

Boletín Oficial de Cantabria

Año LI

Viernes, 20 de noviembre de 1987. — Extraordinario nº 9 Página 329

SUMARIO

III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

4. Otros anuncios

Ayuntamiento de Hazas de Cesto.—Normas urbanísticas 330

III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

4. Otros anuncios

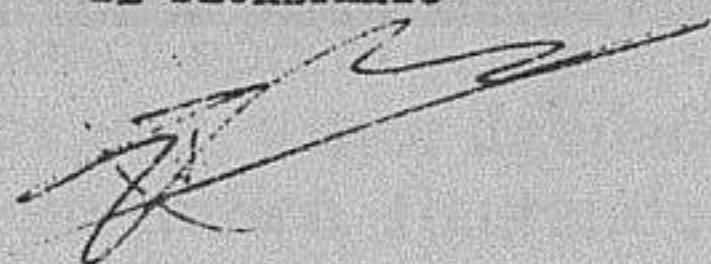
AYUNTAMIENTO DE HAZAS DE CESTO

Normas urbanísticas

DILIGENCIA.- DON IGNACIO GOMEZ ALVAREZ, Secretario del Ayuntamiento de Hazas de Cesto, (Cantabria), CERTIFICO:.....
 "Que el presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en Sesión Ordinaria, celebrada el día 27 de Octubre de 1.986".

Beranga, a 28 de Octubre de 1.986

EL SECRETARIO




III. NORMATIVA URBANISTICA

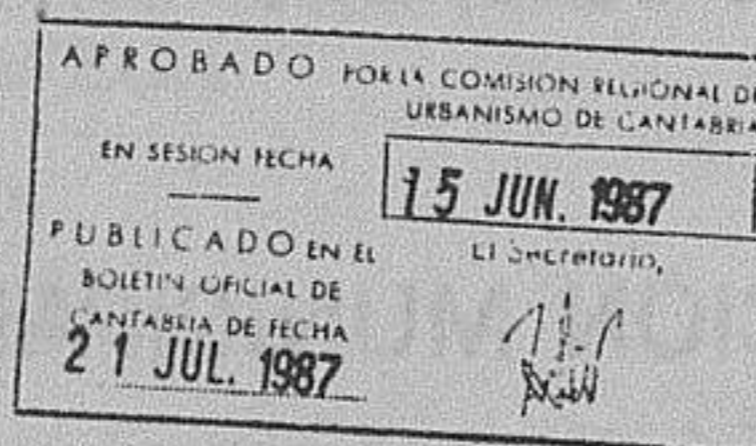
CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

SECCION 1ª. DOCUMENTOS, PUBLICIDAD Y OBJETO DE LAS NORMAS.

Artículo 1. Documentos

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- I - Memoria de ordenación.
- II - Planos de ordenación.
- III - Normativa urbanística.



Artículo 2. Publicidad

1. La publicidad e información del presente documento se regulará por lo establecido en los artículos 164 y 165 del Reglamento de Planeamiento. De acuerdo con el artículo 168 del Reglamento, el ayuntamiento podrá crear, en la correspondiente Ordenanza un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

2. Este documento se denominará Cédula Urbanística de terreno ó de edificio, según el carácter de la finca a que se refiere, y el ayuntamiento podrá exigirlo para la parcelación, edificación ó cualquier utilización de los predios.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias:

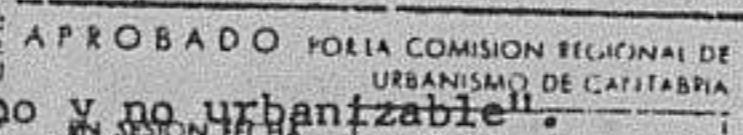
- Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- Planeamiento que la afecte:
 - . Clasificación del suelo.
 - . Uso e intensidad.

4. La cédula urbanística será solicitada formalmente por escrito por el interesado y otorgada por acuerdo de la Comisión de Gobierno.

Artículo 3. Objeto

Constituye el objeto de estas normas urbanísticas de acuerdo con lo especificado en el art. 91.a del Reglamento de Planeamiento:

"Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable".



Artículo 4. Contenido

a) En el suelo urbano contienen la reglamentación del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.

b) En el suelo no urbanizable, con carácter preferentemente restrictivo, delimitan los espacios objeto de una especial protección, en base a sus valores intrínsecos.

SECCION 2ª. VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y REVISION

Artículo 5. Ambito de aplicación

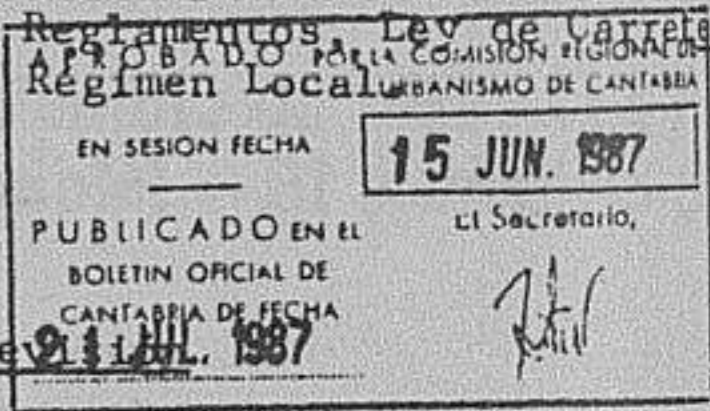
Las presentes normas serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Hazas en Cesto, desde la publicación en el Boletín Oficial de la Región del anuncio de su aprobación definitiva.

A lo establecido por las presentes Normas quedarán obligados a ajustarse, tanto la Administración como los particulares (art. 57 de la Ley del Suelo), estableciéndose las limitaciones expuestas en el art. 58 de la Ley del Suelo.

Artículo 6. Vigencia

La aprobación definitiva de la presente normativa establece su vigencia hasta que no se apruebe su revisión con carácter definitivo.

La resolución de los casos previstos en estas normas, así como su interpretación y aplicación serán competencia exclusiva del Ayuntamiento de Hazas en Cesto. Para los casos no especificados serán de aplicación los siguientes textos: Reglamento de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, Ley de Carreteras y Reglamento, legislación del Régimen Local.



Artículo 7. Condiciones para la revisión

Entendiendo por revisión lo especificado por el art. 154.3 del Reglamento de planeamiento, ésta deberá realizarse por acuerdo del pleno municipal, cuando aparezcan alguna de las siguientes causas:

1. La modificación del planeamiento de rango superior, como causa alteradora de la estructura básica del presente documento.
2. La alteración de las espectativas de uso del suelo debido a actuaciones urbanísticas.
3. El cambio cuantitativo del programa de necesidades.
4. La corporación municipal, promoverá la revisión de la presente figura para adaptarlo a la realidad social del tiempo en que haya de aplicarse, cuando así lo aconseje el desarrollo alcanzado y las nuevas disposiciones que se promulgen sobre los aspectos que constituyen su objeto.

Artículo 8. Modificaciones de las Normas

1. Se considera modificación toda alteración puntual de alguna de las determinaciones establecidas por los criterios del Plan, siempre que no constituya cambio de los motivos expuestos en el art. 7.

2. Se efectuarán de acuerdo con lo establecido en el art. 154.4 del Reglamento de Planeamiento y se tramitarán por los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161-162 del Reglamento de planeamiento.

3. Cualquier modificación deberá estar acompañada de un estudio de su incidencia en la propuesta de ordenación.

Artículo 9. Seguimiento de las Normas

Se recomienda al ayuntamiento que cada dos años encargue la realización de un Informe de seguimiento de las Normas subsidiarias a un técnico o equipo de técnicos competentes, en el que se analicen los siguientes aspectos:

- 1º Crecimiento urbano (Evolución de las Unidades de Actuación).
- 2º Crecimiento de Praves, barrios tradicionales y núcleos rurales en Suelo No Urbanizable.
- 3º Impacto de nuevas actuaciones en Suelo No Urbanizable.
- 4º Evolución del modelo territorial.

