia en los últimos años, al empezarse a sufrir las degradaciones ambientales y sanitarias que ha producido el abandono a que han estado sometidas.

En el cauce público del río Aguanaz y en su zona litoral, los perjuicios se cifran en deficientes condiciones ambientales que pueden en algún caso llegar a generar contaminación de los acuíferos alimentados por algunos cauces y que a su vez suministrarán a los núcleos urbanos.

Todo ello ha ocasionado un primer esbozo de actuaciones que se trasluce en crecientes inversiones de organismos públicos y organizaciones privadas en el saneamiento de algunas áreas.

Se presentan dos tipos de problemas:

- Uno técnico, derivado de la desconexión entre actuaciones descoordinadas en el tiempo y en el espacio, y que permite proponer desde estas Normas como actuación prioritaria la realización de un Plan de Saneamiento Integral para el municipio objeto de estudio y los colindantes.
- Otro económico, derivado de la dificultad basada en la falta de capacidad financiera del Ayuntamiento para hacerse cargo de las aportaciones económicas que se han de demandar. Debe entonces plantearse la intervención de la Diputación Regional haciendo de elemento financiador puente entre el municipio y el Estado.

La planificación del saneamiento debe responder a dos principios básicos:

- El que contamina debe pagar.
- El planeamiento debe proponer la actuación prioritaria en los puntos contaminantes principales.

Desde estas Normas, con independencia de la propuesta del Plan de Saneamiento Integral, se realizan otras varias como son:

- Completar la red de alcantarillado y evacuación de los diferentes núcleos urbanos que conforman Entrambasaguas, englobando los déficits actuales y realizando propuestas concretas para el suelo urbano y urbanizable propuesto.
- Realizar, como criterio básico, una jerarquización de la red, dado que la actual, realizada por superposición de actuaciones, no responde a las necesidades específicas.
- Completar el saneamiento realizando cordones perimetrales que integren las redes existentes, finalizando los colectores con de depuración.

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo
de distribución,
Comisión de Urbanismo y Planificación
funcionamiento más
PUBLICADO en el Boletín El Secretario.
Oficial de Contable de fecha
19-JUN-92

2.2.3.- ENERGIA ELECTRICA

La infraestructura eléctrica está fuertemente condicionada por la circunstancia de estar encomendado el servicio a empresas privadas. La consecuencia ha sido el tener un territorio fragmentado por todo tipo de líneas, cuyo trazado no responde más que a la lógica de cada empresa, pero en absoluto a una necesidad de servicio contemplada en conjunto.

Aunque hoy en día existe ~~el sistema de coordinación~~, los defectos infraestructurales permanecen ~~intactos~~ ya que sólo se coordinan nuevas actuaciones y esporádicamente se remodelan líneas e instalaciones existentes.

Desde estas Normas se proponen las siguientes actuaciones prioritarias:

- Completar la electrificación rural de Entrambasaguas.
- Unificar líneas, creando canales estructurales más integrados.
- Desvincular los centros de transformación de los núcleos urbanos, integrándolos en la edificación.
- Enterrar las conducciones en los núcleos urbanos y áreas de nuevo desarrollo.

2.3.- EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Las Normas delimitan de acuerdo con el Art. 91 del Reglamento de Planeamiento las áreas destinadas a los sistemas generales para infraestructuras, equipamientos y espacios libres necesarios para el desarrollo urbano.

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo
de distribución,
Comisión de Urbanismo y Planificación
funcionamiento más
PUBLICADO en el Boletín El Secretario.
Oficial de Contable de fecha
14-JUN-92

Los sistemas generales, junto con los complementarios constituyen en su conjunto la estructura orgánica del territorio. Los sistemas generales tienen como finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios a nivel general. En los sistemas complementarios su ámbito de servicio directo es el del sector ó zona en que se encuadra.

El nivel de dotaciones a ~~la estructura de desarrollo~~ del planeamiento del municipio de Entrambasaguas es un objetivo primordial de las Normas y que viene condicionado no tanto por la existencia de una presión social al respecto como por la necesidad de obtención de unos estándares mínimos y adecuados a la población existente y al potencial que presenta la calificación de suelo propuesta.

Dentro de las diferentes propuestas de suelo la asignación para equipamientos y espacios libres se ha realizado según dos criterios fundamentales:

- Reequipamiento de los cascos urbanos enjugando los déficits suscitados con previsión de las necesidades futuras.
- Posibilidad de recuperar espacios de reequipamiento a través del suelo urbanizable a través de los sistemas complementarios de cesión exigidos por la Ley.

2.4.- LAS PROPUESTAS DE LOCALIZACION DE USOS

El Art.93 del Reglamento de Planeamiento señala entre sus especificaciones la siguiente determinación a cumplimentar en estas Normas:

- d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales.

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo
de distribución,
Comisión de Urbanismo y Planificación
funcionamiento más
PUBLICADO en el Boletín El Secretario.
Oficial de Contable de fecha
14-JUN-92

En consecuencia con esta determinación se describe y justifica la distribución del municipio de Entrambasaguas. La descripción de la propuesta se realiza ajustándola al municipio planificado.

A) USOS RESIDENCIALES

Para los núcleos de carácter rural predominante, se mantiene una estructura que históricamente no ha variado y se ajusta la delimitación a las necesidades previsibles protegiendo el entorno rural de la posibilidad de edificaciones mediante restricciones de uso. El objetivo es evitar la infrutilización de los recursos que son la base productiva de estos núcleos y de los cuales depende su existencia y mantener las categorías existentes (tipologías, usos...).

En estos núcleos se consolida el asentamiento existente con asignación del uso residencial aunque se prevea la compatibilización del uso industrial ajustado al Reglamento de Industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y se establecen distintos criterios de actuación según los núcleos y sus características.

B) USOS INDUSTRIALES

La asignación de usos industriales se realiza atendiendo a varios principios fundamentales:

- Respetar los derechos adquiridos por las actuales implantaciones industriales promoviendo su ordenación y urbanización.
- Regularizar la actual dispersión desordenada del uso industrial.
- Promover, en lo posible, la separación de los usos industriales no compatibles con el uso residencial, delimitando de forma específica el suelo urbano y urbanizable.
- Proponer nuevas áreas de uso industrial que permitan integrar la dinámica comarcal de asentamientos industriales.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Entrambasaguas el día 17 de Noviembre de 1992.
 PUBLICADO en el Boletín El Suroeste
 Oficial de Contabilidad de fecha 14-11-92
 Suelo Adscrito a los Asentamientos

3.- CLASIFICACION DEL TERRITORIO

3.0.- INTRODUCCION

En otro apartado anterior se ha justificado la elección para la ordenación urbanística del territorio del municipio de Entrambasaguas. En base al artículo 91, apartado b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la clasificación del territorio distingue tres tipos de suelo:

- a) Urbano
- b) Areas aptas para la urbanización. Urbanizable.
- c) No urbanizable y sistemas generales.

3.1.- JUSTIFICACION DE LA DEFINICION DE SUELO URBANO

La delimitación establecida para el suelo urbano se ajusta a las necesidades de expansión de los distintos núcleos del término municipal, definidas a través de sus movimientos tendenciales y dinámica espacial expresadas en los últimos años y de acuerdo con la hipótesis de desarrollo explicitadas en un apartado anterior.

Se considera suelo urbano y en fundamental de delimitación, aquellas áreas que cumplen los requisitos indicados en la Ley del Suelo de Planeamiento).

- 1.- Que los terrenos estén dotados de servicios básicos (abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos exista ó se haya de construir.
- 2.- Que los terrenos aún careciendo de alguno de los servicios citados en el párrafo anterior tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la delimitación de suelo Urbano definida en las presentes Normas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Entrambasaguas el día 17 de Noviembre de 1992.
 PUBLICADO en el Boletín El Suroeste
 Oficial de Contabilidad de fecha 14-11-92
 Suelo Adscrito a los Asentamientos

El condicionamiento esencial de las delimitaciones propuestas ha sido el equilibrio entre las necesidades de crecimiento y la trama existente, con un objetivo prioritario: reordenación del espacio delimitado, integrando las diferentes zonas y limitando el suelo con bordes perfectamente definidos en el territorio.

- Accidentes topográficos. Cambios acusados de pendiente, ríos.
- Envoltentes de edificación existentes.
- Barreras existentes como sistemas generales de comunicaciones.
- Lindes y bordes de parcela existentes.

Se considera que los terrenos están dotados de servicios cuando éstos permitan restringir las obras a la acometida ó enganche propia de la edificación deshechándose aquéllos cuya edificación exigiera obras de infraestructura propias de una acción urbanizadora.

A efectos de consolidación se adopta el siguiente criterio:

A) AREAS EDIFICADAS: Se incluye el siguiente usos:

- Vivienda, industria, equipamiento y otros elementos urbanos.
- Huerto, jardín, corral.
- Edificios anexos (cuadras, garajes, talleres, almacenes, gallinero).

B) AREAS PARCIALMENTE EDIFICADAS: Se adopta el criterio señalado en el artículo 78 de la Ley del Suelo (2/3 de consolidación).

Con estos criterios previos, la justificación cualitativa de la propuesta se orienta en torno a dos puntos:

- a) Está en consonancia con el modelo de desarrollo elegido, modelo poco expansivo que se adapta a los asentamientos existentes con ampliación del espacio edificado a las parcelas aún vacías.
- b) Estas parcelas limítrofes no se han elegido de forma arbitraria sino que se ha tenido en cuenta las tendencias de crecimiento apuntadas en los últimos años así como la posibilidad de conexión y adaptación a las infraestructuras existentes. Se ha orientado el crecimiento hacia aquellas zonas más idóneas para el crecimiento urbano, que a pesar de que en algún caso tenga un uso netamente agrícola admita la posibilidad de ser edificados.
- c) Se excluyen los núcleos de carácter exclusivamente rural (agrupaciones agrícolas) no vinculadas a los usos urbanos.
- d) Se excluyen las edificaciones dispersas residenciales ó industriales de carácter aislado ni aquellas realizadas con apoyo de las vías de comunicación no integradas en una estructura urbana.

3.2.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANIZABLE

El planteamiento de suelo urbanizable se realiza en base a los criterios en que se especifican las propuestas de localización de los diferentes usos:

- 1.- Para uso residencial.
- 2.- Para uso industrial y con los objetivos de mantener el empleo en el área y organizar el espacio industrial.

3.3.- SUELO NO URBANIZABLE Y DESTINADO A SISTEMAS GENERALES

La superficie del término municipal no incluida en los apartados anteriores queda englobada en el suelo no urbanizable (además de lo destinado a sistemas generales).

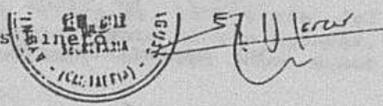
A efectos de estas Normas se clasifica el suelo no urbanizable en varias categorías:

- Suelo no urbanizable
- Suelo no urbanizable de interés
- Suelo no urbanizable de interés forestal.
- Suelo no urbanizable de interés paisajístico-ecológico.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Entrambasaguas el día 17 de Noviembre de 1992.
 PUBLICADO en el Boletín El Suroeste
 Oficial de Contabilidad de fecha 14-11-92
 Suelo Adscrito a los Asentamientos

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Entrambasaguas el día 17 de Noviembre de 1992.
 PUBLICADO en el Boletín El Suroeste
 Oficial de Contabilidad de fecha 14-11-92
 Suelo Adscrito a los Asentamientos

- Suelo no urbanizable de interés



La delimitación de cada uno de los tipos de suelo no urbanizable se ajustan a dos criterios prioritarios:

A) La valoración del posible interés y aprovechamiento de cada una de las áreas delimitadas sirve como punto de partida para el establecimiento de una protección específica según que hayan de ser defendidos de la implantación de usos urbanos. Aunque no es un objetivo de estas Normas la ordenación específica del medio rural, si se plantean sin embargo unas directrices de protección de los valores singulares del territorio.

B) La delimitación se ajusta a limitar naturales existentes entre cada una de las áreas protegidas.

4.- ORDENACION DEL SUELO URBANO URBANIZABLE

4.0.- CRITERIOS GENERALES

En la ordenación de los núcleos urbanos -suelo urbano y urbanizable- hay que realizar una doble consideración, según la caracterización de estos núcleos:

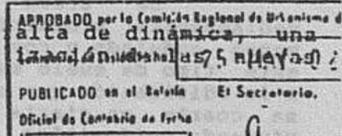
- Núcleos de predominante carácter rural.

- Núcleos de mayor tratamiento urbano.

En nuestro caso, una gran parte de los núcleos que afectan al municipio de Entrambasaguas, se consideran de carácter predominantemente rural, con una estructura basada en la disposición esporádica de viviendas ó edificaciones anejas dedicadas a las explotaciones agroganaderas, la ordenación se realiza teniendo en cuenta una serie de condicionantes caracterizadores del desarrollo histórico de los pueblos y barrios rurales de la región:

- Su dinámica de construcción y urbanización no permite aventurar una programación del desarrollo previsible.

- No existe, precisamente por la alta de dinámica, una tendencia generalizada en la localización de las construcciones.



- El carácter rural de estos núcleos, con terrenos intersticiales entre las viviendas dedicadas a la explotación agraria, hace difícil prever la ocupación de parte del suelo urbano.

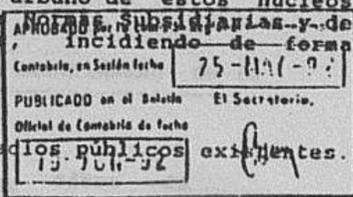
- La escasa entidad de los núcleos, su estructura urbana conformada en torno a la red viaria existente no permite la programación del crecimiento y de la infraestructura acordes al desarrollo.

En consecuencia, y como criterio general para estos núcleos, la propuesta se orienta hacia el mantenimiento de la estructura actual, evitando el establecimiento de sistemas de ordenación en base a alineaciones ó tipos de ordenación específicos que difícilmente pueden lograrse por la inexistencia de una dinámica apropiada.

Se potencia la construcción tradicional de viviendas aisladas con jardín ó huerta adosadas, formando hileras caracterizadoras de la mayor parte de los barrios y se mantienen las tipologías existentes, evitando los nuevos tipos edificatorios que no están en consonancia con la calidad ambiental y estética del entorno. Asimismo se propone adecuar las nuevas viviendas a la escala de lo construido, limitando la altura de la edificación de acuerdo con la tendencia histórica observada.

La formalización del espacio urbano buscando la definición de alineaciones y la continuidad de fachadas resulta en este caso desconectada de una realidad en la que las construcciones se han realizado sobre parcelas independientes, sin seguir un plan previo de alineaciones. De ahí que las normas establecidas tiendan con preferencia a controlar los volúmenes, alturas y distancias respecto a los colindantes ó a los viales.

La mejora del medio ambiente urbano de estos núcleos pretende llevarse a cabo a través de las Normas Subsidiarias y de las realizaciones previstas en ellas, incidiendo de forma especial en los siguientes puntos:



a) La reserva y mejora de los espacios públicos existentes.

b) La mejora progresiva de las infraestructuras de comunicación y servicios urbanos, especialmente la adecuación de las vías a la función específica que cumplan en el esquema de red viaria.

c) Mejora de las edificaciones que se someten a un proceso de progresivo deterioro, mediante propuestas de rehabilitación acordes a las iniciativas legales a este respecto. Ello ha de conducir a la aplicación de subvenciones a los particulares que deseen mejorar la vivienda rural manteniendo su carácter, pero adecuándoles a las necesidades y exigencias actuales.

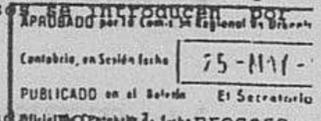
d) Sugerencia de que las nuevas construcciones ajusten sus fachadas, cubiertas, colores, de forma que estén en consonancia con el entorno.

4.1.- CALIFICACION DEL SUELO

Para la consecución de los anteriores fines, las Normas clasifican el suelo susceptible de aprovechamiento urbano en zonas con diferente tipo de ordenación. Estas zonas se subdividen entonces según el tipo de ordenación, el potencial edificable, usos permitidos, sistema de actuación y procesos de transformación urbana.

La división del suelo en zonas con diferente ordenación interna es un reflejo de los factores que determinen valores diferenciados del suelo. La calificación urbanística además de la distinción entre usos responde a diferentes estadios de la urbanización, al régimen urbanístico del suelo y a las características sobre la edificabilidad y tipo de ordenación de la edificación existentes ó propuestos por las Normas.

Asimismo, la división del suelo en "zonas" tampoco coincide estrictamente con el uso del suelo como ha venido haciendo tradicionalmente el planeamiento a través del "zoning". Las restricciones de las Normas sobre los usos se introducen por razón de la especialización del suelo.



La calificación viene delimitada por el proceso histórico de ocupación de las tramas urbanas.

- En los cascos urbanos consolidados para la definición de zonas y parámetros reguladores, se atiende a recoger el máximo de tipos de ordenación, en un orden a evitar un proceso de transformación generalizado que haga perder su carácter.

- En las zonas de nuevo desarrollo se promueven tipos de ordenación compatibles con los actuales tipos de ordenación en el casco urbano, el mínimo de parámetros reguladores que garanticen esta compatibilidad y la coherencia con el desarrollo del suelo urbano.

Con estos criterios, el suelo se califica según los siguientes tipos de ordenación:

SUELO URBANO

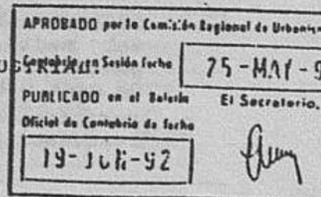
SU1 . URBANO UNIFAMILIAR.

SU2 . URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.

SU3 . " " DENSIDAD MEDIA.

SUC . ZONA URBANA DE CONSERVACION DE VOLUMEN.

SU - RI. URBANO. RESIDENCIAL - INDUSTRIAL



SUE . EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

SUP . ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS.

SUELO URBANIZABLE

SAU - 2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD.

SAU - P. POLIGONO INDUSTRIAL.

4.2.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Como objetivos importantes que se han tenido en cuenta en la regulación del aprovechamiento urbanístico cabe señalar lo siguiente:

- Se pretende realizar un ajuste entre las calificaciones urbanísticas y las situaciones de hecho en la ocupación del suelo.
- La fijación de la intensidad de aprovechamiento del suelo pretende ser una respuesta a sus exigencias funcionales, constructivas e higiénicas.
- El uso industrial ha sido regulado con una concreción y especificidad singular a base de evitar las molestias asociadas a dicho uso sobre las residencias contiguas a través de limitación en la potencia y nivel sonoro inducido.

Con estos criterios, se de ~~ordenación~~ ~~Las intensidades de aprovechamiento se proponen regular con parámetros similares aunque existan algunas diferencias:~~ ~~ordenación~~ ~~Las intensidades de aprovechamiento se proponen regular con parámetros similares aunque existan algunas diferencias:~~

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación Urbana de la Provincia de Loja
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario.
 Oficial de Control de Fecha

- En el suelo urbano, la intensidad y máxima de aprovechamiento se regula bien a través de la intensidad de edificación por parcela ó bien a través de los parámetros reguladores de altura, profundidad y separación.
- En el suelo urbanizable, la intensidad máxima de aprovechamiento se regula a través de la densidad máxima de viviendas y del índice de edificación.

En las Normas urbanísticas correspondientes al régimen del suelo se recoge la regulación del aprovechamiento urbanístico en las diferentes zonas y correspondiente a los diferentes tipos de ordenación.

5.- SUELO NO URBANIZABLE

SECRETARÍA
 (12-11-92)

5.1.- CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION

El Art. 11.3. de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, declara como objetivo primordial de las Normas el suelo no urbanizable:

"...Preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje..."

Asimismo, la Ley en su Art. 80 b. delimita los terrenos que han de que dar englobados en el suelo no urbanizable:

"...Los espacios que el Plan determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de esta Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal ó ganadero, de las posibilidades de explotación de los recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos ó culturales ó para la defensa de la flora ó el equilibrio ecológico..."