Este informe podrá ser la base para efectuar, por parte del ayuntamiento las modificaciones parciales de las normas que considere oportunas.

SECCION 3ª. DESARROLLO DE LAS NORMAS

Artículo 10. Figuras de planeamiento

Las presentes Normas Subsidiarias se desarrollarán y complementarán a través de las siguientes figuras de planeamiento.

1. En el suelo urbano

En este suelo no se señalan zonas a desarrollar a través de Planes Especiales ó Estudios de detalles. En él aparecen señaladas áreas definidas como "Unidades de Actuación", / que no requieren mayor definición de su ordenación que la indicada en el art. 100 de las presentes Normas, pero sí determinados tipos de gestión antes de poder tramitar licencias de uso ó de edificación en su interior.

2. En suelo no urbanizable

Las normas serán de aplicación inmediata directa.

Artículo 11. Proyectos de gestión

Los problemas de reparto de cargas y beneficios del planeamiento, se resolverán mediante Proyectos de Reparcelación ó Proyectos de Compensación de acuerdo con las circunstancias concurrentes y lo indicado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, e inscribiendo sus determinaciones en el Registro de la Propiedad.

Quando la ejecución del planeamiento dé lugar a variación en la configuración de las fincas, se tramitará e inscribirá en el Registro el proyecto de normalización de fincas, de manera previa a la concesión de licencia, de modo que siempre quede asegurada la titularidad pública de los terrenos de cesión y servidumbre señalados por las presentes Normas.

Artículo 12. Requisitos de los proyectos de obra

1. De edificación: Deberán estar redactados por técnico competente, incluyendo el de Urbanización de la parcela.

2. De Urbanización: Los proyectos de Urbanización deberán redactarse de acuerdo con los artículos 67-70 (Proyecto de Urbanización), y del artículo 77 (Planes Especiales de Infraestructura) del Reglamento de Planeamiento.

En ambos casos, será obligatorio el análisis de las condiciones de las instalaciones existentes, así como el visado del Colegio Profesional correspondiente, el cual no será obligatorio en los proyectos de establos subvencionados por el Ministerio de Agricultura, siempre que aquéllos estén redactados por dicho Ministerio.

El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables para la ejecución de la obra.

El horizonte de diseño de los proyectos estará en función de las consideraciones económicas derivadas de los plazos de amortización marcados por la ley según tipo de financiación de las obras en cada caso.

Artículo 13. Ordenanzas adicionales

El Ayuntamiento podrá redactar y tramitar ordenanzas con el fin de regular todos aquellos aspectos no contemplados por las presentes y que sin contradecirlas, desarrollen de manera más precisa y eficaz el presente documento.

Dichas ordenanzas se tramitarán según lo establecido en los artículos 41 y 42 de la vigente Ley del Suelo.

Artículo 14. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

- a. Parcelaciones.
- b. Obras de urbanización.
- c. Movimientos de tierras (vaciado, excavaciones, terraplén y catas de exploración).
- d. Apertura de caminos y senderos.
- e. Obras de cerramiento de solares y terrenos.
- f. Obras de edificación, tanto de las de nueva planta, como las de ampliación ó reforma, las de conservación, reparación y mejora, con excepción dentro de estas últimas, de las obras interiores que no supongan cambio en los vanos, paredes, pilares o techos, ni en la distribución interior del edificio.
- g. Primera utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos.
- h. Derrribos y demoliciones totales ó parciales.
- i. Extracción de áridos y explotación de tejas.
- j. Plantación y tala de árboles, y, en general cualquier actividad que afecte a las condiciones naturales del territorio.
- k. Establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios para la edificación de la parcela. (Deberá ir conjuntamente con la edificación).
- l. Modificación de las características físicas del suelo.
- m. Colocación de carteles de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública.
- n. Instalación, apertura, modificación, ampliación ó transformación de establecimientos industriales, comerciales y de servicios; así como la modificación, sustitución ó cambio de lugar.
- o. Instalación de grúas-torres en las construcciones.
- p. En general, la realización de cualquiera de los actos señalados en las Normas y en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

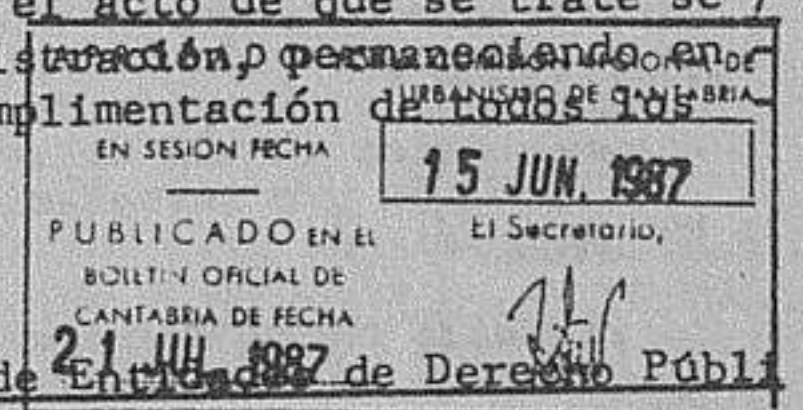
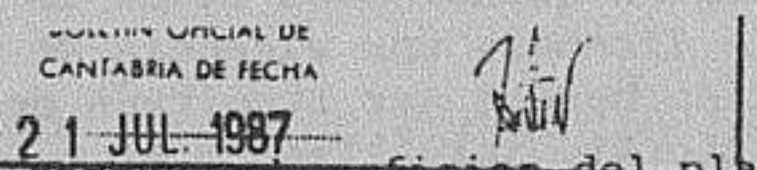
La sujeción a previa licencia alcanza a todas las operaciones anteriormente indicadas, realizadas en el ámbito definido en las Normas, aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización de otra administración, permaneciendo en suspenso la licencia hasta la cumplimentación de todos los trámites reglamentarios.

Artículo 15. Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.

También estarán sujetos a la licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Organos del Estado o Entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180-2 de la Ley del Suelo.

Artículo 16. Tramitación

1. La tramitación se efectuará de acuerdo con el contenido del artículo 178 de la Ley del Suelo.
2. Para ser otorgada la licencia, deberá ser aprobada por el pleno municipal, previo informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento.
3. Se consideran obras mayores las siguientes: parcelación, obras de urbanización, movimientos de tierras, obras de nueva planta, ampliación ó reforma de edificios existentes, modificación de uso, instalación y uso de grúas-torre para la construcción, demoliciones y derrribos de construcciones y apertura de nuevas actividades.
4. El contenido normal de la solicitud de licencia de estas obras comprenderá, al menos, las siguientes indicaciones:
 - a) Nombre, apellidos de los interesados y, en su caso, además de la persona que les represente.
 - b) Situación de la parcela e índole de la operación, obra o instalación para la que solicita la licencia.
 - c) Escritura de propiedad de la parcela.
 - d) Lugar, fecha y firma.



e) Proyecto técnico adecuado a la operación, obra o instalación integrado por:

- Memoria descriptiva de la operación, obra o instalación, con la precisión y alcance suficientes para elaborar juntamente con los otros documentos la solicitud de la licencia.

COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA
 15 JUN 1987

Plano de situación y emplazamiento a escalas 1:5.000 y 1:200 respectivamente.

Plano o planos, que represente lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:100.

- Cédula urbanística que defina las condiciones de edificabilidad y uso de la finca, expedida por el ayuntamiento y firmada por el Técnico municipal.

- Los demás documentos que según la índole de la obra, instalación u operación serán necesarios para su correcta definición, desarrollo y legalidad.

- Plano de urbanización de parcela, en el que se indique:

- . posición precisa de la edificación, refiriéndola a los límites de la parcela,
- . forma y dimensión de los accesos a la parcela desde la vía pública,
- . arqueta de acometida y red de distribución del abastecimiento de agua,
- . pozo de registro y red de saneamiento de la parcela (aguas fecales y pluviales).

f) Escrito de aceptación de la Dirección de las Obras por parte de los técnicos competentes.