Con estas premisas, se delimitan unos criterios básicos de definición del suelo no urbanizable:

- Explotación racional de los recursos agrario del suelo en aquellos casos en que sea viable la rentabilización de la estructura agraria.
- Control ambiental y fomento de la agricultura ecológica del medio natural, preservando las áreas agrícolas, ganaderas ó forestales de la implantación indiscriminada de usos urbanos.
- Restricción de las posibilidades de edificación, tanto residencial como industrial en el suelo rural.
- Potenciación de los asentamientos existentes, evitando la formación de áreas de posibles urbanizaciones marginales y la ocupación de zonas de singularidades específicas.
- La política general de protección de las zonas del suelo no urbanizable se basa en una limitación de las posibilidades de edificación, aunque no se plantea, por quedar fuera del ámbito de estas Normas una política general global que evite el deterioro de la producción agrícola y del medio rural.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación Urbana de la Provincia de Loja
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario.
 Oficial de Control de Fecha

5.2.- ESQUEMA DE ORDENACION

- . NUCLEO RURAL DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE.
- . NO URBANIZABLE.
- . NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO.

- . NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL.
- . NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO
- . NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA.

Constituye además parte del suelo no urbanizable, la autopista y su área de protección, la red ferroviaria y su zona de protección, así como los cauces de arroyos y sus áreas de protección, englobado este suelo como "sistemas generales".

a) NUCLEO RURAL DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE

SECRETARÍA
 (12-11-92)

Se incluyen en el suelo no urbanizable, delimitándose como tales núcleos de población existentes, algunas agrupaciones de carácter rural que por su conformación, usos, funciones y modo de vida no pueden ser considerados en ningún caso como urbanos, entendido el suelo urbano con el criterio expresado en otro apartado anterior.

El objetivo de esta clasificación es consolidar estos núcleos que apenas tienen dinámica propia y que precisan de una especial protección para conservar sus características, implantar políticas de inversión y definición de programas de rehabilitación.

Con la potenciación de estos núcleos rurales de población se coarta en mayor medida la implantación de usos urbanos en las áreas que deben protegerse de forma específica y que como tales han sido delimitadas y definidas en apartados anteriores.

b) NO URBANIZABLE

La delimitación de este tipo de suelo no urbanizable engloba las zonas próximas a los núcleos existentes y a las vías principales de comunicación y que no son considerados de valor agrícola relevante ni de valor ecológico-paisajístico digno de especial protección. Sería pues el suelo no urbanizable indiferenciado, pero importante por su proximidad a zonas de urbanización y de reserva.

SECRETARÍA
 (12-11-92)

Se trata en general de espacios agrarios medianamente productivos, situados en zonas de relieve más ó menos ondulado y con zonas forestales de escasa dimensión. En este tipo de suelo se establecen limitaciones menos restrictivas a la edificación que en el resto del suelo no urbanizable, aunque se coarte en cierta medida la posibilidad de edificaciones de vivienda unifamiliar.

c) NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO

SECRETARÍA
 (12-11-92)

El suelo no urbanizable protegido de valor agrícola ó ganadero incluye las mieses agrícolas y las explotaciones ganaderas más productivas y que tienen una vocación agraria indiscutible. En realidad, falta un estudio agronómico detallado que permita una delimitación más precisa de estos suelos, por lo que su extensión engloba los que tienen una manifiesta mayor valoración.

En estas áreas, de gran interés, se establecen unas mayores delimitaciones al desarrollo residencial indiscriminado, imposibilitando la merma progresiva de los usos agrícolas.

d) NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL

El suelo no urbanizable de interés forestal incluye las partes del territorio dedicadas al uso forestal que merecen una especial protección, bien por sus valores naturales ó bien por su aprovechamiento económico actual.

Se trata en general de espacios de las zonas más altas, con relieves accidentados y que tienen en algún caso valores paisajísticos singulares, aunque no sean susceptibles de una especial protección por este motivo. Se establecen por ello mayores limitaciones a la edificación no vinculada al recurso.

e) NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO - PAISAJISTICO

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación Urbana de la Provincia de Loja
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario.
 Oficial de Control de Fecha
 19 JUN 92

El suelo no urbanizable de interés ecológico-paisajístico comprende las zonas que por sus características de relieve, geología, vegetación, fauna ó por la armonía con que integran el paisaje algunos valores, merecen particular protección que evite los complejos equilibrios instaurados en ellas a lo largo de prolongadas interacciones entre sus elementos.

Son zonas destacables: ^{la finca de la Fuente del Francés}, en Hoznayo, y el rodal de ^{plantado} junto al río Aguanaz, así como en otras zonas de Entrambasaguas, si bien con menor intensidad.

f) NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA

En este tipo de suelo no urbanizable denominado como de "reserva minera", se establecen restricciones a todo tipo de edificación ó instalaciones que no tenga relación directa y vinculación con el recurso que es objeto de explotación (canteras de explotación de mineral de hierro...)

El objetivo es posibilitar dentro del suelo urbanizable las instalaciones que se requieran desde la extracción, explotación y transformación de un recurso que por sus características requiere de determinadas edificaciones anexas (planta de árido, machaqueo, dosificación...)

La delimitación se ha fijado en base a la superficie ocupada por las explotaciones realizadas y las instalaciones anexas a la explotación y las previsibles en el plazo de vigencia de las Normas.

6.- GESTION DE LAS NORMAS

En las Normas Subsidiarias de Entrambasaguas se plantean diferentes formas de gestión en suelo urbano y urbanizable.

6.1.- SUELO URBANO

En los planos correspondientes de ordenación del suelo urbano, se plantean diferentes unidades de actuación unitaria. En los polígonos delimitados se plantea una actuación que comprende la redacción de:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

Todos ellos se redactarán en base a las especificaciones de las Normas Urbanísticas.

6.2.- SUELO URBANIZABLE

En el suelo urbanizable, la gestión se realiza a través de diferentes sectores planteados, para los cuales se delimita una actuación en base a:

- Plan Parcial.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de actuación será el de COMPENSACION.

II.- NORMAS URBANISTICAS

NORMAS SUBSIDIARIAS

DE

ENTRAMBASAGUAS

1. NORMAS GENERALES

1.1.- Definición y objetivo de las Normas.

1.2.- Contenido de las Normas.

1.3.- Vigencia y forma de aplicación.

1.4.- Supuestos de revisión.

1.5.- Modificación de las Normas.

1.6.- Definiciones.

2. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

NORMAS DE PLANEAMIENTO

2.1.- Disposiciones generales.

2.2.- Desarrollo de las Normas.

2.3.- Planes Parciales.

2.4.- Planes Especiales.

2.5.- Estudios de Detalle.

2.6.- Proyectos de Urbanización.

3. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

3.1.- Instrumentos de planeamiento

3.1.1.- Disposiciones comunes.

3.1.2.- Formación y aprobación de Planes Parciales y Especiales.

3.1.3.- Idem de proyectos de urbanización.

3.1.4.- Idem de Estudios de Detalle.

3.2.- Tramitación de licencias.

3.2.1.- Actos sujetos a licencia.

3.2.2.- Licencias en suelo urbano.

3.2.3.- Licencias en suelo urbanizable.

3.2.4.- Licencias en suelo no urbanizable.

3.2.5.- Procedimiento para el trámite de licencias.

3.2.6.- Apertura de industrias.

3.2.7.- Cambios de uso.

3.2.8.- Inspección de las obras.

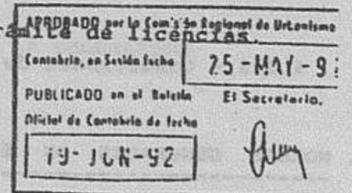
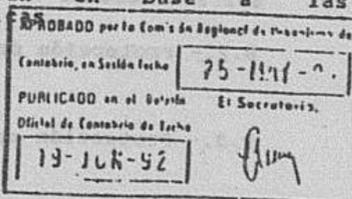
3.2.9.- Licencia de primera ocupación.

3.2.10.- Caducidad de la licencia.

3.2.11.- Infracciones.

4. NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION

4.1.- Licencias de parcelación.



4.2.- Reparcelaciones.

4.3.- Vinculación de terrenos.

4.3.1.- Parcelas agotadas por la edificación.

4.3.2.- Parcelas no agotadas por la edificación.

5. NORMAS DE URBANIZACION

5.1.- Contenido de los proyectos de urbanización.

5.2.- Abastecimiento de agua.

5.3.- Saneamiento.

5.4.- Energía eléctrica.

5.5.- Tratamiento de residuos sólidos.

6. REGIMEN GENERAL DE USOS

6.1.- Clasificación

6.1.1.- Uso residencial

6.1.2.- Uso industrial

6.1.3.- Uso comercial y de oficinas.

6.1.4.- Uso de equipamiento comunitario.

6.1.5.- Simultaneidad de usos.

6.2.- Regulación del uso extractivo.

6.3.- Regulación del uso industrial.

6.3.1.- Categorías

6.3.2.- Grados de compatibilidad

6.3.3.- Límites máximos en cada categoría

6.3.4.- Modificación de categorías

6.3.5.- Condiciones de funcionamiento.

7. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

7.1.- Consideraciones generales

7.2.- Definiciones

7.3.- Condiciones generales de volumen e higiénicas

7.3.1.- Volumen

7.3.2.- Altura de edificación

7.3.3.- Construcciones permitidas por encima de la altura

7.3.4.- Cubierta

7.3.5.- Altura de pisos

7.3.6.- Sótanos y semisótanos

7.3.7.- Vuelos

7.3.8.- Entreplantas

7.3.9.- Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas.

7.3.10.- Patios de manzana

7.3.11.- Escaleras

7.3.12.- Marquesinas

7.3.13.- Obras de conservación

7.3.14.- Condiciones de las instalaciones

7.4.- Condiciones generales estéticas

7.4.1.- Disposiciones generales

7.4.2.- Materiales de cubierta y cerramiento de la edificación.

8. NORMAS DE PROTECCION

8.1.- Protección del sistema general de comunicaciones

8.1.1.- Sistema viario

8.2.- Protección de la red de alta tensión

8.3.- Protección contra la contaminación atmosférica.

8.4.- Idem contra ruidos y vibraciones

8.5.- Idem contra incendios.

8.6.- Idem de cauces públicos.

8.7.- Idem del paisaje.

8.8.- Idem ambiental. Estercoleros.

8.9.- Idem de conjuntos y elementos de interés.

8.9.1.- Catalogación

8.9.2.- Protección para los edificios de interés.

8.9.3.- Idem para agrupaciones de interés.

9. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

9.1.- Disposiciones generales

APROBADO por la Comisión
Comisión en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín
Oficial de Cantabria de fecha
13 JUN 92

SECRETARIA
CANTABRIA

SECRETARIA
CANTABRIA

9.2.- Clasificación del suelo

9.3.- Régimen urbanístico del suelo



9.3.1.- Definición

9.3.2.- Desarrollo

9.3.3.- Parcelaciones y reparcelaciones

9.3.4.- Tipos de Ordenación

SU1 - URBANO UNIFAMILIAR.

SU2 - URBANO RESIDENCIAL. BAJA DENSIDAD

SU3 - URBANO RESIDENCIAL. DENSIDAD MEDIA

SUC - ZONA URBANA DE CONSERVACION DE VOLUMEN.

SU - RI. URBANO . RESIDENCIAL-INDUSTRIAL

SUE - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

SUP - ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS.

9.4.- Régimen urbanístico del suelo

9.4.1.- Definición

9.4.2.- Cesiones

9.4.3.- Localización del asentamiento.

9.4.4.- Edificaciones.

9.4.5.- Ejecución.

9.4.6.- Tipos de ordenación

a) SAU - P. POLIGONO INDUSTRIAL.

b) SAU - 2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD.

9.5.- Régimen urbanístico del suelo no urbanizable

9.5.1.- Definición

9.5.2.- Protección

9.5.3.- Definición del concepto de núcleo de protección

9.5.4.- Edificaciones existentes

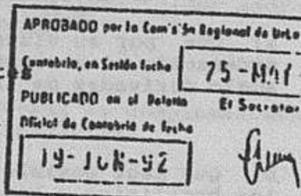
9.5.5.- Usos permitidos

9.5.6.- Condición objetiva del núcleo de población.

9.5.7.- Características y clasificación.

a) NU - 1. SUELO NO URBANIZABLE

b) NU - 2. IDEM DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO



c) NU - 3. IDEM DE INTERES FORESTAL

d) NU - 4. IDEM DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO

e) NU - 5. IDEM DE RESERVA MINERA

f) NU - 6. NUCLEO RURAL DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I NORMAS GENERALES



En este título se regulan aquellos aspectos exigidos en el artículo 71.3 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976 referidos a "finés y objetivos de su promulgación" y "delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyan el ámbito de aplicación" y en el artículo 70.4 de la Ley del Suelo referido a "los supuestos en cuya virtud sea precedente su revisión ó sustitución por un plan".

1.1.- DEFINICION Y OBJETO DE LAS NORMAS

1.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias es establecer las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el ámbito del término municipal de Entrambasaguas, de acuerdo con las disposiciones de la actual legislación urbanística.

2.- En el Suelo Urbano, tienen carácter de ORDENANZAS de la edificación y uso del suelo y contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones en su entorno.

3.- En el suelo urbanizable establecen el Régimen del Suelo, señalando las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones que se lleven a cabo en las distintas zonas calificadas como aptas para ser urbanizadas.

4.- En el suelo no urbanizable, tienen un carácter dominante restrictivo, delimitando las zonas que, por su valor agrícola, ganadero, paisajístico ó ecológico y fijando las condiciones que regulan las acciones y edificaciones que pueden llevarse a cabo en este suelo, incluyendo las medidas destinadas a impedir la formación de "núcleos de población".

1.2.- CONTENIDO DE LAS NORMAS

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento están integradas por los siguientes documentos:

I.- INFORMACION URBANISTICA

II.- AVANCE DE PLANEAMIENTO

III.- DOCUMENTO DE ORDENACION

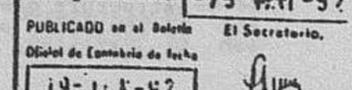
- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

- PLANOS DE ORDENACION

- NORMAS URBANISTICAS

1.3.- VIGENCIA Y FORMA DE APLICACION

1.- Estas Normas entrarán en vigor desde el día siguiente de su publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. Tendrá vigencia hasta que se apruebe su revisión.



2.- Los casos previstos en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento serán interpretados y aplicados de acuerdo con su resolución motivada, previos informes técnicos y jurídicos además de cualquier otro que se estime oportuno sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

3.- Para los casos no previstos en estas Normas serán de aplicación el texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, así como la Legislación de Obras Públicas y sus correspondientes Reglamentos. Será asimismo de aplicación la Legislación de Régimen Local.

4.- Se complementará con las ordenanzas municipales en todo aquello que no contradiga las disposiciones establecidas en las presentes Normas.

1.4.- SUPUESTOS DE REVISION

1.- El período máximo de vigencia de estas Normas será de 4 años a partir del momento de su aprobación definitiva. Transcurrido este período máximo, el Ayuntamiento deberá proceder a la revisión de estas Normas Subsidiarias ó bien a su sustitución por un Plan General.

2.- No obstante, la revisión prevista en el apartado anterior, se procederá a la Revisión de las Normas cuando se den las siguientes circunstancias:

a) En cualquier caso, será condición suficiente para la Revisión de las Normas, cuando se modifiquen en un 20% las previsiones de crecimiento poblacional ó el programa de necesidades establecidas.

b) La implantación de una gran industria u otra actividad que genere un aumento importante de puestos de trabajo será motivo suficiente para proceder a su revisión.

c) Cuando se defina y apruebe por otros organismos alguna actuación que altere la estructura territorial, por una política de localización de usos ó por una modificación de sus elementos (red viaria, infraestructuras básicas, etc.), se procederá a la Revisión de las Normas.

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo de Murcia, en Sesión de fecha 13-10-92. PUBLICADO en el Boletín El Secretario. Oficial de Comarcal de fecha

1.5.- MODIFICACION DE LAS NORMAS

1.- Las Normas podrán modificarse en cualquier momento en los términos y contenidos señalados en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento siempre que no se alteren ó varíen sustancialmente las previsiones de población con los mismos criterios del artículo precedente. Se tramitarán de acuerdo con lo establecido en los artículos 49, 50 de la Ley del Suelo y los artículos 160, 161 del Reglamento de Planeamiento.

2.- En cualquier caso, la modificación deberá acompañarse de un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación general.

1.6.- DEFINICIONES

SUELO URBANO.- Constituye el Suelo Urbano los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, ó estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, y que se recogen como tales en los Planos de estas Normas.

SUELO APTO PARA URBANIZAR.- Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que son aptos para ser urbanizados y se recogen como tales en los Planos de estas Normas.

SUELO NO URBANIZABLE.- Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos declarados por estas Normas como No Aptos para ser urbanizados o urbanizables y aquellos a los que las Normas imponen determinadas condiciones de protección.

SISTEMA GENERAL.- Cada uno de los conjuntos homogéneos de elementos al servicio de la ordenación que configuran el desarrollo urbano y constituyen una estructura que soporta las necesidades generales de la población a la que sirven. Esquemáticamente su clasificación es la siguiente en estas Normas:

- Ss. Gr. de COMUNICACIONES S.G. VIARIO.
- Ss. Gr. de SERVICIOS.
- Ss. Gr. de ESPACIOS LIBRES.

- Ss. Gr. de EQUIPAMIENTO, COMUNITARIO Y PARA CENTROS PUBLICOS.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE.- Conjunto de elementos destinados a la comunicación por medio de tráfico rodado, peatonal, ferroviario, aéreo y marítimo, entre las diversas partes de la superficie ordenada y su conexión exterior. Este sistema general abarca tanto el canal de comunicaciones y transporte entre sí como su zona de protección y las instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento y servicio. (Gasolineras, aparcamientos, estación de autobuses, de ferrocarriles, aeropuerto y servidumbres, embarcaderos, etc.).

SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS.- Conjunto de elementos destinados al transporte de agua de consumo, agua residual, energía eléctrica entre las diversas partes de la superficie ordenada y su conexión exterior. Este sistema general abarca tanto el conducto del servicio en sí, como su zona de protección y las instalaciones vinculadas a su ejecución entretenimiento ó mantenimiento.

SISTEMAS GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.- Conjunto de elementos destinados a parques públicos y zonas verdes que por su dimensión, emplazamiento y servicios, sirven a la generalidad de la población.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.- Conjunto de elementos de carácter público ó privado destinados a complementar la residencia soportando las necesidades religiosas, docentes, sanitarias, deportivas, asistenciales, administrativas y de gobierno, etc.

OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR.- Son aquellas actuaciones en Suelo Urbano, encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación ó de estética y mejora del medio ambiente ó de los servicios públicos u otros fines análogos.

Independientemente de las O.R.I. que pudieran señalarse en estas Normas, podrán delimitarse otras a los fines señalados en el párrafo primero de este punto.

AREA.- Es la superficie de terreno que estas Normas delimitan como SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Para su desarrollo se dividirán en SECTORES, pudiendo cada AREA componerse de uno ó varios SECTORES.

SECTOR.- Es la superficie de terreno de SUELO APTO PARA URBANIZAR que conforma una división de planeamiento y cuya ordenación detallada deberá llevarse a cabo mediante la aprobación de un PLAN PARCIAL. Los sectores definidos en estas Normas deben considerarse unidades mínimas a los efectos de su desarrollo en PLANES PARCIALES.

PLAN PARCIAL.- Es el grado ó instrumento de planeamiento exigido para el desarrollo, mediante ordenación detallada de la superficie abarcada por un sector, salvo que la totalidad de terrenos comprendidos en el sector esté calificada como SISTEMA GENERAL.

EDIFICIOS DE INTERES Y / CARACTERISTICOS.- Son los edificios que por sus valores históricos, arquitectónicos, ambientales ó de representación merecen una protección específica.

POLIGONO.- A los efectos de estas Normas, se entiende por polígono la superficie de SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE, que supone un módulo para la ejecución del Planeamiento y que reúne las siguientes condiciones:

- a) Que por su dimensión y características de la ordenación es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias.
- b) Que haga posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- c) Que tenga suficiente entidad para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

UNIDAD DE ACTUACION.- A los efectos de las Normas, se entiende por Unidad de Actuación, la superficie de SUELO URBANO, que supone un módulo para la ejecución del Planeamiento y que cuando menos hace

posible la distribución de los beneficios y cargas derivadas de las Normas.

ACTUACION AISLADA.- A los efectos de las Normas, se entiende por Actuación Aislada, la superficie de SUELO URBANO, que supone un módulo para la ejecución del Planeamiento, y que por su dimensión y características no resulta posible su clasificación como POLIGONO...

SOLAR.- ES la superficie de SUELO URBANO, apta para la edificación que cuenta con:

- acceso rodado.
-abastecimiento de agua de la red municipal.
-evacuación de aguas a la red municipal.
-suministro de energía eléctrica.
-frente a vía pública, igual ó superior al mínimo señalado en cada caso por las Ordenanzas.
-encintado de aceras.
-pavimentación de la calzada.
-alineaciones oficiales, definidas en documentos vigentes.
-rasantes oficiales, definidas en documentos vigentes.

CAPITULO II DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
NORMAS DE PLANEAMIENTO

2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.- En este apartado se recogen las normas que deben regular las posibles acciones de planeamiento que puedan acometerse en el ámbito de aplicación al amparo de las Normas Subsidiarias.

De acuerdo con las Normas establecidas en la Ley del Suelo (Título I, capítulo 1º), las acciones de planeamiento se relacionan con las figuras ó instrumentos que pueden desarrollar unas Normas Subsidiarias, y que son las siguientes: Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

2.- Cuando no esté prevista para un Suelo ó sector determinado una de las actuaciones señaladas, las determinaciones de las Normas Subsidiarias serán de aplicación directa.

3.- De acuerdo con lo que dispone el artículo 40.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, no se podrán otorgar licencias de edificación en los suelos incluidos en sectores de Reforma Interior ó Unidades de Actuación siempre y cuando no se desarrollen en conformidad con las previsiones de las Normas.

2.2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS

1.- Todas las previsiones de las Normas en Suelo Urbano serán de ejecución inmediata y directa sin perjuicio de la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Reparcelación ó compensación que se señalen para los diferentes sectores. Se complementarán asimismo mediante Proyectos de Urbanización.

2.- En Suelo Urbanizable ó Áreas aptas para la urbanización, las Normas se desarrollarán necesariamente por medio de Planes Parciales.

3.- En Suelo No Urbanizable, las Normas se complementarán ó desarrollarán mediante Planes Especiales.

2.3.- PLANES PARCIALES

1.- Los Planes Parciales tienen por objeto el desarrollo mediante la ordenación detallada y completa, de las propuestas de las Normas Subsidiarias en el Suelo urbanizable (Artículos 13 de la Ley del Suelo y 43.1 del Reglamento de Planeamiento), no pudiendo en ningún caso modificar las determinaciones de las Normas.

2.- Estas Normas establecen para cada sector los aspectos que, de forma específica deben desarrollar los Planes Parciales. Contendrán, como mínimo, los extremos

señalados en el artículo 13 apartados 2,3 de la Ley del Suelo, desarrollados en las Secciones Segunda y Tercera del capítulo V del Título I del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.- El ámbito sobre el que podrá desarrollarse un Plan Parcial, viene fijado en estas Normas Subsidiarias mediante la delimitación gráfica del sector de actuación de planeamiento obligatorio. Los Planes Parciales podrán abarcar una ó varias unidades mínimas.

4.- Teniendo como base la delimitación gráfica a escala 1/10.000 y 1/2.000, los Planes Parciales podrán ajustar los límites de los sectores propuestos en estas Normas Subsidiarias, de forma que dichos límites coincidan con lindes catastrales, vías y caminos públicos... y siempre que la superficie fijada por estas Normas no se altere en más ó en menos de un 5 por ciento.

5.- El Plan Parcial deberá contener la asignación del sistema de ejecución.

6.- Las determinaciones del Plan Parcial deberán tener la precisión suficiente para permitir su ejecución.

7.- Los Planes Parciales podrán desarrollarse como una unidad de ordenación y actuación única, ó desarrollarse en varias unidades de actuación para las que se redactarán los correspondientes Estudios de Detalle.

8.- En este segundo caso, los Planes Parciales establecerán la ordenación general del ámbito del planeamiento, fijarán los sistemas de vías e infraestructuras (enlaces con los sistemas urbanos generales), localizarán y delimitarán las zonas reservadas ó cedidas para dotaciones, equipamientos y sistemas generales y establecerán el aprovechamiento para cada unidad así como las directrices de diseño y ordenanzas aplicables.

2.4.- PLANES ESPECIALES

1.- Al amparo de las presentes Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales con la finalidad establecidas en el artículo 76.2 y 76.3 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Con carácter general, los Planes Especiales ajustarán su contenido a lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.- De acuerdo con la finalidad que las determinaciones específicas establecidas en los artículos 78 y 79 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo...

4.- La Reforma interior supone la posible modificación del trazado viario, de la parcelación, del tipo de edificación y/o de los usos actuaciones con objeto de obtener dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, sanear zonas insalubres, resolver problemas de circulación ó de estática y/o mejorar el medio ambiente ó los servicios públicos.

5.- Para la aprobación y entrada en vigor de este tipo de acciones será necesaria la realización de un Plan Especial de Reforma Interior (Artículo 23 de la Ley del Suelo).

6.- El Ayuntamiento tiene potestad para proponer este tipo de actuaciones para las zonas y los fines que considere necesarios dentro de las limitaciones generales establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.

7.- Dado que en suelo urbano, los aprovechamientos no se definen de forma exacta sino a través de alineaciones ó retiro de viales, los Planes Especiales de Reforma Interior deberán fijar éstos de forma precisa en m2. edificables para cada uno de los distintos usos con el fin de permitir un adecuado reparto de los mismos por el proyecto de Reparcelación ó acuerdo que los sustituya, en función de las superficies de propiedad privada aportada.

8.- Los Planes Especiales que se redacten para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructuras del territorio ó a los elementos determinantes del desarrollo urbano se ajustarán al artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

2.5.- ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Al amparo de las presentes Normas Subsidiarias podrán formularse Estudios de Detalle de Planeamiento de la Ley del Suelo y con la exclusiva finalidad...

Stamp: UNIDADES DE ACTUACION, 25-MAY-92, PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de fecha 19-JUN-92

Stamp: 19-JUN-92, PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de fecha

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las señaladas en estas Normas para el Suelo Urbano.

b) Ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en estas Normas Subsidiarias en Suelo urbano, ó en los Planes Parciales en suelo urbanizable.

c) Ordenar los volúmenes en Suelo Urbano y urbanizable de acuerdo con las especificaciones de las Normas.

d) Completar la red viaria con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2.- Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo los documentos señalados en el Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y en el apartado 6 de la Instrucción I de la Dirección General de Urbanismo de Febrero de 1.978.

3.- Los Estudios de Detalle que se redactan al amparo de estas Normas Subsidiarias se ajustarán a las determinaciones establecidas en los apartados 2,3,4,5 y 6 del Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.- Dado que en suelo urbano, los aprovechamientos no se definen de forma exacta sino a través de los retiros de viales, perfiles y rasantes de la edificación, los Estudios de Detalle deberán fijar éstos de forma precisa en m2 edificables para cada uno de los distintos usos, con el fin de permitir un adecuado reparto de los mismos por medio de Proyecto de Reparcelación ó acuerdo que lo sustituya, en función de las superficies de propiedad aportada.

5.- Las Normas señalan varios Estudios

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de **Palencia** el día **25-MAI-92**
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Contaduría de fecha **19-JUN-92**

2.6.- PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Su objeto es llevar a la práctica las propuestas de las Normas Subsidiarias y Estudios de Detalle así como otras determinaciones de las Normas en suelo urbano y de los Planes Parciales en suelo urbanizable (Art. 67 del Reglamento de Planeamiento).

2.- Los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación de suelo y edificación. No podrán, en ningún caso modificar las previsiones de las Normas, Planes Parciales que desarrollen, sin perjuicios de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. (Art. 15.1 y 2 de la Ley del Suelo).

3.- En cualquier caso, la función, contenido y tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.- Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos existentes con los proyectados acreditando que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos. Para ello se estudiarán la utilidad y capacidad de los servicios existentes.

5.- Los Proyectos deben diseñarse con un horizonte de 12 años como mínimo, pudiendo llegar a 24 años dependiendo del tipo de infraestructura.

CAPITULO III NORMAS DE PROCEDIMIENTO

3.1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

3.1.1.- DISPOSICIONES COMUNES

Son de aplicación todas las disposiciones sobre los actos preparatorios a la formulación de Plan Parcial, Especiales y Estudios de Detalle recogidos en la Sección Primera del Capítulo Tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.1.2.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES.

1.- Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el Art. 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como las disposiciones recogidas en las secciones tercera y séptima del capítulo tercero del título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.- Cuando sean de iniciativa pública, los Planes Parciales contendrán, en todo caso, el Proyecto de Reparcelación que se tramitará simultáneamente con el Plan Parcial, cuando se trate de iniciativa privada, si los promotores representan más del 60% de los propietarios del territorio territorial del Plan, contendrá los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de Compensación, que se tramitarán simultáneamente con el Plan.

3.- En los Planes Parciales y Especiales de iniciativa privada, la Administración municipal previamente a la aprobación inicial, requerirá informe técnico y jurídico con respecto a los siguientes extremos:
 - Adecuación de las previsiones de los aprovechamientos de planeamiento de orden superior a las presentes Normas.

- Composición material, conteniendo los documentos señalados en el Art. 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo para los Planes Parciales y en los Art. 17 a 25 para los Planes Especiales.

4.- En los Planes Especiales de Reforma Interior, los planos que definan las alineaciones y rasante de la edificación y de la urbanización se redactarán a escala 1/200 y definirán de forma precisa las soluciones de encuentro de la edificación con el suelo urbanizado y en concreto los elementos en los que se establecen servidumbre de uso público ó que puedan afectar a los mismos, por ejemplo porches, acceso ó garajes y portales. El resto de los planos de ordenación podrán redactarse a escala 1/500.

3.1.3.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.- Se tramitarán con estricta sujeción al Art. 41 de la Ley del Suelo y a las disposiciones contenidas en la sección quinta del Capítulo Tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.- Su contenido técnico deberá ajustarse a lo establecido en estas Normas para suelo urbano ó suelo apto para la urbanización.

3.1.4.- FORMACION Y APROBACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Son de aplicación las disposiciones contenidas en la sección cuarta del capítulo tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. (Art. 140).

2.- En los Estudios de Detalle los planos que definen las alineaciones y rasantes de la edificación y de la urbanización se realizarán a escala 1/200.

3.2.- TRAMITACION DE LICENCIAS

3.2.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1.- Estarán sujetos a licencia todos los actos establecidos en el Art. I del Reglamento de Disciplina Urbanística y todo tipo de obras de urbanización.

2.- Los actos relacionados con este Artículo que se promueven por órganos del Estado ó Entidades de Derecho público que administran bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

3.- En casos de urgencia ó de excepcional interés, se tendrá en cuenta lo que dispone el Art. 140.2 de la Ley del Suelo y los Art. 8,9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.2.2.- LICENCIAS EN SUELO

1.- Únicamente se podrán conceder en suelo que tenga la condición de "solar" especificada en el punto 1.6 y previa aprobación del proyecto de planificación correspondiente - P.E.R.I. ó Estudio de Detalle - si se ha fijado por las Normas su necesidad.

2.- El procedimiento se ajustará a lo establecido en el Art. 9º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.

3.- La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada del proyecto técnico correspondiente con los documentos mínimos exigidos por el Colegio oficial y cumplimentado por éste. Todo proyecto deberá ser acompañado de la correspondiente ficha Urbanística que refleje las condiciones del proyecto. Esta ficha será requerida previamente del Ayuntamiento.

4.- La motivación de la denegación de licencias deberá fundarse en incumplimiento de estas Normas ó de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto ó la solicitud.

5.- Cuando se pretende edificar en suelo que no sea "Solar", el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones, además de las señaladas en el artículo anterior:

- En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

APROBADO por la Com.º Regional de Urbanismo
Contable, en Sesión fecha 27-11-92
PUBLICADO en el Boletín del Ayuntamiento de Córdoba, en el número 75-117-92

- Prestará fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización según evaluación que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en el caso de separarse sensiblemente de los preceptos reales.

- En la solicitud se comprometerá a utilizar la edificación hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad de uso que se realice para todo ó parte del edificio.

- El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada ó fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

- El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, así como la pérdida de la fianza señalada.

3.2.3.- LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE

1.- Cuando la licencia se solicita después de completada la urbanización se ajustará a lo señalado para el suelo urbano.

2.- Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización se requerirá:

- Que el acuerdo de reparcelación ó el Proyecto de compensación hayan ganado firmeza por vía administrativa.

APROBADO por la Com.º Regional de Urbanismo
Contable, en Sesión fecha 27-11-92
PUBLICADO en el Boletín del Ayuntamiento de Córdoba, en el número 75-117-92

- Que se cumplan los requisitos del punto 5 del apartado 3.2.4.

3.2.4.- LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE

1.- Cuando se trate de edificaciones ó construcciones de las señaladas en los apartados a) y b) del número 3.3.2 del Título II de la Ley del Suelo, el trámite será idéntico al señalado en el apartado 3.2.4. pero el peticionario deberá garantizar la dotación de los suministros esenciales, la evacuación de aguas residuales y el acceso rodado.

2.- Cuando se trate de edificaciones de los apartados b) y c) del número 3.3.2. de la Ley del Suelo, el trámite de concesión de licencia será el siguiente:

a) Se iniciará mediante petición del interesado en la que consten:

- Datos de identificación personal.
- Datos de identificación de la finca.
- Superficie que ocuparía la construcción y características.
- Justificación de la vinculación de la construcción a las obras públicas correspondientes ó justificación de la utilización pública ó social ó demostración de su declaración por organismos competentes.

b) El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.

c) La Comisión someterá el expediente a información pública por plazo de 15 días.

APROBADO por la Com.º Regional de Urbanismo
Contable, en Sesión fecha 27-11-92

d) A la vista de las alegaciones se concederán ó denegarán la licencia.

e) Recibida la autorización del Ayuntamiento a la vista del proyecto otorgará ó denegará la licencia.

3.2.5.- PROCEDIMIENTO PARA EL TRAMITE DE LICENCIAS

1.- El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencias será el establecido por el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.

2.- Otorgada la licencia se notificará el acuerdo con la liquidación de la tasa al interesado, el cual tendrá que satisfacer el pago en el plazo que se señale. El interesado acepta el compromiso de este pago, desde el momento que presente la solicitud de licencia.

3.- En la notificación de la liquidación de la tasa se hará constar el plazo en el cual podrá el interesado retirar la licencia. Transcurrido este plazo sin retirarla se entenderá que renuncia a ella y se procederá a declarar su caducidad.

3.2.6.- APERTURA DE INDUSTRIAS

Para la apertura de toda industria además de la tramitación exigida para todas las licencias de edificación, la petición de licencia deberá ir acompañada del proyecto de instalación, con relación exacta de la maquinaria y elementos a instalar así como la potencia de cada máquina y el conjunto de la instalación, con el visado del Colegio Oficial correspondiente. Estos proyectos deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.

3.2.7.- CAMBIOS DE USO

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, alterando los de vivienda, comercio, industria ó servicios que tenga en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico.

El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos, acordará la concesión ó denegación de la licencia.

3.2.8.- INSPECCION DE LAS OBRAS

1.- Antes de comenzar la ejecución de una obra de nueva planta, el Ayuntamiento tendrá que señalar la alineación oficial, extendiendo al efecto la correspondiente acta, la cual no eximirá al promotor de la obra toda la responsabilidad en la alineación del edificio. Este señalamiento se efectuará previa solicitud del interesado.

2.- En el plazo de un mes y de acuerdo con el técnico municipal encargado de la inspección se efectuará ésta y se levantará el acta de replanteo. Pasado este plazo se entenderá que pueden continuarse las obras.

3.2.9.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

1.- Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor ó titular de la licencia ó sus causa habientes deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación a cuya solicitud acompañarán el certificado ó documento de finca de obra.

2.- El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado de acuerdo con el proyecto autorizado otorgará la licencia de primera ocupación.

3.- No se concederá por el Ayuntamiento ni por las compañías eléctricas las acometidas de agua y de luz en tanto no se presente la cédula de Habitabilidad.

3.2.10.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA

La licencia de obra de la que no se haga uso durante seis meses después de su comienzo por no ampezar los trabajos, ó por tenerlos interrumpidos durante seis meses consecutivos quedará automáticamente anulada y sin efecto.

Si se reinicia el expediente, el proyecto deberá adecuarse a la normativa urbanística existente en el instante de la nueva solicitud.

3.2.11.- INFRACCIONES

La Comisión Provincial de Urbanismo ejercerá la fiscalización necesaria con arreglo a las facultades que le concede el Art. 213 de la Ley del Suelo a fin de controlar el desarrollo urbanístico.

Ante el hecho de la infracción... particulares ó el Ayuntamiento en los casos regulados por los Art. 223, 224 de la Ley del Suelo.

CAPITULO IV NORMAS DE PARCELACION

4.1.- LICENCIAS DE PARCELACION

- 1.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea ó sucesiva de terrenos en dos ó más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.
2.- Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por las presentes Normas Subsidiarias y en el suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.
3.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.
4.- Se consideran parcelas indivisibles las determinadas como mínimas, a fin de constituir fincas independientes, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En Suelo Urbano:

- No podrán realizarse parcelaciones cuando alguna de las parcelas resultantes sea edificable

- Las parcelas destinadas a usos residenciales, comerciales ó mixtos, tendrán una superficie y una longitud de fachada mayores ó iguales a las establecidas como mínimas en cada una de las Ordenanzas definidas en estas Normas Urbanísticas. Además deben tener acceso a través de una vía pública ó privada...

- En parcelas destinadas a usos industriales tendrán una superficie mínima de 500 m2, y unas características geométricas que permitan respetar las condiciones de retranqueo impuestas en las Normas.

b) En Suelo Urbanizable, los planes parciales deberán establecer expresamente las condiciones de parcela mínima, de acuerdo con las características de la edificación propuesta, y de los usos normenizados.

c) Tanto en Suelo Urbano como en el Urbanizable, las parcelas con uso actual ó propuesto por el Plan Parcial correspondiente, asimilable a equipamientos y dotaciones (docentes, sanitario etc.) como a las institucionales, tendrán una superficie mínima adecuada a la actividad a que se destine, de acuerdo con la legislación específica vigente, en función de la escala, tamaño ó intensidad, del uso (número de aulas, número de camas, etc.)

d) Asimismo, serán parcelas indivisibles aquellas en las que, con relación a las mínimas señaladas se den las circunstancias del Art. 95 de la Ley del Suelo.

5.- Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas Subsidiarias, y los correspondientes Planes Parciales que se aprueben al amparo de las mismas.

6.- En Suelo Urbanizable, protegido ó no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. En las segregaciones y divisiones no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria. (Art. 85.4 de la Ley del Suelo)

4.2.- REPARCELACIONES

1.- Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en un sector ó unidad de actuación, para su nueva división ajustada a las Normas Subsidiarias de Edificación de las parcelas resultantes a la proporción a sus respectivos derechos.

2.- Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

3.- En todo caso, se seguirán los procedimientos establecidos en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

4.- Podrán realizarse Proyectos de Reparcelación únicamente en los casos siguientes:

- En las zonas incluidas en el Estudio de Detalle se permiten acciones de reparcelación como consecuencia y desarrollo de los Estudios de Detalle.

- Al amparo de los Planes Parciales que se redactan para el desarrollo del Suelo Urbanizable.

5.- Una vez iniciado el expediente de reparcelación de acuerdo con el Art. 98 de la Ley del Suelo, quedarán suspendidas, sin declaración previa, la concesión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del sector ó unidad de actuación.

6.- Podrá imponerse con carácter obligatorio la reparcelación: Cuando para la construcción de los tipos edificatorios previstos sea necesaria la rectificación de límite ó aplicaciones de parcela de las comprendidas en zonas urbanas, urbanizables y no urbanizables.