5. Tendrán carácter de Obra Menor las siguientes:

a) Las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, tales como: ocupación provisional de la vía pública para la construcción, colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos; colocación de anuncios, excepto los situados en las cubiertas de los edificios; colocación de postes y colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

b) Obras auxiliares de la construcción, tales como: establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras; ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración; realización de trabajos de nivelación, que no alteren en más de un metro la cota natural, construcción y/o instalación de barracas provisionales de obra.

c) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecuamiento de edificios, tales como: reparación de cubiertas y azoteas; colocación de puertas y persianas en aberturas; colocación de rejas; construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales; reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas; formación de aseos en locales comerciales y almacenes; construcción o derribo de cubiertas ligeras (Aquella que se puede desmontar sin realizar operaciones de demolición y no cumpla las condiciones requeridas por la N.B.E. de Aislamiento), abiertas o cerradas lateralmente por tabiques de superficie no mayor de 50 m2 y cuya altura al alero no exceda de 3 m.

d) Obras en solares o patios, tales como: establecimiento de vallas y cercas definitivas, trabajos de nivelación en el entorno de edificios construídos, siempre que no se produzcan variaciones de cota de más de 1 m. y formación de jardines.

e) Tendrá también la consideración de Obra Menor, sin perjuicio de las disposiciones de otros organismos administrativos, la primera utilización de los edificios e instalaciones.

6. El contenido mínimo de la solicitud de licencia será:

- a) Memoria escrita.
- b) Presupuesto.

7. Para evitar perjuicios por denegación de licencia, se podrán presentar a la consideración del Ayuntamiento, por el solicitante ó al requerimiento de aquél, "Estudios o Documentación" previamente a la solicitud formal de la licencia.

Artículo 17. Inspecciones

Una vez otorgada la licencia, será de obligado cumplimiento por el promotor la comunicación por escrito al Ayuntamiento del inicio de las obras, con una semana de antelación.

A la finalización de las obras, sean de nueva planta o de reforma, se solicitará, antes de su ocupación, la licencia de primera utilización. Esta solicitud contendrá: certificado de final de obra de la dirección facultativa, documento justificante del alta en el Registro de Contribución Territorial Urbana y, en su caso, documentos informativos de las posibles modificaciones al proyecto original, surgidas durante la ejecución de las obras, facilitadas por la dirección facultativa, así como la Declaración de Obra Nueva.

La licencia de primera utilización se concederá previa inspección y comprobación de que la obra ejecutada se ajusta a la licencia concedida, habiéndose cumplido todas las condiciones impuestas en la misma, realizadas las obras de urbanización y que no se han producido daños a la vía y servicios públicos, en cuyo caso deberán haber sido reparadas convenientemente.

La Cédula de Habitabilidad se concederá por el organismo competente, previa inspección y comprobación de la obra así como de los daños efectuados a la vía y servicios públicos. Esta inspección será informada por el Técnico Municipal.

Las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas no podrán efectuar los contratos correspondientes en tanto que el promotor no les presente la Cédula de Habitabilidad.

Se exigirá para evitar irregularidades involuntarias, el levantamiento de un acta de replanteo, que deberá estar firmada por el contratista, la dirección de obra, la propiedad y el técnico municipal competente.

Artículo 18. Caducidad de la licencia

Una vez otorgada la licencia de construcción, se fija un plazo máximo de nueve (9) meses para la iniciación de las obras, pasado el cual se entenderá caducada, a todos los efectos, la licencia.

Se considera iniciada la obra, a partir de la realización del acta de replanteo. Concluido este período, la licencia podrá ser renovada previa solicitud, en un plazo no superior a quince días desde la fecha de caducidad, teniendo esta licencia una vigencia de la misma duración. Esta renovación deberá ser tramitada de igual forma que la solicitud inicial, actualizando el pago de tasas según los criterios establecidos por el Ayuntamiento.

Si iniciada la obra ésta queda paralizada (1) se entenderá como caducada la licencia otorgada para la realización de dichas obras, en los términos del párrafo anterior.

Si iniciada la obra, ésta no fuese concluída en el plazo previsto, podrá ser solicitada una prórroga por un plazo no superior al establecido en la licencia, según el trámite establecido en el artículo 22 del Capítulo IV del Reglamento de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

Una vez caducada la licencia, por cualquiera de las causas contempladas en los párrafos anteriores, podrá ser iniciado un nuevo expediente de licencia de obra, que deberá ajustarse a las normas y planeamiento vigente en el momento de esta nueva solicitud.

En ningún caso se permitirán que las obras iniciadas, queden sin concluir, o en forma que afecten al aspecto de la vía pública o perturben la normal utilización del inmueble.

BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA
 COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA
 EN SESION FECHA 15 JUN 1987
 PUBLICADO EN EL EL SECRETARIO,
 BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 21 JUL 1987

(1) De acuerdo con el párrafo 2 del artículo 5 del Capítulo II del Reglamento de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de Marzo) se considera construcciones paralizadas: "aquellas en que las obras quedaren abandonadas o suspendidas. Se estimarán paralizadas las construcciones transcurrido un mes desde la declaración oficial de abandono o suspensión de las obras sin que se reanuden, o por el transcurso de dos años desde el momento real del abandono o suspensión. No podrán alegarse a estos efectos dificultades de orden económico del constructor o propietario. Si se tratare de viviendas acogidas al régimen de las de protección oficial, no podrán estimarse paralizadas mientras no transcurra el plazo concedido en la calificación provisional para la realización de las obras", Capítulo II. De los inmuebles sujetos a edificación forzosa. Reglamento de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964 de 5 de Marzo).

En el supuesto de que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el extremo anterior, la inspección lo comunicará al Ayuntamiento, a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, así como a lo establecido en el artículo 184 de la Ley del Suelo.

Artículo 19. Denegación de licencia

1. Será de aplicación el apartado 2 del art. 179 de la Ley del Suelo.

2. La administración municipal deberá denegar la licencia que habilite para realizar actividades que impliquen riesgos para la salud, bien de manera directa (contaminación de cauces públicos, de aguas de abastecimiento, acuíferos) e indirecta (contaminación sonora y atmosférica), al margen de la obligatoriedad de cumplimiento de los reglamentos específicos de cada actividad.

Artículo 20. Infracciones

Las infracciones urbanísticas serán reguladas por el artículo 189 de la Ley del Suelo en lo referente a la fiscalización de las mismas por la Comisión Provincial de Urbanismo y por los artículos 223 y 224 de la citada Ley, en cuanto a las responsabilidades de los particulares y el Ayuntamiento.

En cualquier caso, será de aplicación el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo, que delimita responsabilidades y penalizaciones por infracciones de tipo urbanístico o edificatorio.

Artículo 21. Construcciones provisionales

La concesión de licencia de las construcciones provisionales, deberá ajustarse a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del art. 58 de la Ley del Suelo.

Artículo 22. Edificios fuera de ordenación

1. En función de la ubicación territorial se distinguen dos situaciones:

- 1.1 Construidos en el término municipal excepto en los núcleos de Beranga y Hazas en Cesto.
- 1.2 Construidos en los núcleos de Beranga y Hazas en Cesto.

2. Para los situados según el apartado 1.1 del presente artículo será de aplicación el artículo 60 de la Ley del Suelo.

3. Para los núcleos de Beranga y Hazas, será de aplicación la siguiente normativa:

- 3.1 Según lo establecido en el artículo 60 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias, que resultaran disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

Grados en la calificación de fuera de ordenación.

Según el tipo de disconformidad con el planeamiento se consideran tres (3) grados:

Grado 1: Edificios cuya disconformidad incluya la superación de las alineaciones máximas señaladas en el plano.

Se permitirán las obras de conservación o mantenimiento que afectaran a toda la parcela, en tanto / no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de ordenación excepto que el Ayuntamiento acepte la aplicación del artículo 60.3 de la Ley del Suelo.

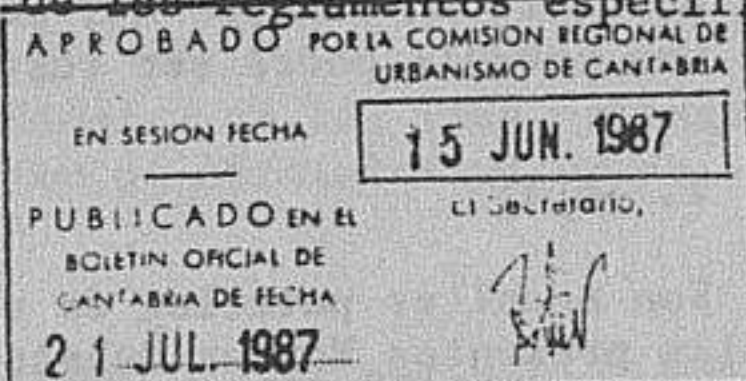
Grado 2: Edificios que alberguen usos incompatibles o prohibidos.

Se permitirán las obras de conservación o mantenimiento en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. El ámbito será toda la parcela en la que se encuentre ubicado el uso.

Grado 3: Edificios disconformes con otras condiciones de edificación de la ordenanza respectiva por superación de la altura o edificabilidad máxima adscrita por el planeamiento.

Se permitirán las obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, reestructuración y demolición.

La limitación de obras no afecta al resto de la parcela, sin perjuicio de la aplicación de la ordenanza correspondiente.



Artículo 23. Edificios de carácter histórico, artístico y tradicional

1. Cuando la solicitud de licencia se refiera a demolición, reparación, reforma o ampliación de edificio o construcción de carácter artístico, histórico y tradicional, expresará además de las especificaciones del art. 16 las siguientes circunstancias:

- a) Si el edificio en construcción está incluido en el Catálogo de las presentes Normas.
- b) Destino de la finca y en su caso el que se pretende dar a la misma una vez demolida, reformada o reparada.

2. Con la solicitud de licencia se presentará además de los documentos exigidos por el art. 16 y los que, con carácter general se exijan por la índole de la obra, los siguientes:

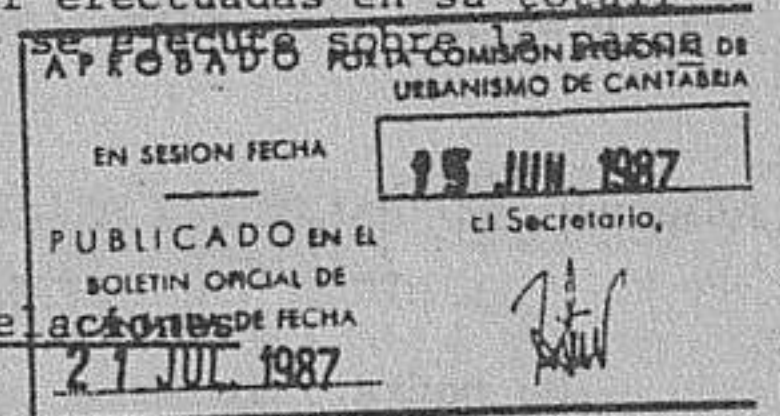
- a) Memoria descriptiva y justificativa de la obra realizada.
- b) Autorización del organismo de la Administración competente en su caso.
- c) Plano o planos representativos del estado actual de la edificación.
- d) Fotografías que muestren desde distintas perspectivas significativas el estado actual de la edificación.

Artículo 24. Vinculación de terrenos. Agotamiento de la edificabilidad

Cuando se agote la edificabilidad de una parcela, los terrenos quedarán vinculados a la edificación, excepto aquellos que constituyan cesión pública, no pudiéndose efectuar ningún tipo de construcción en la misma. Esta situación de vinculación deberá reflejarse en el Registro de la Propiedad, en el momento de efectuar la Declaración de Obra Nueva.

Cuando la edificabilidad de la parcela no sea agotada por la construcción, se definirá la parte adscrita a la edificación, para lo cual se aplicará lo especificado en el párrafo anterior. El resto podrá ser objeto de segregación, siempre y cuando cumpla la superficie mínima de parcela fijada en estas Normas y en ella sea posible ejercer los derechos de edificación, manteniendo las alineaciones y separaciones marcadas. Se exceptúa lo señalado en la Ley del Suelo en su Art. 95.

En caso de cesiones unitarias para espacios de uso y propiedad públicas estas deberán ser efectuadas en su totalidad con la primera construcción que se realice en la.



Artículo 25. Parcelaciones y Reparcelaciones

1. Entendiendo por parcelación lo establecido en el art. 94.1 de la Ley del Suelo, toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia del ayuntamiento (art. 96.2 de la Ley del Suelo).

2. Para autorizar e inscribir parcelaciones urbanísticas, los notarios exigirán escritura de división de terrenos y la acreditación del otorgamiento de licencia de parcelación por parte del ayuntamiento (art. 96.3).

3. La reparcelación de acuerdo con lo establecido en el art. 97 de la Ley del Suelo, se tramitará conforme al procedimiento indicado en los art. 101 al 114 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Las parcelaciones urbanísticas no conformes con las previsiones establecidas en estas Normas o en su desarrollo sufrirán las sanciones determinadas en los artículos 67 al 70 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 26. Revisión del acto tácito de Legalización

Si en el transcurso del plazo de 1 año, el Ayuntamiento no ejerciera lo establecido en el art. 185 de la Ley del Suelo, la Corporación podrá, no obstante, proceder a la revisión del acto tácito de legalización de la obra por la causas del art. 187 de la misma Ley cuando se diera infracción manifiesta de las presente Normas Subsidiarias.

SECCION 5ª. EJECUCION DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

Artículo 27. Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones

Toda obra o instalación, deberá ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito y explícito y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto, con estricta sujeción a las disposiciones de las Ordenanzas, bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada y con la intervención obligatoria de todos aquellos técnicos previstos en las disposiciones que regulan las facultades y competencias de dichos profesionales.

Las obras de reforma o ampliación deberán efectuarse de modo que no impidan la normal utilización del edificio o, en su caso, lo perturben en la menor medida posible.



Artículo 28. Dirección facultativa

No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin que se efectúe la comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director de la aceptación efectiva del mandato, que estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo.

Toda obra iniciada sin haber cumplimentado el requisito anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será paralizada mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 29. Renuncia y nueva designación de técnicos

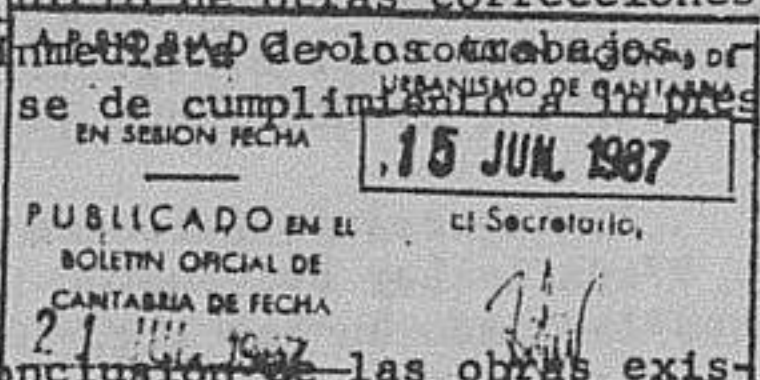
Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación, según lo previsto en las presentes ordenanzas, que dejare de actuar en dichas obras o instalaciones, deberá ponerlo en conocimiento de la administración municipal, dentro de un plazo de 72 horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia.

El promotor de las obras en el caso indicado en el apartado anterior, estará obligado a sustituir al técnico y a paralizar las obras, excepto aquellas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras no notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico y se hayan rectificado o confirmado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a características sobre trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos.

Artículo 30. Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos

No podrá iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otra clase de cierres, en tramo alguno lindante a la vía pública, sin que, además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido visto bueno del Ayuntamiento a la tira de cuerdas realizada.

El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo dará lugar, en todo caso, y sin perjuicio de otras correcciones que procedieran, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se de cumplimiento a lo prescrito.