4.3.- VINCULACION DE TERRENOS

4.3.1.- PARCELAS AGOTADAS POR LA EDIFICACION

1.- En el caso de que la edificación agote la máxima edificabilidad prevista en las ordenanzas, la superficie total de esa parcela será vinculante a dicha construcción y no permitirá en ella otro tipo de actuación diferente a jardines, juegos infantiles, viales de acceso, aparcamientos, etc.

2.- En el resto de la parcela no se permitirán edificaciones que supongan un aumento de volumen.

3.- En estos terrenos no se permitirá segregación alguna y su condición de "agotados" figurará expresamente en el proyecto, y en la escritura pública de propiedad, previa comunicación expresa del Ayuntamiento al Notario y el Registro de la Propiedad.

4.3.2.- PARCELAS NO AGOTADAS POR LA EDIFICACION

1.- En el caso de que la edificación no agote la edificabilidad propuesta se definirá la parte de la parcela vinculada a dicha edificación. Para ella será de aplicación el apartado anterior.

2.- En el resto de la parcela podrá hacerse segregación siempre que en ella sea posible el ejercer sus derechos de volumen manteniendo las alineaciones y alturas definidas en las Normas. En caso de cesión de uso público éstas deberán efectuarse con la primera edificación construida en la parcela.

CAPITULO V URBANIZACION

Su objeto es regular el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo directo de las Normas Subsidiarias de Entrambasaguas. Estos proyectos son los referidos a pavimentación de la red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado y energía eléctrica.

Stamp: PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contaduría de fecha 19-JUN-92

Stamp: REPARCELACION, 25-MAY-92

Stamp: SECRETARIA URBANIZACION

Stamp: PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contaduría de fecha 19-JUN-92

Stamp: 19-JUN-92, SECRETARIA URBANIZACION

Stamp: SECRETARIA URBANIZACION

Stamp: AYUNTAMIENTO DE ENTRAMBASAGUAS, SECRETARIA URBANIZACION

5.1.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Los Proyectos de Urbanización contendrán los siguientes elementos (artículo 69.1. del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo):

- Memoria descriptiva de las características de las obras.

- Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano.

- Planos de proyecto y de detalle.

- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo:
Contratación, en Sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Contratación de fecha 19-JUN-92

- Mediciones..

- Cuadro de precios descompuestos.

- Presupuesto.

2.- Los Proyectos de Urbanización contendrán determinaciones sobre ordenación, régimen de suelos y edificación. No podrán, en ningún caso modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias.

3.- Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos existentes con los proyectados suponiendo que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos. Para ello se estudiarán la utilidad y capacidad de los servicios existentes.

5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.- Se indicará la procedencia del agua. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

2.- La dotación mínima de agua no será nunca inferior a 300 l/hab/día, debiendo justificarse el número de habitantes no en base al suelo urbano delimitado sino a la población previsible para un período de 12 años.

3.- Deberán considerarse además las siguientes dotaciones:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Contratación, en Sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Contratación de fecha 19-JUN-92

- Para el ganado, un caudal mínimo de 100 l/cab/día

- Riego de huertas

- Población excedente de verano 300 l/hab/día

- Industria: Se asignará una función de los edificios de industria

4.- Asimismo, se tendrá en cuenta para el dimensionamiento del servicio los puntos siguientes:

- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día.

- La red de distribución debe calcularse para un caudal punta superior a 2,4 veces el caudal medio, lo que equivale a suponer que el consumo de un día se realiza en 10 horas.

- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.

5.- Con independencia de esta red, se deberán proyectar redes de riego derivadas de pasos de captación propia ó de la red municipal con capacidad para caudales de 40 m3. diarios por hectáreas de calles ó zonas verdes.

6.- La red de agua para consumo será siempre procedente de la red municipal para áreas residenciales, de captación de pozos, para áreas industriales.

7.- La instalación de actividades insalubres, que por su emplazamiento ó vertidos de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación ó alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público ó privado no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces.

8.- Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres ó Peligrosas (Art. 18) y por las condiciones exigidas expresamente en los Art. 16 y 17 del mismo (30-II-I-1.961)

5.3.- SANEAMIENTO

1.- No se dictarán Normas respecto al sistema separativo ó unitario del saneamiento, que en cada caso vendrá determinado por las condiciones económicas, técnicas y topográficas de la zona, por la situación del encauzamiento natural de las aguas de lluvia de la zona en cuestión y por la disposición en que queda el terreno urbanizado para seguir admitiendo agua superficial, bien a lo largo de los cauces naturales no modificados por la edificación planeada, bien mediante la adopción de otros encauzamientos superficiales.

2.- Aguas de lluvia:

Todo el sistema viario estará dotado de autodrenaje longitudinal que elimine las aguas de lluvia que sobre él se precipiten.

Los caudales de agua de lluvia, tanto los que incidan directamente sobre el viario como los que proceden de los solares, jardines, terrazas ó zonas verdes colindantes, se calcularán por los métodos usuales, determinando las intensidades de precipitación, coeficientes de escorrentía y coeficiente de concentración, afectante para cada punto, limitaciones mínimas:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Contratación, en Sesión fecha 25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Contratación de fecha

- Intensidad media de la precipitación de aguacero igual al período de concentración y un período de retorno de 25 años, de 200 litros por segundo y Ha.

- Coeficiente de escorrentía
* En superficie de solares y 0,8
* En espacios libres y jardines 0,4

3.- Aguas residuales

- Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se tomará el máximo caudal previsto para el abastecimiento de agua, exceptuando la red de riego.

- La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuado a la zona a que ha de servir.

4.- Condiciones geométricas de las conducciones:

- Las pendientes de las conducciones no serán inferiores al cinco por mil para los desagües de agua de lluvia y del diez por mil para los de aguas residuales.

- La sección libre mínima de las conducciones no será inferior a 0.30 cm.

- Las velocidades del agua en las conducciones no será inferior a 0,5 m/seg., ni superior a 3 m/seg., en las de hormigón centrifugado ó vibrado, y hasta 5 m/seg. en las de grés fundido, a otras equivalentes por la dureza de su construcción.

5.- En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0.60 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos ó sifones, y en este caso se preverán pozos de entrada a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita ó registro a distancias menores de 50 metros.

6.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrá cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será la adecuada para conseguir el arrastre de los posibles sedimentos que puedan producirse en cada caso.

7.- Depuración de aguas residuales:

- En principio no se admitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea a la red de alcantarillado municipal correspondiente. Se admitirán fosas sépticas en casos excepcionales, por no existir Red de Saneamiento o ser insuficiente, con un máximo de 2 viviendas por fosa. En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de éste, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

- Habrá de preverse una depuración total ó parcial del afluente cuando el vertido haya de hacerse a cauce público, aunque no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

- Cuando el afluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia inferior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada.

- A las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reciclables en el sistema de depuración existentes en su territorio, se les exigirá una depuración propia que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora.

- Se tendrá en cuenta que para el vertido a cauce público, el efluente deberá tener una demanda biológica de oxígeno a los cinco días y a 20 grados de temperatura, inferior a cuarenta partes por millón antes de ser vertido.

5.4.- ENERGIA ELECTRICA

El servicio urbano de energía eléctrica comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

- 1.- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo y los edificios destinados principalmente a viviendas, según su grado de electrificación.
2.- El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente tanto en la Memoria del proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.
3.- Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los siguientes:

a) Electrificación mínima: Previsión de demanda máxima total: 2.200 w.

b) Electrificación media: Previsión de demanda máxima total: 6.600 w.

c) Electrificación elevada: Previsión de demanda máxima total: 8.800 w.

d) Electrificación especial: Previsión de demanda máxima total: a especificar en cada caso. Se incluyen en esta clasificación las que se prevean que estarán dotadas de aparatos electrodomésticos en gran número, de sistemas de calefacción eléctrica y acondicionamiento de aire, etc.

e) La carga total de un edificio destinado principalmente a viviendas será la suma de la carga de éstas, más los servicios generales del edificio.

f) La carga correspondiente a las viviendas se calculará con el coeficiente de simultaneidad de la tabla siguiente:

COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD

Table with 3 columns: Nº de abonados, Electrificación mínima y media, and Electrificación elevada y especial. Rows show values for 2 a 4, 5 a 15, 15 a 25, and 25.

g) La carga por locales comerciales del edificio se calculará a base de 80 w/m2., como máximo por abonado de 2.200 w.

4.- En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 80 w/m2, por un mínimo por abonado de 2.200 w.

5.- En edificios destinados a usos industriales a base de 125 w/m2 como mínimo.

6.- La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios, y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras. Igual criterio será aplicable a las líneas de distribución para el alumbrado público, redes telegráficas y telefónicas.

7.- Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estáticas del edificio deben sujetarse a las exigidas por las Ordenanzas Municipales para el sector. Deberán localizarse en puntos suficientemente alejados del núcleo (250-300 metros) y protegido y aislados de los lugares de uso público.

8.- Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA, la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación en las condiciones que ambas determinen. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, insonorización, seguridad, etc., y dispondrá de un acceso protegido de tipo posible de llamas en caso de siniestro. No ocupará la vía pública con ninguna instalación.

9.- Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

10.- Las vías públicas, deberán tener las iluminancias y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

a) Calzada de 2 carriles igual ó superior a 15 lux y uniformidad superior a 0,3;

b) Paseos de peatones igual ó superior a 10 lux y uniformidad superior a 0,3. Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores, suficiente para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

11.- La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento.

5.5.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS

1.- Para el cálculo de los desperdicios y basuras se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 kg/hab/día (equivalente a un volumen medio de 1 litro/hab/día).

APROBADO por la Com'ón Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 75-11-1-92. PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de fecha

APROBADO por la Com'ón Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 75-11-1-92. PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de fecha

APROBADO por la Com'ón Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 75-11-1-92. PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de fecha

APROBADO por la Com'ón Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 75-11-1-92. PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de fecha

APROBADO por la Com'ón Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 75-11-1-92. PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de fecha

- 2.- La recogida se realizará en camiones acondicionados que lo trasladarán a los puntos de vertido.
- 3.- Los vertederos se situarán en lugares apartados localizándolos de forma que los olores dominantes no trasladen los olores a los núcleos de población. Se recomienda la plantación de árboles en torno a los basureros a cielo abierto, y cumplirán con las demás disposiciones vigentes sobre los mismos.

CAPITULO VI REGIMEN GENERAL DE USOS

Se entiende por uso la actividad principal que está localizada en la edificación urbana y que las normas regulan con criterios de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas edificables.

6.1.- CLASIFICACION

A los efectos de estas Normas se consideran los siguientes usos:

- Residencial
- Industrial
- Comercial y de oficinas
- Equipamiento Comunitario
- Extractivo.

6.1.1.- USO RESIDENCIAL

1.- Comunitario.

Edificios destinados a centros de reunión, centros juveniles, hogares de ancianos etc.

2.- Hostal:

Edificios destinados a alojamiento temporal de transeúntes, como hoteles, moteles, apart-hoteles, etc.

3.- Vivienda:

Edificios destinados a residencia familiar.

6.1.2.- USO INDUSTRIAL

Se comprenden en este uso:

- 1.- Almacenes destinados a la conservación, guarda y distribuciones de productos.
- 2.- Areas de aparcamientos de vehículos automóviles y remolques.
- 3.- Talleres de reparación.
- 4.- Industrias de obtención, transformación y transporte de bienes.
- 5.- Actividades que por los materiales utilizados, manipulados ó distribuidos ó los elementos técnicos empleados, pueden ocasionar molestias, peligro ó incomodidades a las personas ó perjuicios a los bienes.

6.1.3.- USO COMERCIAL DE EMPRESAS

1.- El uso comercial corresponde a:

- Los locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor y menor.

- Los locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquería, salones de belleza, alquiler u otros.

- Almacenes exclusivamente comerciales.

- 2.- El uso de oficinas es aquel que comprende las actividades administrativas y burocráticas del carácter público ó privado, banco, seguros y otros de carácter análogo, pertenecientes a empresas privadas ó públicas y los despachos profesionales.

6.1.4.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

1.- Uso cultural:

- Museos, bibliotecas, salón de conferencias, salas de arte y similares.

2.- Uso educativo:

- Centros de enseñanza en todos sus grados y modalidades.

3.- Uso social:

- Locales utilizados por asociaciones, agrupaciones y similares.

4.- Uso religioso:

- Templos, iglesias, conventos, centros parroquiales.

5.- Uso sanitario:

- Es el correspondiente a tratamiento y alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.
- Se incluyen también las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

6.- Uso de Servicios Municipales:

- Mercado.
- Administración pública: Ayuntamiento, hogares de jubilados.
- Cementerio, bomberos, policía y cuarteles.

7.- Uso Deportivo y de ocio:

- Manifestaciones comunitarias no incluidas en los puntos anteriores como cámping, espectáculos deportivos, musicales y en general referente al ocio.

6.1.5.- SIMULTANEIDAD DE USOS

- 1.- Cuando una actividad comprende varios usos permitidos y compatibles entre sí, cada uno de ellos habrá de cumplir todas las indicaciones que se determinen en las Normas específicas aplicables.
- 2.- Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que por su misma naturaleza no sólo sean compatibles sino que complementen las actividades consideradas.

6.2.- REGULACION DEL USO INDUSTRIAL

1.- Para la calificación de las actividades en molestas, peligrosas, insalubres ó nocivas se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre y en las disposiciones modificativas y de desarrollo de este mismo ó a lo que establezcan las Ordenanzas Municipales, las que se promulguen en lo sucesivo.

2.- Las Ordenanzas actualmente vigentes que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial y régimen de los elementos industriales ó sobre protección del medio ambiente, se consideran parte integrante del conjunto de Normas para uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento.

6.2.1.- CATEGORIAS

1.- A los efectos de la clasificación de las industrias con arreglo a sus características y dimensiones se establecen tres categorías:

1ª Categoría: Industrias que no causan molestia alguna a la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios ó talleres de carácter individual y familiar, utilizando máquinas ó aparatos movidos a mano ó por motores de pequeña potencia, que no transitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos ni emanaciones ó peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades "molestas ó incómodas" aquellas que por los ruidos, vibraciones ó trepidaciones que produzcan u originen, ó por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión ó substancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

2ª Categoría: Industrias que no son insalubres ni peligrosas, que causan algún ruido, pero no sensible molestia. Recoge las industrias que presentan incomodidad para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justifiquen una limitación más rigurosa, excluyéndose las insalubres, nocivas ó peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación urbanística.

A los efectos de la determinación de esta categoría se entenderá que son aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones en los mismos resultan, dan lugar a desprendimientos ó evacuación de productos que al lanzarse a la atmósfera ó vertirse en el suelo, contaminen aquella ó éste, de modo que pueda resultar perjuicio para la salud humana. Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y "peligrosas", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan ó almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas ó explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria ó involuntariamente y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

3ª Categoría: Industria incompatible con la vivienda. Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales.

2.- Para la clasificación de las actividades en "molestas", "insalubres", "nocivas" ó "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1.961 de 30 de noviembre con respecto en todo caso de las presentes Normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cambio tecnológico.

6.2.2.- GRADOS DE COMPATIBILIDAD

Estos grados de compatibilidades ó tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos industriales, considerándose a este fin las situaciones siguientes:

- Situación A: En edificios de vivienda, en planta piso.
Situación B: En edificios de vivienda anexos a vivienda unifamiliar.
Situación C: En naves ó edificios exclusivos e independientes en patio de manzana ó parcelas interiores.

Situación D: En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.

Situación E: En manzanas industriales ó edificios aislados por espacios libres.

Situación F: En zonas industriales de edificación aislada.

6.2.3.- LIMITES MAXIMOS EN CADA CATEGORIA

1.- Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en C.V. para la potencia mecánica, en m2 de techo para la superficie edificada y en decibelios para el ruido, son los consignados en el siguiente cuadro:

Table with columns: SITUACION, A, B, C, D, E, F, Udad.medida. Rows for CATEGORIA 1, 2, 3 with various values for C.V., m2, and DECIBS.

NOTA: NO = no permitida esta categoría. ILIM = sin límite en potencia mecánica, superficie ó decibelios.

2.- Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.

3.- El límite máximo de potencia fijado podrá ser rebasado siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en tonos ó decibelios, no rebasen las cifras que se indican en el citado cuadro. En todo caso este aumento de potencia no podrá exceder al 50% de los valores máximos establecidos, y siempre que se trate de industrias en las cuales la transmisión de potencia no se realice mediante embarrados.

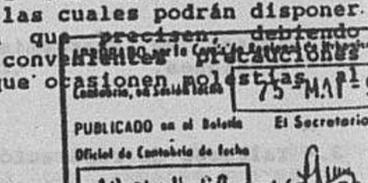
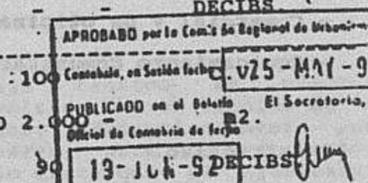
Se entenderá permitido el aumento de potencia en las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios, de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

4.- Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

5.- El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 45 dBA. Entre las 22h. y las 8h. el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dB el ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

6.2.4.- MODIFICACION DE CATEGORIA

1.- Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen ó reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias ó la adopción de otras



medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese ó clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

2.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de 3ª categoría pueda ser considerada de 2ª categoría:

a) Que no utilice operaciones ó procedimientos en los que precise la fusión de metales, ó bien procesos electrolíticos ó que puedan desprender olores, vapores, humos ó nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas ó cualquier otra operación.

c) Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas que puedan desprenderse ó expulsados al exterior por chimenea.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ó éstas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de ellos y en el vecindario afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel no sea superior a 45 dBA de 8h. a 21h. y de 25 dBA de las 21h. a las 8h.

f) Que esté provisto de un local cerrado y con capacidad suficiente para la carga y descarga de vehículos con independencia del preceptivo espacio destinado a aparcamiento.

g) Que desde las 21h. a las 8h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel ó cartón ó plástico ó virutas de madera, cartón ó plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos ó de rociadores automáticos.

3.- Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

4.- En ningún caso podrá reducirse a categoría primera, una actividad de categoría superior.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo
 Contabilis, en Sesión fecha 75-MAY-92
 PUBLICADO en el Boletín - El Secretario
 Oficial de Contabilis de fecha 19-JUN-92

6.2.5.- CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

1.- A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo ó edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico ó de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad ó insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, ó impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin, los establecimientos deberán evitar ó limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación ó determinación de su existencia que se fijan en estas Normas.

2.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto ó puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos ó cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas ó radioactivas. En el punto ó puntos en donde se puede originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar ó parcela ó del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se origine molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores ó similares.

3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo
 PUBLICADO en el Boletín - El Secretario
 Oficial de Contabilis de fecha 19-JUN-92

a) Posibilidades de fuego y explosión. Las actividades que, en su proceso de producción ó almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrá quemarse materiales ó desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales ó locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables ó explosivos, en los locales que formen parte ó sean contiguos destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente se clasificarán siempre de categoría 3ª.

b) Radiactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones ó perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo ó maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida, especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso ó equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte ó de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización ó del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

TABLA 1

Frecuencia Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

TABLA 2

Localización de la operación ó carácter del ruido	Corrección de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día	+ 5
2. Fuente de ruido que se opera menos de:	
a) 20% por cualquier período de 1 h.	+ 5 (20%)
b) 5% por cualquier período de 1 h.	+ 10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc)	- 5
4. Ruido de carácter periódico	- 5
5. Parcela ó solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial ó rústica, prevista por el Plan General de Ordenación Urbana	+ 5

Si el ruido no es agudo y continuo, y no se mide entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava Tabla 1.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrá bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula: $DIN 10 \cdot \log 10 = 3.200 A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categorías 3ª, 15 pals en las de categoría 2ª y 5 pals en las de categoría 1ª.

e) Deslumbramientos

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo ó reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad ó a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores ó gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas instalaciones de precipitación de polvo ó por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación de aire

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua ó del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad ó que causen suciedad.