Artículo 31. Comunicación de la conclusión de las obras existentes

Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince (15) días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar un certificado expedido por el facultativo director de las mismas.

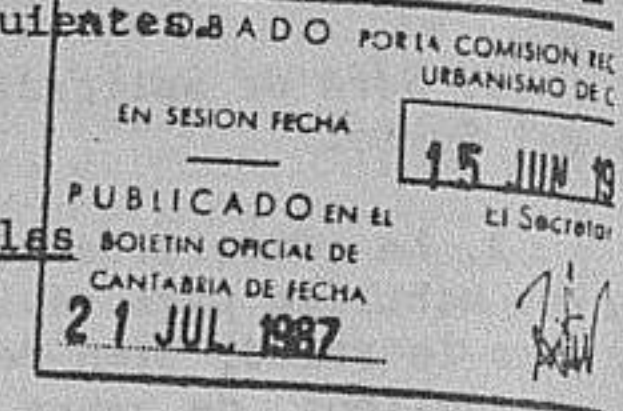
CAPITULO 2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO

SECCION 1ª. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

2.1.1. Definiciones

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a

continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.



Artículo 32. Definiciones sobre parcelas

1. Parcela

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Solar

Son aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano en las presentes Normas Subsidiarias y que, además, cumplan las siguientes condiciones:

A) En Beranga y Hazas en Cesto:

- 1) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- 2) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a que dé frente.
- 3) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- 4) Que se haya desarrollado, en su caso, la gestión de la Unidad de Actuación correspondiente, en que se encuentre incluida.

B) En el resto de los núcleos delimitados como suelo urbano deberán cumplirse las mismas condiciones, su peditadas a la existencia de los servicios municipales mencionados.

3. Parcela mínima

Es la superficie mínima de terreno exigida para construir, siendo la establecida en estas Normas Urbanísticas en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona.

En algunos casos se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de estas Normas Subsidiarias.

De acuerdo con el artículo 95, párrafo I, de la Ley del Suelo las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

4. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

- lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía.
- lindero posterior, testero o trastero: Es la lindes o lindes opuestas al lindero frontal.
- linderos laterales: Los restantes límites que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

5. Alineaciones

5.1. Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, y que separan:

- a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

- b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

5.2. Alineaciones actuales

Son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos coinciden con el lindero frontal.

APROBADO POR LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA
EN SESION FECHA 15 JUN. 1987
PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 21 JUL. 1987
El Secretario,

6. Rasantes

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

6.1. Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

6.2. Rasante actual

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

6.3. Rasante natural del terreno

Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

Artículo 33. Definiciones sobre la posición de la edificación

1. Plano de fachada

Es el plano vertical sobre rasante trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. No se considerarán las salientes ni vuelos en la misma.

2. Medianera

Se entiende por medianera el plano de fachada o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta.

3. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

3.1. Edificación en línea

Se denomina al caso en que la alineación y la línea de edificación sean coincidentes.

3.2. Edificación fuera de línea

Se denomina al caso en que la línea de edificación sea exterior a la alineación oficial, es decir cuando dicha alineación corte la superficie de la finca.

3.3. Edificación remetida

Se denomina al caso en la línea de fachada sea interior a la alineación oficial.

4. Retranqueo

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

5. Separación entre edificaciones

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

6. Edificación aislada

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos

de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

7. Edificación no aislada

Se incluyen en este concepto en el apartado anterior. Engloba la edificación entre medianeras y la edificación agrupada o pareada.

7.1. Edificación entre medianeras

Es la que estando construida en una única parcela, tiene uno o más de sus planos de fachada en contacto con el plano de fachada de una construcción colindante, o con el lindero de una parcela adyacente.

7.2. Edificación agrupada o pareada

Es la que siendo medianera en uno de sus linderos, presenta condiciones de exenta respecto a uno o más de las restantes parcelas colindantes.

Artículo 34. Definiciones sobre ocupación de la parcela

1. Fondo edificable

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación / interior o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2. Superficie ocupable

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las Ordenanzas de edificación.

La superficie ocupable sobre rasante viene determinada por la alineación oficial exterior y la interior o fondo edificable, por la ocupación que se admita en planta baja y los retranqueos a linderos o viales y la separación entre edificaciones, en su caso.

La superficie ocupable bajo rasante, denominada como plantas de sótano según definición de estas Normas, se entiende que abarca a toda la superficie de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales incluyendo los espacios libres correspondientes a retranqueos, separaciones a linderos y entre edificaciones.

3. Superficie ocupada

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, incluidos los cuerpos y elementos salientes.

4. Ocupación máxima de parcela

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación sobre rasante, y la superficie total de la parcela.

5. Espacio libre

Son espacios libres de parcela, los terrenos no ocupables por edificación en aplicación de la regla de ocupación máxima. No podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinto al de espacio libre o instalaciones deportivas descubiertas.

Artículo 35. Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas

1. Superficie edificada en planta

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

2. Superficie total edificada

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

Se computa como superficie construida la comprendida dentro del perímetro exterior de los cerramientos exteriores de la edificación. Los espacios exteriores, directamente relacionados con la vivienda como terrazas, porches y las escaleras exteriores computarán a efectos de edificabilidad con un 50%.

No computarán a efectos de edificabilidad, las zonas de expansión de vivienda no cubiertas en planta baja.

- Las plantas bajas existentes computarán como superficie edificada y éstase medirá en el perímetro exterior del forjado de la planta superior.

- No se incluyen los remates de las cajas de escalera, ascensores, depósitos y otras instalaciones similares situados por encima de la última planta.

- Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes y siempre que se construya una única planta. Caso de realizarse un número mayor de plantas o sótanos computarán todas salvo la inmediatamente inferior a la planta baja.

- Los espacios bajo cubierta en uso residencial computarán a efectos de superficie edificable, en aquellos puntos de altura libre superior o igual a 1,50 m.

3. Edificabilidad

Es el valor, expresado en m²/m², de la relación entre la superficie total edificada y la superficie de una parcela.

3.1. Edificabilidad bruta

Es la expresión en m² de superficie total construida sobre m² totales de superficie de polígono, incluidos viales interiores y terrenos de cesión obligatoria.

3.2. Edificabilidad neta

Es la expresión en m² de superficie total construida sobre m² de parcela neta, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y los suelos de cesión obligatoria. Es la que se establece en cada Ordenanza de suelo urbano.

4. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramientos y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

5. Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o de la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y áticos si existieran.

Altura de piso y altura libre

6.1. Altura libre de pisos

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

6.2. Altura de pisos

Es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 36. Definiciones sobre tipos de locales y habitaciones

1. Habitación exterior

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación en las condiciones establecidas para cada uso y además cumplen algunas de las siguientes condiciones:

- a) Dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público,

- b) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de las ordenanzas de edificación que le sean de aplicación,

2. Habitación interior

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior.

3. Pieza habitable

Es toda aquella pieza exterior en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia sedentaria de personas.

4. Pieza no vividera

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y armarios, así como los aseos y cuartos de baño.

2.1.2. Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad.

Artículo 37. Alcance y contenido

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como las condiciones de salubridad, higiénicas y de calidad. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particularidades que para cada caso concreto se especifiquen.

Artículo 38. Medición de alturas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical en metros a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta excluida la planta ático o bajo cubierta. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

La altura máxima de la edificación en metros deberá cumplirse en cualquier punto de la línea de fachada, y se medirá en vertical a partir de la cota natural del terreno hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta de más-menos 1,20 metros en relación con la cota natural del terreno, medido en cualquier punto de la línea de fachada de la edificación.

En una construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas y, sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder la altura máxima en ninguno de los planos de nivelación.

Cuando por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación exterior, protegida mediante muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.
- b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de dicha parcela podrán alcanzar en ningún punto de lindero una altura superior a 1,50 metros por encima de la rasante natural del terreno.

Artículo 39. Construcciones por encima de la altura

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones y medidas máximas por encima de la altura:

PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 15 JUN. 1987

EN SESION FECHA 21 JUN. 1987

APROBADO POR LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA EN SESION FECHA 15 JUN. 1987

APROBADO POR LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA EN SESION FECHA 15 JUN. 1987

PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 21 JUN. 1987

PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 21 JUN. 1987

- a) La cubierta definitiva del edificio que desde el borde del alero situado como máximo a 0,75 metros por encima de la cara inferior del forjado de la última planta, tendrá una pendiente inferior al 30 % en edificios de menos de 3 plantas (excepto en vivienda unifamiliar que se regula en su ordenanza correspondiente) o, del 45 % en edificios de 3 o más plantas. La cumbrera del tejado no se elevará, con respecto a la altura máxima de la edificación, más de 3,75 metros para edificios de menos de tres plantas ó 4,50 metros para edificios de tres o más plantas. El Ayuntamiento podrá autorizar una altura de cumbrera mayor cuando lo justifique el ocultamiento de medianerías existentes.
- b) Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas sin que puedan tener más de 1,50 metros por encima de la altura máxima.
- c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones similares que en todo caso - podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del tejado. Los volúmenes de estos elementos se preveerán a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.
- d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.

Artículo 40. Regulación de las plantas de una edificación

1. Sótanos

En edificación cerrada o según alineación de vial, se entiende por sótano toda planta, tenga o no aberturas, cuyo techo se encuentre en todos sus puntos, a menos de 0,65 metros por encima de la rasante del vial.

Se entiende por sótano toda planta, tenga o no aberturas, cuyo techo se encuentre a menos de 1,00 metros sobre la rasante natural del terreno, medidos en cualquier punto de las líneas de fachada.

En los sótanos no se permite el uso de oficinas, vivienda ni la ubicación de habitaciones correspondientes a otros usos residenciales y sanitario-asistenciales. Los demás usos posibles serán autorizados si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en esos eventos. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros.

2. Planta baja

Será planta baja la primera planta, ya sea diáfana o cerrada, que se sitúa por encima de la planta sótano, real o posible según definición dada en el apartado anterior.

La altura libre mínima de la planta baja nunca será inferior a 3,00 metros en el caso de usos comerciales, almacenes, etc. y 2,60 metros en el caso de vivienda, oficinas, así como vestíbulos y comercios menores de 80 m².

Es la planta que tiene el forjado de suelo situado entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, separada un mínimo de tres metros del plano de fachada, con superficie útil no mayor del 50% de la total en planta baja, condición que también se debe cumplir en relación al local a que esté adscrito. Cuando un local con altillo se subdivida en diferentes locales, se cumplirán en cada uno de ellos las anteriores condiciones, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

Cuando una ordenanza permita la construcción de entre plantas, éstas no tendrán acceso independiente desde el exterior y formarán parte del local situado en planta baja, estando vinculadas al mismo uso.

La altura libre por encima y por debajo del altillo no podrá ser inferior a 2,20 metros.

4. Planta piso

Es toda aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre de las plantas piso se determina en función de su uso y de las condiciones que se establecen en cada ordenanza de edificación.

5. Planta ático y bajo cubierta

Es aquella comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta. Deberá quedar comprendida entre el plano de cubierta, y el forjado de la última planta.

En las plantas utilizables para viviendas los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán como mínimo 1,20 metros de altura libre.

Artículo 41. Regulación de los entrantes y salientes en fachada

En una fachada no se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan a continuación. Estos vuelos no podrán reducir las distancias que se impongan a una edificación en cuanto a retranqueos obligatorios a alineaciones o de separación con otras edificaciones.

1. Entrantes

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura ni al ancho de hueco, medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o, de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

Las terrazas entrantes computarán a efectos del cálculo de la superficie edificada en un 20% de su superficie.

2. Salientes

Con respecto al plano de fachada, los salientes quedan limitados por los siguientes paramentos: 15 cm. en jambas de portal y escaparate, 1,20 m. en viviendas, 1,20 m. en marquesinas de escaparates a 3 m. del suelo como mínimo y 1,50 m. en vuelo de cubierta.

En planta baja no se podrá superar la alineación marcada, salvo los 15 cm. señalados en una altura inferior a los 3 m.

APROBADO POR LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA
 EN SESION FECHA 15 JUN. 1987
 PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 21 JUL. 1987
 El Secretario,

Artículo 42. Condiciones y dotaciones en locales y edificios

1. Condiciones de iluminación y ventilación

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cm. del suelo.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no viviendas situados en planta baja o sobre rasante.

2. Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y, salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Independientemente de las normas anteriores se deberán cumplir las que corresponden en orden a la evitación de molestias pudiendo el Ayuntamiento exigir las medidas correctoras oportunas en las instalaciones existentes.

APROBADO POR LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA
 EN SESION FECHA 15 JUN. 1987
 PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 21 JUL. 1987
 El Secretario,

Condiciones de acondicionamiento de aire
 Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente mediante chimeneas de ventilación.

Cuando sea imposible la condición anterior, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada.

chada y que no se produzcan molestias a los transeúntes por / aire, gotas, salientes, etc. Estarán situados al menos a tres metros de la rasante.

4. Abastecimiento de agua

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios por habitante.

No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la Norma Básica para las instalaciones interiores de suministro de agua, la N.T.E. IFA/1975. "Instalaciones de fontanería: abastecimiento" y además cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.
- b) La previsión de cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.
- c) La estanqueidad de la red a una presión doble de prevista de uso y la no exposición a las heladas de ningún tramo de éstas.
- d) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos.

5. Red de saneamiento

Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red. En este caso el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o estación depuradora que no produzcan: ni ruido superior a 20 decibelios medidos a 10 m. de cualquier instalación, ni malos olores; y además requerirán la aprobación previa del Ayuntamiento.

Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
- b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1.5%.
- c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
- d) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.
- e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí mismas y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

6. Red eléctrica

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien, por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

7. Evacuación de basuras

Todos los edificios cuyo uso no sea de vivienda unifamiliar o edificación rural, contarán con un local para almacenamiento de cubos de basura de capacidad > 110 litros por unidad.

El local estará protegido contra el fuego con tiempos de resistencia mayor e igual de 60 minutos para los muros de cerramiento y de 30 minutos para las puertas. Existirá la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera y el desagüe con sumidero, para lo cual el local irá alicatado hasta el techo y tendrá ventilación mediante conducto independiente, a la cubierta.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado, salvo en casos excepcionales y autorizados por el Ayuntamiento.

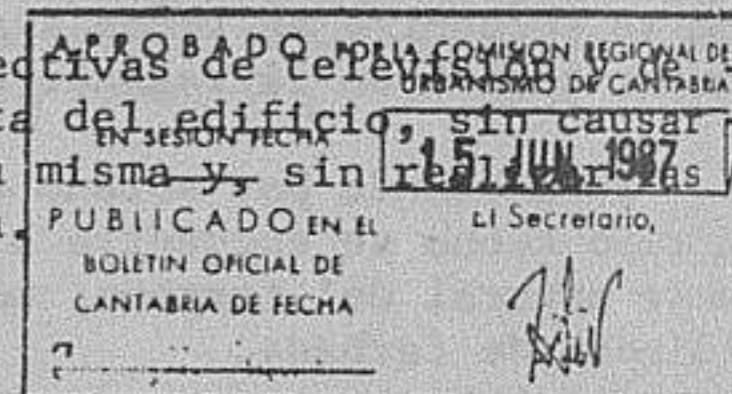
8. Otras instalaciones

Las instalaciones de calefacción y agua caliente (calderas, conducciones, depósitos de combustible, tanques nodriza, contadores, etc.) deberán cumplir con la legislación vigente y en particular el Reglamento para tales instalaciones (Real Decreto 1618/1980). En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Los depósitos de combustible estarán separados de la sala de calderas con un muro cuyo tiempo de resistencia al fuego sea mayor o igual de 120 minutos.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá autorizar la apertura en fachada o portal del edificio de troneras o tolvas destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles y, siempre que no afecten a los espacios libres de uso público.

Se instalarán antenas colectivas de televisión de frecuencia modulada en la cubierta del edificio, sin causar perjuicios a los materiales de la misma y, sin conducciones de cables en fachada.