CAPITULO VII NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

7.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

- 1.- Se entiende por edificación el proceso de construcción privada, en uso de la edificabilidad otorgada por las Normas, en las parcelas que cumplan las características de solar y estén definidas como zona edificable.
2.- La edificabilidad privada se ordena según las presentes Normas, las disposiciones generales referentes a los usos, tipos de ordenación y zonas edificables definidas en las Normas y las ordenanzas de edificación para cada zona edificable.
3.- En caso de demolición la nueva obra habrá de seguir las ordenanzas que las Normas asignan a la zona correspondiente.

7.2.- DEFINICIONES

Retranqueos.-

Es el ancho de faja de terreno, expresado en metros, comprendida entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

Línea de edificación.-

Es la que delimita la superficie ocupada.

Frente de parcela.-

Longitud de la parcela neta paralela a la carretera principal.

Ancho de parcela.-

Longitud de la parcela neta perpendicular al frente de parcela.

Alturas de la edificación.-

Es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja.

Altura libre de pisos.-

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Superficie Ocupada.-

Es la comprendida dentro de los límites de las líneas externas de la construcción incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por 2 de sus lados.

Superficie edificada.-

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta.

Espacio libre.-

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Rasante.-

Perfil longitudinal de la calle, ó vía a que da frente la edificación.

Superficie total construída.-

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

Edificabilidad.-

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Pueden establecerse en metros cúbicos ó metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela. A efecto de medición de volumen se considerará una altura de planta de 2,75 metros.

Patio de manzana.-

Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

Sótano.-

Es la totalidad ó parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos los puntos por debajo de la rasante de la acera ó del terreno en contacto con la edificación.

Semisótanos.-



Es la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera ó del terreno, en contacto con la edificación.

Parcela mínima.-

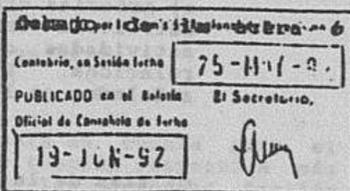
Es la superficie mínima de parcela exigida para construir.

Planta baja.-

Es la planta inferior del edificio, cuyo piso está en la rasante de la acera ó terreno ó por encima de este terreno.

Patio inglés.-

Es el patio de fachada por terreno.



Alineaciones.-

1.- Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las Normas.

2.- En los casos en que determine la necesidad de un Estudio de Detalle, será éste el que determine las alineaciones.

7.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

7.3.1.- COMPUTO DE EDIFICABILIDAD

1.- La edificabilidad se medirá en m²/m² y/o m³.

2.- En la medición de la edificabilidad se computará la superficie sobre rasante del suelo urbanizado terminado.

3.- A estos efectos no computarán edificabilidad:

- Los espacios bajo la rasante del terreno.

- Los espacios bajo cubierta.

4.- Si computarán edificabilidad:

- Cuerpos volados cerrados totalmente

- Terrazas cercadas al menos por 3 lados.

7.3.2.- ALTURA DE LA EDIFICACION

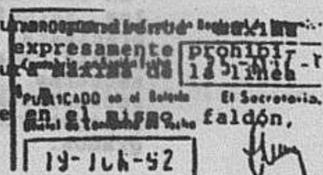
La altura máxima de la edificación viene fijada por el nº de plantas específicas de cada ordenanza. La altura se tomará en vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 20 metros. Si se sobrepasará, se tomará a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción de forma que en cada escalón se verifique lo establecido en este párrafo. Se medirá desde la rasante hasta la parte inferior del último forjado.

7.3.3.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

No se autorizan construcciones por encima de la altura además de la necesaria para alojar cajas de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45º de inclinación que pasa por la línea superior del borde del alero. Y sujetas a las limitaciones fijadas en el punto 2 del Artículo 7.3.4.

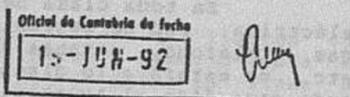
7.3.4.- CUBIERTA

1.- Los faldones de cubierta tendrán una anchura mínima de 30º y mínima de 15º, quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas. La altura máxima de la cumbre de las cubiertas será de 1,2 metros. No se admiten cambios de pendiente en el mismo faldón, ni saltos verticales en la cumbre.



2.- El volumen bajo cubierta puede ser aprovechable, pudiéndose manifestar al exterior únicamente por medio de guardillones de hasta 2,5 m. de ancho interior, a 2 aguas y siempre debajo del plano de 45 grados de inclinación que pasa por la línea superior del borde en los faldones de cubierta. La distancia entre ellos será siempre mayor ó igual a 2 metros.

7.3.5.- ALTURA DE PISOS



La altura libre de la cara de pavimento inferior a la cara del techo del forjado será como mínimo de 2,50 metros.

7.3.6.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos.

La altura libre de piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,20 m. debiendo tener ventilación suficiente.

7.3.7.- VUELOS

En las calles con alineaciones oficiales se admite un vuelo máximo de 1,50m. Los vuelos en las demás calles pueden ser cualesquiera siempre que se respeten las distancias mínimas previstas para cada zona, medidas desde los puntos más salientes de los vuelos.

Los vuelos en edificios enfrentados o no dentro de una parcela podrán ser cualesquiera siempre que se respeten las distancias mínimas previstas para cada zona, medidas desde los puntos más salientes de los vuelos.

Los vuelos abiertos o cerrados en fachadas entre medianerías comenzarán a una distancia mínima de la misma de 1,50 m.

Estos vuelos cerrados podrán llegar a la medianería, siempre que exista acuerdo entre los colindantes.

7.3.8.- ENTREPLANTAS

1.- En la planta baja que no sean viviendas, se permitirán entreplantas no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total.

2.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

7.3.9.- CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS

Nos ajustamos a las exigencias del Decreto 141/1991 en el ámbito sobre condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, ANEXO I

7.3.10.- PATIOS DE MANZANA

Todos los patios de manzana deberán tener acceso desde los elementos comunes de las edificaciones que lo delimitan, existiendo al menos un acceso por cada núcleo de escalera de los edificios con derecho de uso sobre el patio, salvo que existan accesos expresamente previstos por estas Normas.

7.3.11.- ESCALERAS

La escalera de uso público no podrá tener un ancho inferior a 1 metro. La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera.

La ventilación de la escalera será natural y directa en cada una de las plantas. Las dimensiones del hueco interior serán como mínimo de 1,10 metros en cualquier sentido.

7.3.12.- MARQUESINAS

No excederá su vuelo de 1,2 metros. En cualquier punto de la obra, la altura mínima sobre la acera será de 2,25 metros.

7.3.13.- OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato, prohibiéndose expresamente el dejar bajos sin cerramiento, el cual deberá cumplir lo anteriormente expuesto.

Los bajos de obras de nueva construcción deberán quedar cerrados con pared ciega hasta una altura de 2,30 metros y el resto con huecos para ventilación. Tanto los locales como los cierres deberán ser conservados en las debidas condiciones de ornato e higiene.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que la Administración Municipal previo informe técnico.

APROBADO por la Comisión de Urbanismo de la Corporación Municipal de fecha 19-10-92. PUBLICADO en el Boletín El Secretario.

7.3.14.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

En toda clase de instalaciones de agua potable, energía eléctrica, red de saneamiento, calefacción, aire acondicionado, gas, teléfono, antenas de televisión, chimeneas, conducciones, etc. se estará a lo dispuesto en las NTE, ó en las normas que en cada caso fije el Ayuntamiento.

7.4.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

Stamp: AYUNTAMIENTO DE MADRID, SECRETARÍA, with signature.

7.4.1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.- La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el Art. 73 del texto refundido de la Ley del Suelo.

2.- Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar ó condicionar las licencias de obras, instalaciones ó actividades que resulten inconvenientes ó antiestéticas, en los aspectos referentes de volumetría, materiales, fachada, etc.

3.- En sectores de nueva ordenación a través de Planes Parciales ó Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según 2 aspectos:

a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos como cerrados.

b) Justificación de los criterios para su disposición y orientación de los edificios con respecto a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación, junto con los materiales constructivos alternativos de edificación y ajardinamiento.

7.4.2.- MATERIALES DE CUBIERTA DE LA EDIFICACION

1.- No se autorizarán las construcciones cuya cubierta, pueda producir reflejos del sol, tengan brillo metálico ó cuyos materiales presenten un color ó textura que supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

2.- Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el entorno esté perfectamente avalada por la experiencia.

3.- En las elevaciones ó extensiones horizontales de un edificio existente, se utilizarán los mismos revestidos que en la parte antigua y se tratará el conjunto formando una unidad en todos sus detalles. El material a emplear en la ampliación será de la misma calidad y clase que el existente.

CAPITULO VIII NORMAS DE PROTECCION

Stamp: AYUNTAMIENTO DE MADRID, SECRETARÍA, with signature.

8.1.- PROTECCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

8.1.1.- SISTEMA VIARIO

Definición:

1.- La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter fundamental para Entrambasaguas en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas.

2.- El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales ó municipales.

3.- La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento presente ó, como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales ó en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

Tipos de vías

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, las presentes Normas establece los siguientes tipos de vías:

a) Autopistas que se regirán, en todo caso, por la Ley de Autopistas vigente en el momento.

b) Distribuidores básicos: vías de intenso tráfico, que deben permitir una especialización elevada de sus flujos y altos niveles de servicios, y comprenden la variante, las carreteras estatales, tanto nacionales como comarcales.

c) Arterias urbanas: Vías urbanas, fundamentales para la estructura urbana, en función de su posición, de las actividades que localiza y de los sectores urbanos que relaciona. Los anchos entre alineaciones son los señalados en los planos.

d) Vías de la red local: Las demás vías no enumeradas.

2.- Los tipos de vías a) y b) del párrafo anterior constituyen la red viaria básica.

Protección

En el Sistema de carreteras se establece una reserva de protección. Los tramos de carretera no incluidos en el Suelo Urbano ó Urbanizable, no se regulan específicamente en estas Normas, debiéndose ajustar a las determinaciones de la Ley de Autopista, Ley de Carreteras y a lo dispuesto en los Proyectos específicos que se aprueben. Los retiros de la edificación respecto a la arista exterior de la calzada serán, como mínimo de:

a) Autopista

b) Carreteras Nacionales... 25 metros

c) Carreteras Comarcales... 18 metros

Esto es aplicable tanto a las carreteras a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo como de la Excma. Diputación Provincial.

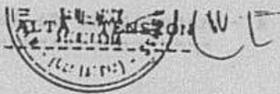
Para las travesías de población (Art. 47 Ley Carreteras), así como en las demás vías urbanas, se estará a lo dispuesto en la normativa específica para el Suelo urbano, bien a través de las alineaciones definidas en los planos ó bien a través de la normativa indicada a continuación (hoja de normativa diaria)

Áreas suplementarias de protección de cruces

En los cruces entre dos vías de la red básica situados en suelo urbanizable ó no urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías, ó los límites de las zonas de servidumbre y protección cuando existan, y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de diez (10) metros de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a doce (12) metros, el radio de la circunferencia podrá reducirse a ocho (8) metros.

En los Planes Parciales ó Especiales ó, en su caso, en los Estudios de Detalle referidos a suelo Urbano, precisará la forma de los chaflanes y, salvo razones justificadas en contra, en los cruces situados dentro de sectores de manzanas regulares, las esquinas rectangulares, las esquinas obligatoriamente en chaflán a cuarenta y cinco (45) grados.

8.2.- PROTECCION DE LA RED DE



- En las líneas de alta tensión, en el caso de tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y la prohibición de construir a menos de 5 metros del conductor.

- La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

- En todo caso queda expresamente prohibida la plantación de árboles o construcciones de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a tenor de la establecida en el Reglamento de línea de alta Tensión de 28-11-1.968.

- Edificios y construcciones: 3,3 * U / 100 metros, con un mínimo de 2 metros.

- Bosques, árboles y masas de arbolado: 1,5 * U / 100 metros, con un mínimo de 2 metros.

(U = tensión compuesta en Kv.)

- En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate. (Decreto del Ministerio de Industria de fecha 20-10-1.966)

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Murcia. PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficina de Control de fecha 25-MAY-92

8.3.- PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres y nocivas de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Industrias molestas, insalubres nocivas y peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1.961) que estén emplazadas a menos de 2.000 metros de los núcleos urbanos deberán utilizar las medidas correctoras necesarias para evitar la polución sobre estos núcleos de población.

En relación con las actividades molestas deberán tenerse en cuenta en la concesión de licencias que las chimeneas, vehículos y otros componentes de la industria que puedan producir elementos polucionantes deberán dotarse inexcusablemente de los elementos necesarios para evitar la contaminación de los núcleos urbanos.

8.4.- PROTECCION CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES

Se precisa autorización previa a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, como grupos electrógenos, motores fijos, aireación, calefacción, refrigeración etc.

Se deberá tener en cuenta el nivel sonoro máximo admitido para las industrias ubicadas en cada sector según sus respectivas categorías.

8.5.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS

1.- La instalación de actividades que impliquen la utilización de materias primas inflamables o explosivas prohibirá, en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Murcia. PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficina de Control de fecha 19-JUN-92

2.- Los locales destinados a depósitos de películas industriales, instalaciones petrolíferas, garajes y estaciones de servicio deberán atenderse en cuanto a su localización y protección a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

3.- Los centros de gases envasados se registrarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación a lo dispuesto en la O.M. de 23 de Mayo de 1.965 del Ministerio de Industria.

4.- Las instalaciones eléctricas se registrarán por lo dispuesto en la O.M. de 10 de Abril de 1.949.

8.6.- PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS

1.- Las construcciones y urbanizaciones que lindan con la zona marítimo-terrestre ó con algún cauce público precisarán del deslinde correspondiente de esa zona. No podrá expedirse ninguna licencia de obras sin el deslinde aprobado por el Organismo competente.

2.- Asimismo, en todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos deberán destinarse a espacio libre de uso público una franja de 5 metros desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año ó desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

3.- Para la protección de los márgenes de los ríos las edificaciones de nueva planta en suelos no urbanos, no podrán construirse a menos de 10 metros de las líneas citadas. Edificaciones de una planta.

Para nuevas edificaciones de más de una planta en suelos no urbanos, el retiro del borde citado será de 20 metros. En este tipo de suelos y en el caso de arroyos, esta dimensión se fija en 8 m.

En los suelos urbanos y urbanizables, se aplicará como separación a los cauces públicos, las distancias estipuladas como retiros a colindantes para las diferentes categorías de suelo.

4.- Los vertidos deberán cumplir la normativa específica en las Normas de urbanización.

5.- Deben respetarse las zonas de protección de los márgenes del cauce.

8.7.- PROTECCION DEL PAISAJE

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Murcia. PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficina de Control de fecha 25-MAY-92

8.7.1.- No se concederá la aprobación a todo Plan, proyecto ó acto que suponga la destrucción, deterioro ó desfiguración del paisaje.

8.7.2.- Cualquier actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico ó la configuración topográfica del territorio deberá presentar un estudio de impactos previo a la concesión de la licencia.

8.7.3.- Serán objeto de concesión de licencia además de las construcciones autorizadas en estas Normas, los movimientos de tierras, las parcelaciones ó deslindes de fincas y la tala de árboles para cuya concesión deberá presentarse un proyecto de reposición.

8.7.4.- Dentro del suelo urbano, en las zonas grafiadas como P.A. queda prohibida la supresión del arbolado existente.

8.8.- PROTECCION AMBIENTAL. ESTERCOLEROS

1.- En las zonas en que por su ordenación específica se permitan instalaciones agroganaderas como cuadras, establos y vaquerías, éstas deberán ajustarse al reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- Por razones de sanidad ambiental y estética urbana se prohíbe expresamente el emplazamiento de estercoleros al aire libre ó el acopio de detritos en las zonas incluidas en el suelo urbano.

3.- Las normas mínimas que deben cumplir los estercoleros son las siguientes:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Murcia. PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficina de Control de fecha 19-JUN-92

- Completo aislamiento del exterior.
- Perfecta interconexión con la red de alcantarillado con un sistema previo y particular de desbaste a base de rejillas y recintos que impidan la entrada a la red de masas sólidas inadmisibles.

- Suficiente dotación de agua para regar, limpiar y conseguir la oportuna dilución que facilite el transporte por la red.

8.9.- PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES

8.9.1.- CATALOGACION

Se catalogan a efecto de esta normativa específica si se considera que en su totalidad ó parcialmente tienen un aspecto típico ó pintoresco ó un marcado valor histórico ó ambiental y que por formar parte de un patrimonio cultural deban conservarse y preservarse de impactos que desvíen su interés.

Se dividen en 2 categorías:

1.- Edificios de interés: Son edificios que por su interés arquitectónico, histórico o artístico deben ser catalogados como elementos monumentales.

2.- Conjuntos de interés: Están formados por agrupaciones de edificios en los que la coronación del conjunto urbano tiene un interés pintoresco ó monumental.

Se procurará no alterar el carácter de estos elementos para lo cual se deberán cumplir las Normas específicas que se señalan.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo
 Contable, en Sesión fecha 75-11-11-92
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Contable de fecha 19-11-92

8.9.2.- PROTECCION PARA LOS EDIFICIOS DE INTERES

1.- Obras de Reforma:

Los edificios catalogados no podrán ser demolidos ni total ni parcialmente admitiéndose en ellos obras de mejora procurando conservar todos los elementos que dan carácter al edificio, siempre de acuerdo con la Ley del Patrimonio histórico-artístico.

Las parcelas en los que se encuentran ubicados quedarán como terrenos libres de edificación y no podrán segregarse del edificio salvo que pasen a ser de dominio público.

2.- Demoliciones:

Caso de producirse la ruina física del edificio podrá efectuarse su demolición procediéndose con posterioridad a su reconstrucción devolviéndolo a su estado primitivo utilizándose idénticos materiales a los sustituidos.

3.- Instrumentos legales:

A los edificios catalogados les será de aplicación:

- a) El art. 59 de la Ley del Suelo en cuanto a valoraciones tributarias.
- b) El art. 132 de la Ley en cuanto a cooperación y subvenciones por parte de la Administración.
- c) Demás beneficios que otorguen las Leyes a este tipo de fincas.

8.9.3.- PROTECCION PARA AGRUPACIONES DE INTERES

1.- Edificios de nueva planta:

Deben ajustarse al estilo tradicional del núcleo no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Quedan prohibidos los edificios sobre pilares no cerrados exteriormente.

2.- Tejados:

El tipo de cubierta será el existente, aconsejándose la teja árabe u otros tipos de teja de color y textura similares. Se prohíben las cubiertas de fibrocementos, aluminio, plásticos, pizarra y demás materiales que desentonen con el entorno.

3.- Hucos:

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales en el lugar donde se vaya a realizar la nueva casa.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
 Contable, en Sesión fecha 75-11-11-92
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Contable de fecha 19-11-92

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
 Contable, en Sesión fecha 75-11-11-92
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Contable de fecha 19-11-92

4.- Materiales de fachada:

Serán los corrientes en la localidad, en caso de que predominen los edificios con fachada de piedra a los tonos ocres puede usarse el ladrillo visto, siempre que su color no desentone con el ambiente general.

En el caso de que el color dominante sea el blanco, el ladrillo visto sólo podrá usarse si está pintado de ese color.

5.- Medianerías:

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán ó cubrirán de materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

6.- Revocos:

Queda prohibido toda clase de revocos en fachadas en las zonas donde predomina la piedra natural en las mismas. Asimismo y en cualquier lugar quedan prohibidos los revocos imitando cantería ó ladrillo, y los revestimientos de plástico, metálico ó fibrocemento.

7.- Motivos decorativos:

Como norma general se recomienda la mayor sencillez, empleando con gran moderación los elementos de remate, y esto sólo donde se justifiquen debidamente.

8.- Colores:

No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas ni carpintería. Para esta se utilizarán colores neutros.

9.- Marquesinas:

Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo ó color en el interior de esas zonas de interés.