Artículo 43. Condiciones de seguridad y accesibilidad

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

1. Accesibilidad a las edificaciones

El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado. En el último caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público y, tener en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes con un ancho mínimo de 5 metros y, además, deberá ser posible la accesibilidad hasta el edificio de ambulancias y coches de recogida de basuras.

El espacio libre intermedio de acceso al edificio cumplirá las condiciones sobre accesibilidad en vías, parques, aparcamientos y en exteriores de edificios, en presión de barreras arquitectónicas.

2. Accesibilidad en edificios

Con independencia de las normas particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, en base al Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas, todos los edificios deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad.

2.1. Portales y entradas de vehículos

El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y los ascensores de 2,50 metros y, la altura libre no será inferior a 2,50 metros. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 metros.

Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o edificios contarán con una zona horizontal de espera de cinco metros de longitud por tres de anchura.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa. Su ancho no será inferior a tres metros.

2.2. Escaleras, rellanos y pasillos

Excepto en viviendas unifamiliares o agrícolas las escaleras deben tener iluminación y ventilación directas del exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m² pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm². Sin embargo, en edificios de hasta cuatro plantas se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá un lado mínimo de 0,50 m. y una superficie de 0,75 m².

Las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro y la altura mínima será en cualquier punto superior a 2,20 metros. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños (tabicas).

El rellano, con salida de ascensor o con puertas de locales que abren hacia el mismo tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y, en los demás casos será de 1,20 metros.

La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura del edificio. La altura de la huella será igual o inferior a 20 cm. y el ancho de huella mayor o igual a 27 cm. sin contar con su vuelo sobre la tabica.

3. Protección contra incendios

Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deban cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: "Condición de Protección contra Incendio en los Edificios" (NBE-CPI-82).

APROBADO POR LA COMISION REGIONAL URBANISMO DE CANTABRIA EN SESION FECHA 15 JUN. 1987 PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 15 JUN. 1987

4. Protección contra el rayo

PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 21 JUL. 1987 El Secretario,

Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien, cuando por su destino existan riesgos de accidentes por rayos. En concreto deberán contar con pararrayos, todos los edificios destinados a usos residenciales, los centros públicos y las edificaciones en las que se efectúen actividades productivas de cualquier índole.

5. Protección en antepechos y barandillas

Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m. de altura o barandilla de 1 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm. y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cm., y, si están provistas de barrotos verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a 12 cm.

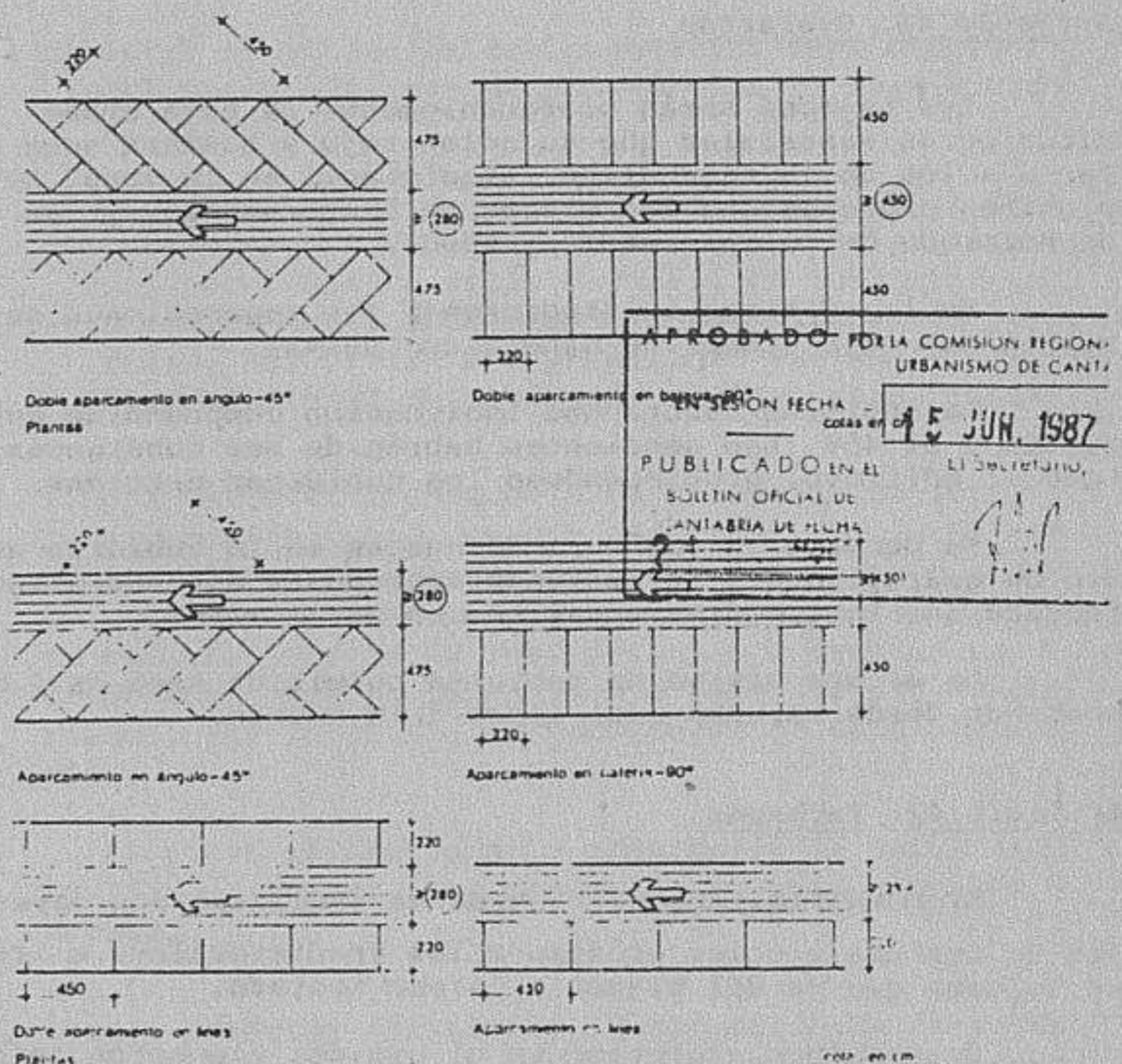
Artículo 44. Condiciones de los garajes-aparcamientos

1. Condiciones espaciales

Los garajes dispondrán de un espacio horizontal de acceso de 5 m. de longitud por 3 metros de anchura. Si la superficie del garaje es mayor de 500 m² y la calle que le sirve de acceso es menor de 15 m. de ancho, la anchura del espacio horizontal de espera o acceso se aumentará a 4 metros.

El número de plazas de aparcamiento en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para vehículos serán, de 2,20 metros por 4,50 metros.

Se señalan en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas en los gráficos siguientes según el sistema de distribución de las plazas de aparcamiento. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.



La altura libre mínima será de 2,20 metros.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis metros.

Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación y en particular la NBE-CPI-82.

2. Condiciones constructivas

El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos trasteros y otros usos del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático.

En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero.

3. Condiciones de iluminación y ventilación

El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 50 lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán alas disposiciones vigentes sobre la materia (Instrucción MI-BT-027). En concreto, existirá un punto de luz cada 30 m² y además existirá como mínimo una toma de corriente.

La ventilación deberá cumplir la Instrucción M.I.-B.T-027 (así como la Hoja de Interprotección nº 12-A de 15/1/77). Cuando sea forzado será suficiente cuando se asegure una renovación mínima de aire de 15 m³/hora.m² de superficie de garaje.

2.1.3. Condiciones Generales Estéticas

Artículo 45. Objeto, cumplimiento y condiciones para la licencia de obra

1. Esta normativa tiene por objeto la adecuación de las edificaciones a su entorno construido y paisajístico.

2. La Corporación Municipal exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de su puesta en uso; al mismo tiempo podrá acordar la aplicación de las regulaciones siguientes a cualquier edificación ya existente que en forma notoria y permanente esté en oposición con estas Normas, de acuerdo con el artículo 182 de la Ley del Suelo.