CAPITULO IX REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

9.1.- DISPOSICIONES GENERALES

El régimen urbanístico del Suelo, de acuerdo con lo previsto en el Art. 12 de la Ley del Suelo y en el Art. 19 del Reglamento de Planeamiento se define a través de:

- a) Clasificación de Suelo.
- b) Calificación Urbanística del Suelo con la división en sistemas y zonas

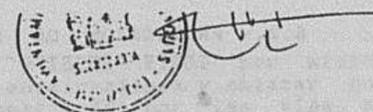
9.2.- CLASIFICACION DEL SUELO

- 1.- El Suelo Urbano es aquel que queda delimitado como tal por su perímetro en los planos a escala 1/2.000 y 1/10.000.
- 2.- El Suelo Urbanizable es aquel que queda delimitado como tal por el perímetro definido en los planos a escala 1/2.000 y 1/10.000.
- 3.- El Suelo no Urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del territorio municipal.

9.3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

9.3.1.- DEFINICION

Se considera suelo urbano aquel que aparece delimitado como tal por su perímetro en los planos correspondientes.



Contable, en Sesión fecha 75-11-11-92
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Contable de fecha 19-11-92



9.3.2.- DESARROLLO

- 1.- La ordenación prevista en suelo urbano será de aplicación directa.
- 2.- No obstante se señalan varios sectores en los cuales la aplicación de la Normativa habrá de estudiarse a través de Estudios de Detalle.
- 3.- También, si las circunstancias lo aconsejan el Ayuntamiento podrá autorizar la formación de otros Planes Especiales ó Estudios de Detalle para resolver problemas concretos, de acuerdo con lo que establecen estas Normas y demás disposiciones legales.

9.3.3.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Se ajustarán a lo especificado en el Apartado IV y en general al contenido del Capítulo 3º del Título II de la Ley del Suelo y Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley citada.

9.3.4.- TIPOS DE ORDENACION

A efectos de estas Normas y en consonancia con los criterios de ordenación delimitados en anteriores apartados se definen los siguientes tipos de ordenación en suelo urbano:

- SU1 : URBANO UNIFAMILIAR.
- SU2 : URBANO RESIDENCIAL. BAJA DENSIDAD
- SU3 : URBANO RESIDENCIAL. DENSIDAD MEDIA
- SUC : ZONA URBANA DE CONSERVACION DE VOLUMEN
- SU-RI : URBANO RESIDENCIAL INDUSTRIAL
- SUE : EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- SUP : ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS

SU1 - URBANO UNIFAMILIAR

1.- DEFINICION. Es la ordenanza de aplicación en zonas de suelo Urbano y en los núcleos rurales localizados en el suelo No Urbanizable.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ambito de aplicación son las zonas señaladas en el plano de Ordenación correspondiente.

3.- USOS. El uso dominante será de viviendas (vivienda unifamiliar aislada ó adosada), considerándose usos tolerables ó compatibles los destinados a alojamientos públicos (residencias, albergues, pensiones, hoteles, etc...), talleres artesanales, de reparación, de confección, de servicio del automóvil, locales comerciales, oficinas públicas ó privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc...) y almacenes en relación con la ganadería y la agricultura. Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961. Se admiten las industrias de la categoría 1ª en situaciones A, y B.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente. La escala del plano de parcela será de 1:200, debiendo estar perfectamente acotado y señalada la triangulación del mismo para la comprobación de la superficie.

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA.

- a) El frente y ancho mínimo de parcela será de 40 metros.
- b) Excepcionalmente, el frente mínimo de parcela podrá ser menor en los casos que por incendio o ruina hubiere edificación entre medianerías, y que pudiera romper algún conjunto urbano de viviendas, debiendo guardarse la alineación ya establecida.

6.- PARCELA MINIMA. La parcela mínima neta edificable será de 400 m2., excepto en el caso 5.b).

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES. La separación a los colindantes será de 3,00 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos.

El adosamiento estará en cualquier caso sujeta al consentimiento del colindante y al correspondiente municipal.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. La distancia entre edificaciones, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a 6 metros.

9.- OCUPACION. La ocupación máxima será del 60% de la parcela bruta.

10.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima permitida será de 0,5 m2/m2. sobre la parcela bruta. A estos efectos no computará la superficie bajo rasante y la que pueda aprovecharse en el volumen bajo cubierta.

Las industrias existentes en categoría 1ª y situación B, podrán ser ampliadas en un 20% aún cuando tengan agotada su edificabilidad.

11.- ALTURA. La altura máxima de la edificación hasta el alero será de 6,50 metros correspondiente a Planta Baja, Planta primera y aprovechamiento bajo cubierta, cumpliendo las condiciones generales de la edificación en cuanto a la definición de ésta, considerándose superficie habitable aquella que tenga una altura superior a 1,50 metros.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30º ni inferiores a 15º. Se prohíben las cubiertas planas.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. " VUELOS " de las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo que un estudio de detalle justifique otra dimensión y el Ayuntamiento lo apruebe.

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o en las que se señalen en el Estudio de Detalle correspondiente.

La distancia mínima a los viales se medirán desde el borde de los voladizos si los hubiere.

16.-SOTANOS. Se podrán construir sótanos o semisótanos que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.

17.- SANEAMIENTO. Se admitirán fosas sépticas en casos excepcionales, por no existir Red de Saneamiento o ser insuficiente, con un máximo de 2 viviendas por fosa. En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de éste, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.- ESTUDIOS DE DETALLE. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 6 viviendas será necesario realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto, o bien en los casos que considere determinar el Ayuntamiento y debiendo cumplir el resto de las condiciones que le afectan.

SU2 - URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

1.- DEFINICION. Es la ordenanza de aplicación en zonas de suelo Urbano.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ambito de aplicación son las zonas señaladas en el plano de Ordenación correspondiente.

3.- USOS. El uso dominante será de viviendas considerándose usos tolerables ó compatibles los destinados a alojamientos públicos (residencias, albergues, hoteles, etc...), locales comerciales, apartamentos, oficinas públicas ó privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc...) Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, Peligrosas de 30 Noviembre de 1.961. Se admite la actividad industrial de la categoría en situación A, y B.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente. La escala del plano de parcela será de 1:200, debiendo estar perfectamente acotado y señalada la triangulación del mismo para la comprobación de la superficie.

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA.

- a) El frente y ancho mínimo de parcela será de 12 m.
- b) Excepcionalmente, el frente mínimo de parcela será de 6 m. en los casos que por incendio o ruina hubiere que reconstruir alguna edificación entre medianerías, y que pudieran romper algún conjunto urbano de interés, pero teniendo que guardar la alineación ya establecida.

75-MAI-8
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Contabilidad de fecha

6.- PARCELA MINIMA. La parcela mínima edificable será de 700 m2., excepto en el caso 5.b).

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES. La separación a los colindantes será de 3,00 metros como mínimo, caso de no adosarse a él, lo cual será posible en el caso de no abrir huecos. En el caso de fachadas enfrentadas y que una de ellas sea principal, la separación mínima al colindante será de 6 m., de tal forma que las edificaciones resultantes verifiquen las mismas condiciones exigibles según se expresa en el punto siguiente.

El adosamiento estará en cualquier caso supeditado, al consentimiento del colindante y al correspondiente compromiso.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. La distancia entre edificaciones, será como mínimo de 6 m. en el caso de fachadas no principales y de 12 m. en el caso de que una de las fachadas sea principal.

9.- OCUPACION. La ocupación máxima será del 30% de la parcela bruta siempre y cuando la parcela neta sea superior a la mínima en al menos un 10%, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones. En caso contrario, el 30% se aplicará sobre la parcela neta.

10.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima permitida será de 1,15 m2/m2. sobre la parcela definida en las mismas condiciones que en el apartado anterior.

11.- ALTURA. La altura máxima de la edificación hasta el alero será de 9,50 metros correspondiente a Planta Baja, Planta primera, Planta segunda y aprovechamiento bajo cubierta.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30º ni inferiores a 15º. Se prohíben las cubiertas planas.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. "VUELOS" de las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo que un estudio de detalle justifique otra dimensión y el Ayuntamiento lo apruebe.

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o en las que se señalen en el Estudio de Detalle correspondiente.

La distancia mínima a los viales se medirán desde el borde de los voladizos si los hubiere.

16.-SOTANOS. Se podrán construir sótanos o semisótanos que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.

17.-SANEAMIENTO. Se admitirán fosas sépticas en casos excepcionales, por no existir Red de saneamiento o ser insuficiente, con un máximo de 2 viviendas por fosa.

En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de éste, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.-ESTUDIOS DE DETALLE. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 6 viviendas, será obligatorio realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto, o bien en los casos que pueda determinar el Ayuntamiento y debiendo cumplir el resto de las condiciones que le afectan.

SU3 - URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA

1.- DEFINICION. Es la ordenanza de aplicación en zonas de suelo urbano.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación son las zonas señaladas en el plano de Ordenación correspondiente.

3.- USOS. El uso dominante será de viviendas considerándose usos tolerables o compatibles los destinados a alojamientos públicos (residencias, albergues, hoteles, etc...), locales comerciales, apartamentos, oficinas públicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc...) Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961. Se admite la actividad industrial de la categoría en situación A, y B.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretenda la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente.

La escala del plano de parcela será de 1:200, debiendo estar perfectamente scotado y señalada la triangulación del mismo para la comprobación de la superficie.

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA.

a) El frente y ancho mínimo de parcela será de 12 m.

b) Excepcionalmente, el frente mínimo de parcela será de 6 m. en los casos que por incendio o ruina hubiere que reconstruir alguna edificación entre medianerías, y que pudieran romper algún conjunto urbano de interés, pero teniendo que guardar la alineación ya establecida.

pudiera romper algún conjunto urbano de interés, pero teniendo que guardar la alineación ya establecida.

6.-PARCELA MINIMA. La parcela mínima edificable será de 800 m2., excepto en el caso 5.b).

75-MAI-8
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
 Oficial de Contabilidad de fecha

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES. La separación a los colindantes será de 3,00 metros como mínimo, caso de no adosarse a él, lo cual será posible en el caso de no abrir huecos. En el caso de fachadas enfrentadas y que una de ellas sea principal, la separación mínima al colindante será de 6 m., de tal forma que las edificaciones resultantes verifiquen las mismas condiciones exigibles según se expresa en el punto siguiente.

El adosamiento estará en cualquier caso supeditado, al consentimiento del colindante y al correspondiente compromiso.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. La distancia entre edificaciones, será como mínimo de 6 m. en el caso de fachadas no principales y de 12 m. en el caso de que una de las fachadas sea principal.

9.- OCUPACION. La ocupación máxima será del 30% de la parcela bruta siempre y cuando la parcela neta sea superior a la mínima en al menos un 10%, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones. En caso contrario, el 30% se aplicará sobre la parcela neta.

10.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima permitida será de 1,40 m2/m2. sobre la parcela definida en las mismas condiciones que en el apartado anterior.

11.- ALTURA. La altura máxima de la edificación hasta el alero será de 12,50 metros correspondiente a Planta Baja, Planta primera, Planta segunda y aprovechamiento bajo cubierta.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30º ni inferiores a 15º. Se prohíben las cubiertas planas.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. "VUELOS" de las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo que un estudio de detalle justifique otra dimensión y el Ayuntamiento lo apruebe.

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o en las que se señalen en el Estudio de Detalle correspondiente.

La distancia mínima a los viales se medirán desde el borde de los voladizos si los hubiere.

16.-SOTANOS. Se podrán construir sótanos o semisótanos, que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.

17.-SANEAMIENTO. Se admitirán fosas sépticas en casos excepcionales, por no existir Red de saneamiento o ser insuficiente, con un máximo de 2 viviendas por fosa.

En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de éste, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.-ESTUDIOS DE DETALLE. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 6 viviendas será obligatorio realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto, o bien en los casos que pueda determinar el Ayuntamiento y debiendo cumplir el resto de las condiciones que le afectan.

SUC - ZONA URBANA DE CONSERVACION DE VOLUMEN

1.- DEFINICION. Comprende las áreas ya edificadas que se pretenden conservar en sus actuales condiciones de uso y volumen y en las que se permiten solamente obras de remodelación, conservación y sustitución de estos en caso de incendio o ruina.

2.- AMBITO DE APLICACION. El señalado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

3.- USOS. Se permite el uso residencial y de equipamientos y servicios. Es compatible el uso industrial de la Categoría en situación A, B siempre que se ajuste a las especificaciones del Reglamento de Actividades Molestas.

4.- PARCELA. Será la existente.

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA. Será el existente.

6.- PARCELA MINIMA. Será la existente.

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES. No se define.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. Será la existente.

9.- OCUPACION. Será la existente.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo
 Contable, en Sesión fecha 75-MAI-8

- 10.- EDIFICABILIDAD. Será la existente. Oficial de Controlo de fecha
19-JUN-92
- 11.- ALTURA. La altura coincidirá con el de la edificación existente.
- 12.- CUBIERTA. La pendiente de la misma será igual a la existente. Se prohíben las cubiertas planas.
- 13.- VUELOS. Los vuelos serán como los máximos existentes.
- 14.- DIMENSION DE LOS EDIFICIOS. Será la existente.
- 15.-ALINEACIONES. Las alineaciones serán las existentes.
- 16.-SOTANOS. Se prohíbe construir sótanos o semisótanos con acceso exterior y siempre que no rebase la rasante.
- Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.
- 17.-SANEAMIENTO. Se admitirán fosas sépticas en casos excepcionales, por no existir Red de Saneamiento o ser insuficiente, con un máximo de 2 viviendas por fosa.

En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de éste, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.-ESTUDIOS DE DETALLE. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones o remodelación, será obligatorio realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto, o bien en los casos que pueda determinar el Ayuntamiento y debiendo cumplir el resto de las condiciones que le afectan.

SU - RI . RESIDENCIAL - INDUSTRIAL SECRETARIA

1.- DEFINICION. Parcelas destinadas a la convivencia residencial-industria de características unitarias y unifamiliares de construcción aislada, tanto de residencia como de industria.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación es el señalado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

3.- USOS.

- Se admite el uso residencial junto al de equipamiento comunitario y servicios, no permitiéndose más de dos viviendas en una misma parcela.
- Se admite el uso de 1ª categoría en situación A, B, C, D y de 2ª categoría en situación C, D.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente. La escala del plano de parcela será de 1:200, debiendo estar perfectamente acotado y señalada la triangulación del mismo para la comprobación de la superficie.

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA.

a) El frente mínimo de parcela será de 12 m. el ancho mínimo de la parcela, medido en cualquier sentido no será inferior a tal dimensión.

b) Excepcionalmente, el frente mínimo de parcela será de 6 m. en los casos que por incendio o ruina hubiere que permitir alguna edificación entre medianerías, y que el Ayuntamiento pudiera romper algún conjunto urbano de interés, pero teniendo que guardar la alineación ya establecida.

6.- PARCELA MINIMA. La parcela mínima neta edificable será

- a) Vivienda: 400 m2. , excepto en el caso 5.b).
- b) Industria: 500 m2.

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES

a) Vivienda: La separación a los colindantes será de 3,00 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos.

b) Industria: La separación a los colindantes será de 4,00 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos.

c) En el caso de existir medianería del colindante en el límite de la parcela, podrá adosarse a dicha medianería. En caso de no adosarse la separación será el doble de lo especificado en 7 a) y 7 b).

d) Se prohíben las medianerías de edificios destinados a viviendas e industrias indiscriminadamente.

e) El adosamiento estará en cualquier caso, supeditado al consentimiento del colindante y al correspondiente compromiso.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES.

a) Vivienda: La distancia entre edificaciones no adosadas, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

b) Industria: La distancia entre edificaciones no adosadas, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 8 metros.

9.- OCUPACION.

a) Vivienda: La ocupación máxima será del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.

b) Industria: La ocupación máxima será del 65% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.

10.- EDIFICABILIDAD

a) Vivienda: La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m2/m2. sobre la parcela neta.

b) Industria: La edificabilidad máxima permitida será de 1,20 m2/m2. sobre la parcela neta.

11.- ALTURA.

a) Vivienda: La altura máxima de la edificación hasta el alero será de 6,50 metros correspondiente a Planta Baja, Planta primera, y aprovechamiento bajo cubierta.

b) Industria: La altura máxima de la edificación hasta el alero será de 8,00 metros pudiéndose desarrollar en dos plantas.

Se permite la construcción de una vivienda para residencia de un empleado con una superficie máxima construida de 110 m2., proyectándose la misma en las dos primeras crujías.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30º. Se prohíben las cubiertas planas.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. " VUELOS " de las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo que un estudio de detalle justifique otra dimensión y el Ayuntamiento lo apruebe.

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o en las que se señalen en el Estudio de Detalle correspondiente.

La distancia mínima a los viales se medirán desde el borde de los voladizos si los hubiere.

16.-SOTANOS. Se podrán construir sótanos o semisótanos que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno, destinándose a la estancia de vehículos.

Todo lo construido por debajo de la rasante final del terreno no computará a efectos de edificabilidad.

17.-SANEAMIENTO. Se admitirán fosas sépticas en casos excepcionales, por no existir Red de Saneamiento o ser insuficiente, con un máximo de 2 viviendas por fosa.

En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de éste, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.-ESTUDIOS DE DETALLE. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 6 viviendas, será obligatorio realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto, o bien en los casos que pueda determinar el Ayuntamiento y debiendo cumplir el resto de las condiciones que le afectan.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

1.- DEFINICION. Tienen la consideración de Equipamientos Públicos los suelos que se destinan a usos públicos ó colectivos al servicio de los ciudadanos.

2.- AMBITO DE APLICACION. Todos los suelos adscritos a los Equipamientos públicos serán de titularidad pública. Los equipamientos existentes en el momento de aprobación de las Normas, que sean de titularidad y gestión privada mientras se mantenga su funcionamiento.

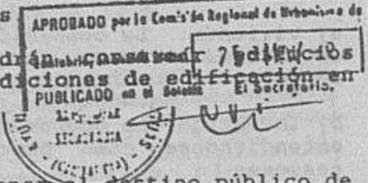
3.- USOS. En el Sistema de Equipamientos se podrán establecer los usos:

- Cultural y Religioso
- Educativo
- Social
- Recreativo y Deportivo
- Sanitario
- Servicios Técnicos Municipales.
- Instalaciones especiales (cuartel...)

4.- APROVECHAMIENTO.

- La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,35 m2/m2.

- La altura permitida, salvo casos excepcionales los justificados, serán de 9 metros
- En cualquier caso se podrá autorizar edificaciones públicas acogiéndose a las condiciones de edificación en cada zona.



5.- GESTION.

- El Ayuntamiento deberá gestionar el destino público de los equipamientos privados.

Independientemente de los equipamientos previstos en las Normas, la iniciativa particular podrá instalar en las distintas zonas de la edificación privada aquéllas que sean de su interés cumpliendo las ordenanzas propias de cada zona.

ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS.

1.-DEFINICION. En este suelo se comprenden los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales de acceso y de relación y espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación.

En el suelo destinado a Jardín Urbano en los Planes Parciales (Art. 13, 2.b de la Ley del Suelo) deberá concentrarse el 60% de la superficie en una única área. En ningún caso la pendiente del terreno podrá superar el 10%.

3.- USOS. Se consideran compatibles con el uso de esparcimiento y descanso aquellas instalaciones y otros usos que no comporten perjuicio a la utilización pública. Así se permiten pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, plantas, tabaco, ó teatro al aire libre.

Asimismo se permiten ocupaciones temporales por ferias, circos, fiestas.

9.4.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE

9.4.1.- DEFINICION Y DESARROLLO

- 1.- El Suelo Urbanizable se estructura a través de sectores de planeamiento, los cuales se desarrollarán por medio de Planes Parciales.
- 2.- Mientras no estén definitivamente aprobados los Planes Parciales no se podrá efectuar en su ámbito ninguna edificación.
- 3.- Las Normas prevén el desarrollo de los Planes Parciales cuya delimitación está detallada en los planos de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable a escala 1:2.000.

9.4.2.- CESIONES

Será de Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento:

- Los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, espacios libres de dominio y uso público, zonas deportivas públicas, equipamientos escolares etc.
- El 15% del aprovechamiento del sector ó el correspondiente a las distintas unidades de actuación en que se divida dicho sector por el Plan Parcial para el futuro desarrollo en Estudios de Detalle.

9.4.3.- LOCALIZACION DEL APROVECHAMIENTO

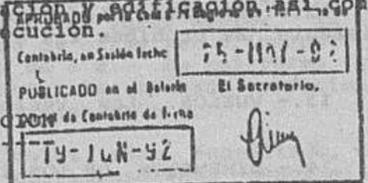
Los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable señalados deberán localizar y definir de forma precisa las condiciones urbanísticas de la parcela unitaria, en la que se situará el 15% del aprovechamiento medio a ceder gratuitamente al Ayuntamiento.

9.4.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES

Para las edificaciones existentes en el sector de planeamiento que van a ser autorizados de acuerdo con la ordenación prevista por el Plan Parcial se delimitarán polígonos que comprendan dichas edificaciones. Se fijará para cada uno de ellos un índice máximo de edificabilidad neta de manera que no sobrepasen a aquélla que esté construida en cada una de las parcelas y que no excedan globalmente a aquélla que corresponda a la zona donde se encuentran emplazados y determinará si procede que parte de la edificación ha de quedar fuera de ordenación.

9.4.5.- EJECUCION

En todos los casos, la aprobación de los Planes Parciales irá vinculada a los plazos concretos en que deben realizarse la reparcelación urbanizadora y edificación, así como a las garantías económicas para su ejecución.



9.4.6.- TIPOS DE ORDENACION

A efectos de estas Normas y de acuerdo con un desarrollo coherente del suelo urbanizable se consideran los siguientes tipos de ordenación:

- SAU - 2.... RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD
- SAU - P.... POLIGONO INDUSTRIAL
- SAU - P. POLIGONO INDUSTRIAL

1.- DEFINICION: Corresponde a Planes Parciales a redactar en terreno incluido en polígonos industriales, de nueva creación.

2.- AMBITO DE APLICACION: El ámbito de aplicación es el señalado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

3.- USOS. El uso será cualquier tipo de Industria que cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente.

La escala del plano de parcela será de 1:200, debiendo estar perfectamente acotado y señalada la triangulación del mismo para la comprobación de la superficie.

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA. El frente y ancho mínimo de parcela será de 12 m.

6.-PARCELA MINIMA. La parcela mínima neta edificable será de 500 m², para industrias aisladas o agrupaciones de talleres. Una vez los talleres tengan carácter agrupado se podrá proceder a una subdivisión por debajo del mínimo establecido.

Se permitirá la agrupación de parcelas y/o sectores para formar una de mayores dimensiones, siempre que esta no supere los 50.000 m².

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES. La separación a los colindantes será de 5,00 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos.

El adosamiento estará en cualquier caso, supeditado al consentimiento del colindante y al correspondiente compromiso.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 10 metros siempre que se abran huecos.

La separación de las edificaciones al eje de las reservas de vías, será de 10 m. cuando se trate de Distribuidores primarios o secundarios o simplemente de vías periféricas al polígono, y de 5 m. cuando se trate de vías de distribución local de acceso.

Los cerramientos de obra de fábrica u otros podrán alcanzar los límites de las parcelas.

Las reservas de suelo para las vías, las cuales incluirán las superficies destinadas al tráfico rodado, peatonal y aparcamiento, serán de 20 metros para los distribuidores locales importantes y de 15 metros para las vías de acceso, pudiéndose reducir a 10 metros cuando estas vías sean de acceso secundario y/o sirvan a una sola industria o parcela.

9.- OCUPACION. La ocupación en planta de las parcelas queda limitada por los Normas de Retranqueo. Para las agrupaciones de parcelas servirán estas Normas, pero se aplicarán a la parcela resultante de la agrupación.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para estas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso, deberán cubrir, al menos, el 40% en planta, de los metros cuadrados de la parcela neta, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachada y colindantes.

10.- EDIFICABILIDAD. No se establece expresamente edificabilidad máxima permitida por estar perfectamente definida con los aspectos recogidos en los puntos 8, 9, y 11.

11.- ALTURA. La altura máxima de la edificación no se limita en este caso por plantas sino que será de 9 metros salvo instalaciones especiales y con las plantas y ocupación que precise la industria a instalar.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30º salvo que la industria a instalar precise otras y el Ayuntamiento lo apruebe.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. "VUELOS" de las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo justificación en contran y aprobada por el Ayuntamiento.

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o las que se señalen en los planes parciales correspondientes.

La distancia mínima a los ejes de viales se medirán desde las fachadas.

16.-SOTANOS. Se prodrán construir sótanos o semisótanos que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno, destinándose a la estancia de vehículos.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.

17.- SANEAMIENTO. Se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.- PLANES PARCIALES. Será obligatorio realizar el correspondiente Plan Parcial previa la presentación del proyecto.

19.- CONDICIONES ESPECIFICAS.

- El 15% de cesión correspondiente al aprovechamiento de cada sector, será el indicado en los planos o el que se determine en los correspondientes Planes Parciales.

- La posición del Acceso rodado cuidará de no entorpecer el tráfico exterior y de tener dimensiones y perímetro adecuado para una fácil maniobra del tráfico pesado.

- En el interior del polígono industrial se dispondrá de plantar árboles de tipo urbano en una proporción no inferior a 1 árbol por cada 50 m2. de solar. Estos árboles pueden estar distribuidos y agrupados en diversas zonas conforme el aprovechamiento del espacio y a la buena imagen visual del conjunto.

- Si las superficies destinadas a aparcamiento dentro de las reservas de viales no llegan a la proporción de 1 plaza (unos 10 m2.) por cada 100 m2. de edificación, se dispondrán zonas accesorias de aparcamiento hasta dicha proporción.

SAU - 2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD

1.- DEFINICION. Corresponde a Planes Parciales reservados a viviendas de tipo unifamiliar aislado o adosado.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación es el señalado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

3.- USOS. Se permite el uso residencial con viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, y de equipamiento y de servicios.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente.

La escala del plano de parcela será de 1:200, debiendo estar perfectamente acotado y señalada la triangulación del mismo para la comprobación de la superficie.

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA. El frente y ancho mínimo de parcela será de 12 m.

6.-PARCELA MINIMA. La parcela mínima neta edificable será de 1.000 m2.en el caso de tipo unifamiliar aislado.

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES. La separación a los colindantes será de 3,00 metros en el caso de viviendas de tipo unifamiliar aislada.

El adosamiento estará en cualquier caso, subaditado al consentimiento del colindante y al correspondiente compromiso.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. La distancia entre edificaciones en una misma parcela, será como mínimo el doble de su altura o la suma de ambas. La distancia al eje de viales públicos será de 12 metros.

9.- OCUPACION. La ocupación máxima de la edificación viene dada por la edificabilidad y las distancias mínimas. La densidad máxima será de 6 viviendas/Ha.

10.- EDIFICABILIDAD. 0.35 M2/m2.

11.- ALTURA. La altura máxima permitida será de 2 plantas (6,50 metros), correspondiente a Planta Baja, Planta de pisos y bajo cubierta.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30º ni inferiores a 15º. Se prohíben las cubiertas planas.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. "VUELOS" de las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo que un estudio de detalle justifique otra dimensión y el Ayuntamiento lo apruebe.

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o en las que se señalen en los Planes Parciales correspondientes.

La distancia mínima a los viales se medirán desde el borde de los voladizos si los hubiere.

16.-SOTANOS. Se prodrán construir sótanos o semisótanos que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno, destinándose a la estancia de vehículos.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.

17.-SANEAMIENTO. Se exigirá la instalación de una estación depuradora.

18.- PLANES PARCIALES. Será obligatorio realizar el correspondiente Plan Parcial previa la presentación del proyecto.

19.- CONDICIONES ESPECIFICAS

- El 15% de cesión correspondiente al aprovechamiento de cada sector, será el indicado en los planos o en el que se determine en los correspondientes Planes Parciales.

- En el caso de que exista alguna edificación dentro del area delimitada por un Plan Parcial, esta edificación existente originará una segregación de parcela con una edificabilidad de 1,10 m2/m2 suficiente para acoger la edificabilidad que se pretenda, quedando esta parcela segregada agotada.

9.5.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

9.5.1.- DEFINICION

Se clasifica como suelo no urbanizable en estas Normas todos los terrenos no incluidos como Suelo urbano, y Suelo urbanizable (Art.80 y 81.2 de la Ley del Suelo).

9.5.2.- PROTECCION

Con carácter general, las acciones en el suelo no Urbanizable con Protección específica, quedarán limitadas por las condiciones que establece el Art. 86 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

9.5.3.- DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

A estos efectos y a tenor de lo dispuesto en los artículos 36.6 y 93.c del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo sobre posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable, considerará que forma un Núcleo de Población cuando en un radio de 100 metros, a partir del emplazamiento donde se solicite la construcción de un nuevo edificio de vivienda, existan con anterioridad 6 edificaciones de vivienda construidas.

No se concederá ninguna licencia a toda edificación que produzca según esa definición la formación de un nuevo núcleo de población.

9.5.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes en el Suelo no Urbanizable en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, se considerarán consolidadas de acuerdo con los usos a que estén destinadas y las características físicas de la construcción permitiéndose únicamente obras de mantenimiento y mejora que no alteren el uso, carácter ó volumen de las mismas.

9.5.5.- USOS PERMITIDOS

1.- De acuerdo con el Art. 85.2 de la Ley del Suelo podrán realizarse las siguientes edificaciones en Suelo No Urbanizable con carácter general:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten y se ajustan, en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo.

d) Edificios destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 75-MAY-92. PUBLICADO en el Boletín del Secretario, Oficial de Contaduría de fecha 19-JUN-92.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 75-MAY-92. PUBLICADO en el Boletín del Secretario, Oficial de Contaduría de fecha 19-JUN-92.

SELO OFICIAL DE LA COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA

SELO OFICIAL DE LA COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 75-MAY-92. PUBLICADO en el Boletín del Secretario, Oficial de Contaduría de fecha 19-JUN-92.

9.5.6.- CONDICIONES OBJETIVAS DE NUCLEO DE POBLACION



1.- En el Suelo no Urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano y más concretamente las industrias, con excepción de las industrias agropecuarias y forestales cuya producción guarden relación directa con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno del Ministerio de Agricultura u Organismo Autónomo que lo sustituya.

Son excepción las señaladas en el punto 2 del apartado anterior.

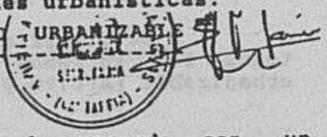
2.- Quedan expresamente prohibidas las urbanizaciones de viviendas unifamiliares en parcelas aisladas ó adosadas, entendiéndose por "urbanización" el conjunto de viviendas asentadas sobre parcelas que se entroncan en una red común de acceso y servicios, públicos y privados.

3.- Quedan prohibidos los edificios destinados a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de dos unidades de vivienda.

4.- En la segregación y división de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria. (Art. 85.4 de la Ley del Suelo).

5.- Quedan prohibidas las aparceraciones urbanísticas.

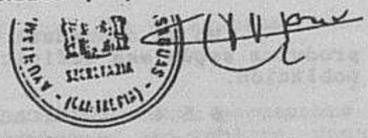
9.5.7.- CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE



A efectos de estas Normas y de acuerdo con un tratamiento coherente del suelo no urbanizable se consideran las siguientes categorías:

- NU-1... NO URBANIZABLE
- NU-2... NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO
- NU-3... NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL
- NU-4... NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO
- NU-5... NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA
- NU-6... NUCLEO RURAL DE POBLACION (NR)

NU-1 SUELO NO URBANIZABLE



1.- DEFINICION. Ordenanza aplicable a las zonas contiguas a los núcleos urbanos que tienen un uso agroganadero pero que por su integración en la urbanización no son susceptibles de una protección específica.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación son las zonas señaladas como tal en los Planos correspondientes.

3.- USOS Y APROVECHAMIENTO.

a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo, vinculado directamente a la obtención, almacenamiento, explotación ó tratamiento de productos ó ganado de la finca a que sirvan.

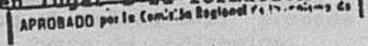
- Altura máxima: 6 metros en dos plantas.

- No se exige parcela mínima.

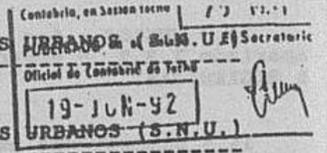
- Dichas construcciones deberán justificarse en base a necesidades para y exclusivamente agrícolas y ganaderas.

- Las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes a excepción de la de su propietario, y del suelo urbano.

b) Podrá autorizarse la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

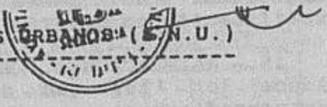


b-1) ZONAS PROXIMAS A NUCLEOS Y/O SUELOS URBANOS (S.N.U.)



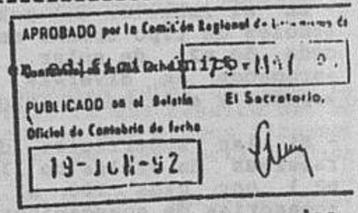
b-2) ZONAS ALEJADAS A NUCLEOS Y/O SUELOS URBANOS (S.N.U.)

b-1) ZONAS PROXIMAS A NUCLEOS Y/O SUELOS URBANOS (S.N.U.)



- Vivienda unifamiliar o bifamiliar en edificio único.
- Parcela mínima: 1.000 m2
- Altura máxima: 6,50 metros correspondientes a dos plantas. Planta baja, Planta primera y bajo cubierta.
- Edificabilidad: 0,2 m2/m2.
- Distancia mínima a otra vivienda: 10 m.
- Distancia mínima a colindante: 5 m.
- Distancia mínima al borde de cualquier tipo de camino: 10 m., sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y apartado 8.1.1.
- Distancia máxima a la construcción más próxima del núcleo: 200m.

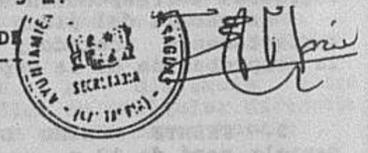
b-2) ZONAS ALEJADAS A NUCLEOS Y/O SUELOS URBANOS (S.N.U.)



- Vivienda unifamiliar o bifamiliar
- Parcela mínima: 5.000 m2
- Altura máxima: 6,50 metros correspondientes a dos plantas. Planta baja, Planta primera y bajo cubierta.
- Edificabilidad: 0,15 m2/m2.
- En un círculo con centro en el centro de gravedad de la vivienda y radio de 100 m., no podrán existir más de 6 viviendas con anterioridad a la que se proyecta.
- Distancia mínima al borde de cualquier tipo de camino: 10 m., sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Carreteras.
- Distancia mínima al colindante: 5 m.



NU-2 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO



1.- DEFINICION. Es la ordenanza de aplicación en las zonas naturales de producción agrícola ó ganadera que constituyen zonas necesarias para el equilibrio productivo básico en la economía rural.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación son las zonas señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

3.- USOS Y APROVECHAMIENTO.

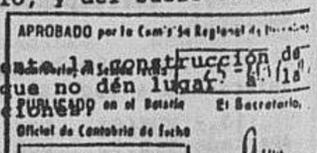
a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo, vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación ó tratamiento de productos ó ganado de la finca a que sirvan.

Se permitirán construcciones agrícolas de dos plantas y 6 mts. sin que sea preciso el establecimiento de una parcela mínima.

Dichas construcciones deberán justificarse en base a necesidades para y exclusivamente agrícolas ó ganaderas.

Las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes a excepción de la de su propietario, y del suelo urbano.

b) Podrá autorizarse excepcionalmente la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no den lugar a la formación en las siguientes condiciones:



- Uso directamente relacionado con la explotación de la finca, entendiéndose que esta condición sólo podrá darse cuando el titular de la vivienda sea el mismo que el de la finca ó un familiar directamente allegado, ó se trate de una familia empadronada en el domicilio

representado por la vivienda en cuestión y que tenga la condición de empleado titular de la finca. El Ayuntamiento mantendrá un registro de estas viviendas, de la condición de vinculación entre ellas y las fincas a las que sirvan y de la precisa definición catastral de la finca.

- Parcela mínima de 5.000 m².

- Altura máxima: 6,5 metros correspondientes a dos plantas Planta baja, primera y aprovechamiento bajo cubierta como en SU-1.

- Edificabilidad: 0,06 m²/m²

- Se permitirá la ampliación de viviendas existentes ajustándose a esta normativa.

c) Retiros de la edificación:

- Retiros:

5 metros de los límites de parcela con colindantes

Distancia mínima al borde de cualquier tipo de camino: 10 m., sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y apartado 8.1.1.

NU-3 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS FORESTAL

1.- DEFINICION. Es la ordenanza de aplicación a las zonas forestales comprendidas en los terrenos más accidentados del municipio que deben ser protegidas por sus valores.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación es el comprendido por las zonas señalados como tales en los Planos de Ordenación correspondientes.

3.- USOS. Los usos permitidos son únicamente los siguientes: Edificaciones destinadas a la explotación y conservación de montes, viviendas unifamiliares para obreros forestales y sus familiares, industrias propias de la explotación forestal, instalaciones de uso e interés público.

4.- APROVECHAMIENTO.

a) Para construcciones forestales deberá cumplirse:

- Altura máxima: 6,00 mts.

- Parcela mínima: 2.000 m².

b) Para construcción de vivienda unifamiliar las normas son señaladas en el apartado 3.b de las normas para el suelo de interés agrícola y ganadero.

5.- OTRAS CONDICIONES. Se prohibirá cualquier movimiento de tierra que destruya la vegetación de la zona, que suponga sensible modificación de la morfología o que origine amplios terraplenes ó muros de contención.

6.- RETIRO DE LA EDIFICACION.

- 5 mts. a los límites de parcela con colindantes

- Distancia mínima al borde de cualquier tipo de camino: 10 m., sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y apartado 8.1.1.

7.- Todas las fincas incluidas en zona forestal, de aprovechamiento y explotación actual agrícola-ganadera, y como tal contemplado en el catastro de rústica del Ayuntamiento, se considerarán a todos los efectos sujetas al régimen establecido para las zonas calificadas de interés agrícola-ganadera.

8.- Aquellas fincas vinculadas a la explotación del eucalipto podrán cambiar su aprovechamiento en agrícola-ganadera, y no a la inversa, quedando sujetas al régimen establecido para tal calificación en estas Normas.

NU-4 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICO

1.- DEFINICION. Estas normas son aplicables a las áreas de equilibrio frágil y alto valor paisajístico que constituyen una reserva natural a proteger, impidiendo las actuaciones que puedan perjudicar sus valores.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación es el definido en los Planos correspondientes a Escala 1/10.000 y 1/2.000.

3.- USOS.

- Con carácter transitorio se autoriza el aprovechamiento agrícola y forestal siempre que no representen alteración ó amenaza de las condiciones naturales de la zona.

- Quedan expresamente prohibidos los usos ó concesiones en estas zonas que supongan:

a) Cualquier tipo de asentamiento permanente en el ámbito de aplicación.

b) La explotación de canteras, formación de desmontes ó terraplenes que desfiguren la topografía del paisaje.

c) La colocación de carteles ó anuncios propagandísticos.

d) Las cortas de arbolado sin autorización de ICONA u otros organismos.

e) La alteración de elementos acuáticos que supongan una modificación regresiva del equilibrio natural.

f) El acarreo ó traslado artificial de materiales que perturben el valor paisajístico de las zonas.

g) Las instalaciones industriales e incluso conducciones u otras instalaciones que

h) Modificación de la flora y fauna existentes.

- Con carácter provisional se autoriza el uso de "cámping" en las zonas señaladas con "asterisco". Cuando este uso desaparezca el suelo se ajustará a las normas anteriores.

4.- APROVECHAMIENTO. Queda prohibida la edificación en esta zona compatibilizándose la superficie a efectos de edificación en la zona anexa.

5.- CONDICIONES DE CONTORNO. Por los organismos administrativos locales se vigilará que las condiciones del entorno de estas áreas específicas en lo que afecta a vertidos y evacuación de residuos se realice sin impunidad para el mantenimiento de las condiciones naturales de las mismas.

6.- ORDENACION. La ordenación de estas áreas podrá llevarse a efecto mediante la redacción de Planes Especiales atendiendo a las determinaciones de las presentes Normas y sin dividir el ámbito conjunto.

NU-5 SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA

1.- DEFINICION. Se incluyen en esta actividad tanto la extracción de tierras y áridos para el aprovechamiento industrial como la de minerales y la explotación de canteras.

2.- AMBITO DE APLICACION. Es el definido en los Planos correspondientes y comprende las áreas de interés minero.

3.- USOS. Se permiten los señalados en el art. 83.2 de la Ley del Suelo en sus apartados b y c así como las construcciones e instalaciones vinculadas al uso extractivo, dedicadas a tratamiento y aprovechamiento de los áridos por requerir una localización condicionada por las materias primas a utilizar.

4.- APROVECHAMIENTO. La altura máxima vendrá delimitada según el tipo de instalaciones ligada al aprovechamiento del mineral.

Para las edificaciones se cumplirá en todo caso:

- Altura máxima: 7 metros.

- Retiros: 5 metros a los límites de parcela con colindantes y al borde de cualquier tipo de camino 10 m., sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y apartado 8.1.1.

5.- REGIMEN. Las actividades extractivas no podrán iniciarse ó continuar su desarrollo sin tener en cuenta las autorizaciones y concesiones administrativas que le correspondan.

por su naturaleza y la pertinente licencia de ejercicio de la actividad en aquellos aspectos del Reglamento de Disciplina Urbanística.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Santander, en Sesión fecha 25-11-92. PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 19-12-92. El Secretario.

Para la concesión de licencia municipal, se presentará por parte del interesado los siguientes documentos:

a) Proyectos técnicos en el que se describa la actividad a desarrollar, medios que se utilizarán y nivelaciones previstas en las tierras y nivelaciones previstas.

b) Proyecto de reposición del suelo una vez se haya finalizado la actividad donde se hará constar la descripción del suelo antes de iniciarse el proceso en esta área afectada y precauciones a adoptar para las áreas próximas y para no afectar a la conformación del paisaje; estado en que quedará el terreno una vez finalizadas las operaciones a realizar en el proyecto; operaciones que el interesado propone realizar para integrar los suelos afectados en el entorno y el paisaje y presupuesto de las obras y proyectos de reposición.

c) Certificado del dominio del suelo al que va referido la actividad y en el caso de que el solicitante no fuera el propietario copia auténtica del título jurídico que le habita para llevar a cabo la actividad.

d) Garantías que se ofrecen para asegurar la reposición del suelo una vez realizada la actividad a que se refiere el proyecto. Una vez señaladas esas garantías, se revisarán cada 5 años, ajustándolas a su valor real, pudiendo no obstante el Ayuntamiento aumentar ó reducir el período cuando las circunstancias así lo aconsejen.

El Ayuntamiento autorizará estas actividades, previa tramitación del expediente, de acuerdo con el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Respeto al paisaje
- Conservación del arbolado.
- Preservación del medio ambiente.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Santander, en Sesión fecha 25-11-92. PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 19-12-92. El Secretario.

NU-6 NUCLEO RURAL DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE (NR)

1.- DEFINICION. Corresponde esta normativa a los núcleos rurales de población existente en el suelo no urbanizable y que se han delimitado como tales en los planos. Agrupaciones pequeñas de carácter rural al margen de las funciones urbanas.

2.- AMBITO DE APLICACION. Es el definido en los planos de ordenación correspondientes a Escala 1/10.000.

3.- REGULACION. A efecto de la regulación del desarrollo de estos núcleos se estará a lo dispuesto en la ordenanza SU1.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Santander, Abril de 1992. PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 19-12-92. El Secretario.

Fdo. Paola Barquín Gómez
ANEXO I

CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS

A.- VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD.

Serán las siguientes:

A.1. Condiciones en edificios de vivienda.

A.1.1. Condiciones urbanísticas.

El edificio respetará las determinaciones del planeamiento urbanístico.

A.1.2. Servicios:

- a) Acceso rodado.
b) Suministro de agua potable que asegure, al menos, 300 l. por vivienda y día.
c) Suministro de energía eléctrica que posibilite el servicio que fija el Reglamento Electrotérmico de Baja Tensión.
d) Evacuación de aguas fecales hasta la red de alcantarillado, o si ésta estuviese a más de 100 m., podrá hacerse hasta un pozo séptico reglamentariamente instalado, depurando el líquido efluente antes de mezclarlo con agua corriente o enterrarlo al terreno.

A.1.3. Acceso exterior.

El acceso a los edificios será desde la vía pública o espacio exterior libre accesible desde la vía pública.

A.1.4. Escaleras y acceso interior.

En edificios colectivos de viviendas las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,9 m., contarán en cada planta con una superficie mínima de iluminación y espacio exterior o patio de un metro cuadrado y una superficie de ventilación mínima de 0,3 m². Los edificios de hasta cuatro plantas podrán tener iluminación central si el ojo de la escalera excede de 1 metro cuadrado, la superficie del lucernario es al menos de dos metros cuadrados y éste no dista de la cota del portal más de 17 m.

En el recorrido de acceso a la vivienda, dentro del edificio será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2 x 0,6 metros.

El acceso a las viviendas será desde la vía pública o espacio exterior o desde un elemento común del edificio conectado a vía pública o espacio exterior.

A.1.5. Patios interiores.

Cuadrado de 3x3 metros inscrito, o un sexto de la distancia entre el suelo de la habitación más baja y la parte superior del forjado más alto que den al patio si esta distancia es superior a 18 m.

A.1.6. Ascensores.

Estarán dotados de ascensor los edificios en que la diferencia de cota entre la acera en el punto medio del portal y el suelo de la vivienda más alta exceda de 10,75 m. La diferencia de nivel entre la acera en el portal y la parada del ascensor en planta baja se salvará mediante rampa de pendiente inferior a 0,1. La distancia de 10,75 m. se tomará como límite en el caso de que el piso del portal sea descendente entre la cota del suelo de la vivienda más alta y el arranque de la escalera en el portal.

A.1.7. Deberán cumplir las condiciones especiales establecidas en el Decreto sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas.

A.2. Condiciones en las viviendas.

A.2.1. Superficie útil

Será al menos 30 m².

A.2.2. Programa mínimo.

A.2.2.1. Vivienda.

Cocina de cinco metros cuadrados, estancia de 10 m², 1 dormitorio de 10 m² o 2 de 6 m² y cuarto de baño de 1,5 m². Si la estancia y la cocina forman una misma habitación, la superficie será al menos de 15 m².

Los dormitorios de superficie comprendida entre 6 y 10 m² se entenderán como para una persona.

A.2.2.2. Apartamento, hotel, aparthotel o similar.

Se exigirán las condiciones preceptivas según la Dirección Regional de Turismo, en lo que se refiere a dimensiones.

...habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será al menos de 14 m². Si la cocina y estar son habitaciones distintas, sus superficies mínimas serán de 5 m² y 10 m² respectivamente. Cuarto de baño de al menos 1,5 m² de superficie.

A.2.3. Composición.

Será posible la comunicación entre todas las partes de la vivienda sin necesidad de salir de ésta. Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al cuarto de baño, salvo que habiendo un cuarto de baño independiente, se acceda a otro desde los dormitorios.

A.2.4. Altura mínima.

En cocina, estancia y dormitorios será de 2'5 m. entre pavimento y techo, ubicados en pasillos y cuartos de baño podrá ser de 2'2 m. Las superficies cuya altura libre sea inferior, no computarán a efectos de lo dispuesto en A.2.3. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será al menos 2 m.

A.2.5. Forma de las habitaciones en planta.

En la cocina podrá inscribirse un rectángulo de 1'6 x 2 m., en la estancia un círculo de 2'7 m. de diámetro, en los dormitorios un cuadrado de 2 m. de lado, tras la puerta de entrada podrá inscribirse un cuadrado de 1'1 m. de lado, la anchura libre de pasillos será al menos de 0'8 m., la de puertas de cocina, estar y dormitorios 0'7 m., la de puertas y baños 0'6 m.

A.2.6. Iluminación y ventilación de habitaciones.

La tendrán directamente desde la vía pública, espacio libre exterior o patio de manzana. Las estancias, las cocinas y dormitorios podrán tener además desde patios interiores o de parcela. La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la 10ª parte de la superficie en planta y de la habitación, la superficie acristalada de estos huecos será al menos el 8% de la superficie en planta de la habitación. Las superficies de ventilación serán, al menos, un tercio de las anteriores, los cuartos de baño que no ventilen de este modo tendrán un conducto de ventilación activada hasta la cubierta. Si las habitaciones ventilan o iluminan a través de balcón cubierto, mirador o galería, las superficies respectivas de apertura al exterior de éstos y aquéllas será, al menos, el doble de las anteriores.

A.2.7. Ubicación.

Las viviendas no estarán en sótano ni en semisótano.

A.2.8. Instalaciones mínimas.

- a) Electricidad. Según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- b) Cocina. Conducto de ventilación activada hasta cubierta, toma de agua fría y desagüe para fregadero y lavadora, espacio e instalación eléctrica para frigorífico y aparato de cocinado.
- c) Cocina y cuarto de baño. Instalación de agua caliente con posibilidad de consumir continuamente 50 l. de agua a 40° con caudal de 10 l. por minuto. Los azcos y cocina tendrán un revestimiento impermeable en paredes de hasta 1'80 m. como mínimo.
- d) Cuarto de baño. Tendrá, al menos, inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera.

A.2.9. Elementos de protección.

Los antepechos y barandados, excepto en planta baja, tendrán, al menos, 95 cm. de altura y a su través no podrá pasar una esfera de 12 cm. de diámetro. Los materiales de construcción situados a cota inferior de 95 cm. del suelo serán resistentes al impacto.

B.- VIVIENDAS DE NUEVA CREACION EN EDIFICIOS RENABILITADOS O QUE SE ACOJAN A LA PROTECCION OFICIAL DE LA RENABILITACION DE VIVIENDAS.**B.1. Condiciones de adecuación estructural del edificio.**

Serán las que fije el planeamiento urbanístico, y en lo que éste no determine se entenderá que un edificio posee adecuación estructural cuando presente:

B.1.1. Seguridad de los elementos estructurales y constructivos.

La Administración podrá exigir que se garantice por certificado de técnico legalmente competente, los elementos constructivos y estructurales del edificio. Deberán ser capaces de resistir las sobrecargas de uso, nieve y viento que determina la norma MV-101. Las deformaciones de dichos elementos no serán tales que permitan el desprendimiento de elementos constitutivos del edificio. La pendiente de los suelos no excederá del 2 por 100. No deben manifestarse grietas.

B.1.2. Instalación eléctrica.

El edificio debe contar con acometida de energía eléctrica, según las disposiciones que le sean aplicables y en particular el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Debe tener en la caja de escaleras portal, un punto de luz en cada planta accionado por un interruptor independiente.

B.1.3. Instalación de agua.

Deberá cumplir la normativa vigente aplicable. Si a distancia menor de 1.100 metros hay red de abastecimiento público deberá acometer a ella; si no la hay podrá alternativamente acometer a otra más lejana o disponer de una aceptación propia con un depósito de reserva de 75 l. por habitante. Se entenderá un habitante por 25 m² de superficie construída del edificio.

B.1.4. Instalación de saneamiento.

Los elementos comunes verticales, y horizontales deben estar en condiciones de prestar servicio. Si entre la red pública de saneamiento del edificio existe una distancia menor de 100 m. deberá acometerse a ella, si la distancia es mayor podrán emplearse pozos sépticos debiendo depurarse el líquido efluente de los mismos antes de mezclarlo con agua corriente o ser entregado al terreno.

B.1.5. Estanquidad al agua.

La cubierta y cerramientos serán estancos a la lluvia, así como las instalaciones del edificio. Las humedades por capilaridad o filtración no podrán afectar a las zonas de vivienda.

B.1.6. Seguridad frente a incendios.

En la medida en que sea de aplicación al edificio la norma NBE-CPI-83 se cumplirá con sus determinaciones, y en cualquier caso las obras que se realicen en los edificios deberán siempre mejorar las condiciones de resistencia al fuego.

B.1.7. Otras instalaciones.

La normativa propia que le sea aplicable.

B.2. Condiciones de adecuación de habitabilidad de las viviendas del edificio.

Según las fije el planeamiento urbanístico y en lo que éste no determine:

B.2.1. Programa y superficie.**B.2.1.1. Vivienda.**

La vivienda tendrá al menos las siguientes habitaciones:

1.- Habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será, al menos, 13 m². Si la cocina y el estar son habitaciones distintas sus superficies mínimas serán 5 y 10 m² respectivamente.

2.- Habitación que albergue el dormitorio: su superficie mínima será de 10 m².

3.- Cuarto de baño de, al menos, 1'5 m² de superficie.

La superficie útil mínima será de 35 m².

Para el cómputo de las anteriores superficies sólo se tendrán en cuenta en las habitaciones los espacios de altura libre igual o superior a 2'50 m., y en los pasillos y cuartos de baño los de altura libre superior a 2'20 m.

B.2.1.2. Apartamento. Habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será al menos 13 m². Si la cocina y estar son habitaciones distintas sus superficies mínimas serán 10 m² y 4 m² respectivamente. Cuarto de baño de, al menos, 1'5 m² de superficie. La superficie útil mínima será de 15 m².

B.2.2. Composición.

Será posible la comunicación entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva de paso al cuarto de baño. Si hay otro baño en la vivienda, con acceso independiente, puede pasarse a un cuarto de baño desde un dormitorio, lo mismo sucede en viviendas de un sólo dormitorio.

La piana que contenga el equipo obligatorio de cocina no tendrá acceso directo a ningún cuarto que contenga un inodoro.

El interior de la vivienda no servirá de acceso a otras fincas ni a otros edificios de la propia vivienda.

B.2.3. Dimensiones de las habitaciones.

Sin perjuicio de lo señalado en B.2.1., la estancia debe admitir la colocación de un cuadro de 2'00 m. de lado, los dormitorios de uno de 1'80 m. de lado. La anchura mínima de pasillos será de 0'7 m., la de la puerta de entrada de 0'80 m. y las de las puertas interiores 0'60 m. Los dormitorios tendrán seis metros cuadrados de superficie al menos.

B.2.4. Equipamiento.

El cuarto de baño contendrá, al menos, inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera, la cocina dispondrá de un sistema de producción de agua caliente con la posibilidad de un consumo continuado de 50 l. de agua a 40° con un caudal de 10 l. por minuto.

B.2.5. Iluminación y ventilación.

La cocina, estancia y dormitorios, tendrán ventilación e iluminación directa a espacio exterior de vía pública o patios interiores que cumplirán lo establecido en el planeamiento urbanístico o en su defecto:

- 1.- Viviendas situadas en última planta: luces rectas desde el hueco, dos metros, superficie del patio 6m²
- 2.- Viviendas con una planta sobre ellas: luces rectas de 2 m., superficie del patio 7 m².
- 3.- Viviendas con dos planta encima: luces rectas 2'50 m., superficie del patio 7m².
- 4.- Viviendas con tres plantas encima: luces rectas 2'50 m., superficie del patio 8 m².
- 5.- Viviendas con cuatro o más plantas encima: luces rectas 3 m., superficie del patio 9 m².

Al menos una habitación de la vivienda deberá abrir a la vía pública exterior, o a patio de manzana de las características que determine el planeamiento, o a patio interior de 3 m. de luces rectas y superficie mayor de 12 m² y de N2: 8, siendo N la distancia del suelo de la vivienda a la coronación física del paramento de fachada del patio interior.

La superficie de iluminación será, al menos, un metro cuadrado por habitación y el 8% de su superficie en planta. La superficie de ventilación se puede reducir a un tercio de la iluminación.

Cuando el cuarto de baño carezca de iluminación y ventilación directa deberá disponer de un sistema de ventilación activada.

B.2.6. Instalación eléctrica.

Cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotérmico de Baja Tensión.

B.3. Condiciones urbanísticas.

La creación de nuevas viviendas en edificios rehabilitados y las obras que se acojan al régimen de protección pública o la rehabilitación serán urbanísticamente conformes.

El edificio tendrá acceso directo desde la vía pública o espacios de uso público.

C.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS EXISTENTES NO INCLUIDAS EN LOS CASOS ANTERIORES.

Serán las que fije el planeamiento urbanístico.

Las viviendas construidas o rehabilitadas al amparo de una normativa que regulará expresamente este supuesto es suficiente que cumplan con dicha normativa.

En los demás casos deben cumplir:

C.1. Condiciones constructivas.

La construcción del edificio y de la vivienda debe tener condiciones suficientes de estabilidad y solidez, ser estanca a las aguas pluviales, evitar que rezume humedad en su interior y que haya posibilidad razonable de inundación de la vivienda.

El suelo de la vivienda y su acceso estará pavimentado, no será polvoriento ni peligroso para las personas.

C.2. Superficie útil y dimensiones.

Toda "vivienda" tendrá una cocina de cinco metros cuadrados, una habitación de estancia de nueve metros cuadrados, un dormitorio de ocho metros cuadrados y un cuarto de aseo de 1,5 m² como mínimo. La cocina y la estancia forman una misma habitación. La superficie mínima, al menos, 12 m², los demás dormitorios, si los hay, tendrán una superficie mínima de seis metros cuadrados, la altura libre sobre la superficie útil tendrá, al menos, un valor medio de 2,25 m.

La anchura de pasillos será, al menos, 0,7 m. y la de puertas 0,6 m.

C.3. Relación entre habitaciones.

Serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso inmediato al cuarto de baño; si hubiera otro cuarto de baño independiente, cabe acceder a los demás cuartos de baño desde los dormitorios, lo mismo sucede en viviendas de un solo dormitorio.

C.4. Iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de un hueco de superficie superior a 0,8 m² y al 8 por 100 de la superficie en planta de la habitación.

Se permite la de dormitorios en alcobas cuando la habitación a través de la que ventilan comunique a vía pública o a patio en el que se inscriba un círculo de tres metros de diámetro y su superficie de iluminación sea el doble de la anterior.

La superficie de ventilación será, al menos, un tercio de la iluminación.

C.5. Patios.

Los patios a los que abran cocinas tendrán, al menos, cuatro metros de superficie y en ellos cabrá un círculo de 1,5 m. de diámetro.

Los cuartos de baño que carezcan de iluminación directa deberán tener un conducto de ventilación activada. Los patios a los que abran otras habitaciones deberán tener:

- 1. En viviendas situadas en última planta: superficie seis metros cuadrados y luces rectas dos metros, deberá poder inscribirse en círculo de dos metros.
 - 2. Para viviendas con una planta sobre ellas: superficie siete metros cuadrados, luces rectas y círculo inscrito dos metros.
 - 3. Para viviendas con dos plantas sobre ellas: superficie siete metros cuadrados, luces rectas y círculo inscrito 2,5 m.
 - 4. Para viviendas con tres plantas sobre ellas: superficie ocho metros cuadrados, luces rectas y círculo inscrito 2,5 m.
- Para viviendas con cuatro o más plantas sobre ellas: superficie nueve metros cuadrados, luces rectas y diámetro del círculo inscrito tres metros.

C.6. Instalaciones.

El cuarto de baño debe contar, al menos, con inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera. La cocina debe contar con aparato de cocinado y una fregadera.

En las viviendas debe haber la posibilidad de instalar agua caliente.

Debe existir saneamiento, de aguas fecales, directamente al alcantarillado o a pozo séptico, debiendo depurarse el líquido efluente del mismo antes de mezclarlo con aguas corrientes o entregarlo al terreno.

C.7. Accesos.

Los edificios de vivienda tendrán acceso desde la vía pública o espacios privados cuando haya servidumbre o título suficiente para acceder.

A las viviendas se accederá a través de elementos comunes del edificio o directamente según el párrafo anterior.

El acceso a edificios y viviendas nunca podrá hacerse a través de locales cerrados destinados a otros usos (comerciales, agrícolas, etc.) y que no sean anexos a las viviendas.

III.- PLANOS

INDICE DE PLANOS

PLANO Nº	TITULO DEL PLANO	Nº DE HOJAS
1	ORDENACION DEL TERRITORIO	1
2	ZONIFICACION	8
3	INFRAESTRUCTURAS	4