3. Todo proyecto de edificación que solicite licencia, deberá incluir un estudio del impacto visual y ambiental que consistirá en:

- a) Planta general del conjunto a escala 1:500.
- b) Composición de fachadas, incluyendo la definición de los alzados de las edificaciones colindantes.
- c) Secciones.

Artículo 46. Cubiertas

Los tejados serán preferentemente de teja árabe. Se admiten otros materiales que su color rojo y textura sean similares a los de la teja árabe, tradicional en la zona. Se prohíben expresamente las placas de fibrocemento, y las tejas de hormigón de colores negro y verde.

En la edificación tradicional las reparaciones se efectuarán con teja árabe, de manera exclusiva.

La cubierta tendrá una inclinación comprendida entre el 30% y el 45%. Las pendientes habrán de ser constantes en todo el edificio, prohibiéndose las cubiertas partidas.

Se permite la apertura de huecos en la cubierta por medio de guardillones, no pudiendo sobrepasar en cada plano de fachada una longitud mayor al tercio de la misma.

La altura máxima de cubierta permitida será de 4 m. contando desde la base del alero a la cumbre.

Artículo 47. Fachadas

El revestimiento de fachada se realizará con materiales de textura y color próximo a los tradicionales, e irán en la gama que va del blanco al siena tostado.

Se prohíben expresamente el uso de: elementos cerámicos de cualquier color y dimensión, bloque de hormigón vibrado y ladrillo de más de un color.

En general se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo.

Los voladizos no podrán ser superiores a 1,20 m. en vuelo libre. La longitud en fachada de las partes voladas no excederá del 30% de la longitud total de la misma, en cada tramo, excepto si se trata de galerías que podrá alcanzar un valor del 60% de la fachada.

Las plantas del edificio deberán tener un tratamiento unitario en todo el edificio. Los locales comerciales en planta baja en los edificios de bloque, deberán tratarse de manera conjunta con el resto del edificio, tanto desde el punto de vista compositivo como de materiales; debiendo reflejarse este tratamiento en el proyecto presentado para la solicitud de licencia de obra.

La planta baja deberá estar cerrada antes de solicitar la licencia de primera ocupación de cualquier vivienda o local del edificio.

En cualquier caso, las partes macizas de las fachadas de estos bajos, irán tratadas con el mismo material del conjunto o, en su caso, con materiales no prohibidos en el presente artículo.

La planta baja no podrá quedar diáfana, estando cerrada en sus 3/4 partes, no pudiendo quedar más de un lado retanqueado.

Los paneles publicitarios no podrán tener una superficie mayor del 15% de la superficie de fachada del bajo en la que se encuentra. Tampoco podrá sobresalir de sus bordes, ni del plano de fachada.

15 JUN 1987

Artículo 48. Cerramiento de parcelas

El cierre de parcela será voluntario. Cuando éste se efectúe, la parte opaca de la valla no podrá tener una altura superior a 1 metro.

Los cierres se harán preferentemente con elementos vegetales o piedra. Queda expresamente prohibido el cierre con celosías de hormigón.

El cierre de la finca será siempre objeto de licencia e irá unido en su caso al proyecto de edificación.

Se prohíbe la sustitución de las tapias existentes de piedra o seto vegetal, por cualquier otro tipo de material.

Artículo 49. Edificaciones de diseño singular

Las condiciones expuestas en los apartados anteriores, son de obligado cumplimiento, no obstante se podrá otorgar licencia de edificación a cualquier obra que no cumpla estos requisitos siempre que esté debidamente justificado, atendiendo a su diseño singular o las condiciones especiales de su entorno.

En este caso se deberá incluir en el proyecto los documentos necesarios para definir claramente la incidencia de la edificación en su entorno, mostrando el resultado final en sus visiones más representativas mediante perspectiva o perspectivas coloreadas o fotomontajes.

Estas edificaciones serán aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo atendiendo a criterios paisajísticos, ambientales y culturales.

SECCION 2ª. NORMAS GENERALES DE USO

2.2.1. Regulación de usos

Artículo 50. Definición

La presente reglamentación de usos regula las diferentes utilidades de los terrenos y edificaciones, según las actividades que en ellos puedan desarrollarse.

Artículo 51. Regulación según clases de suelo

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el artículo 92 d) y h) del Reglamento de Planeamiento, las Normas establecen para las dos clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En Suelo Urbano, la regulación del uso pormenorizado.
- b) En Suelo No Urbanizable, los usos admisibles, entendiéndose que los no autorizados son usos prohibidos.

Artículo 52. Clases de usos

A efectos de estas Normas se establecen las siguientes clasificaciones de uso:

1. Por la amplitud de su función:
 - 1.1. Usos globales.
 - 1.2. Usos pormenorizados.
 - 1.3. Usos básicos.
2. Por su adecuación:
 - 2.1. Uso característico.
 - 2.2. Uso compatible.
 - 2.3. Uso tolerado.
 - 2.4. Uso prohibido.
3. Por su relación con las Normas Subsidiarias:
 - 3.1. Usos existentes.
 - 3.2. Usos propuestos.
4. Por el tipo de propiedad:
 - 4.1. Usos públicos.
 - 4.2. Usos privados.

Artículo 53. Usos globales

Corresponden a los usos fundamentales recogidos por la Ley del Suelo; Residencial, Productivo, Equipamiento, Espacios libres.

Artículo 54. Usos pormenorizados

Son los que las Normas asignan al Suelo Urbano, señalándoles en los Planos de Ordenación y en las determinaciones respecto a usos fijados en las ordenanzas de edificación.

La asignación de uso pormenorizado a una parcela urbana regula:

- a) El régimen de transformación y mantenimiento del uso en edificaciones existentes.
- b) Los usos a que pueden destinarse las nuevas edificaciones.

Son usos pormenorizados los siguientes:

- A) Vivienda.
- B) Hotelero.
- C) Agrícola.
- D) Industrial y almacenes.
- E) Comercial.
- F) Oficinas.
- G) Educativo.
- H) Sanitario Asistencial.
- I) Sociocultural y recreativo.
- J) Deportivo.
- K) Espacios libres.
- L) Público Administrativo
- M) Servicios urbanos.
- N) Infraestructuras.

Dentro de una parcela ó edificio podrán coexistir varios usos pormenorizados siempre que sean compatibles con el uso característico asignado.

El uso pormenorizado concreto deberá especificarse en todas las solicitudes de licencia de obra, de apertura o de funcionamiento.

Artículo 55. Usos básicos

Constituyen el nivel de máxima desagregación de los usos, y vienen determinados al considerar las actividades y su situación en el interior de la edificación.

Artículo 56. Uso característico

Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Artículo 57. Uso compatible

Es aquél que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de los dos su carácter a los efectos que les son propios.

La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico.

Artículo 58. Uso tolerado

Es aquel que puede admitirse en tanto no supere una intensidad por acumulación a otros existentes, que amenazase desvirtuar la asignación de usos característicos propia de un área.

Artículo 59. Uso prohibido

Es aquel que impidan estas Normas por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, no estando específicamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad ó forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, ó tranquilidad.

Artículo 60. Usos existentes permitidos y fuera de ordenación

Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos ó instalaciones con anterioridad a la vigencia de estas Normas.

Usos existentes permitidos:

Son todos los coincidentes con los usos que acepta el planeamiento de una zona.

Usos fuera de ordenación:

1. Se consideran fuera de ordenación con carácter transitorio ó definitivo los usos existentes que se encuentren en algunas de las siguientes circunstancias:

a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por las Normas Subsidiarias.

b) Estar afectado, bien por un uso propuesto de equipamiento, zonas verdes y servicios públicos de los que así se definen dentro de las determinaciones de las Normas.

c) Estar en situación de incompatibilidad dentro del mismo edificio de acuerdo con lo regulado en estas Normas.

d) Cuando los efectos de repercusión ambiental de cualquier actividad, vulneren los niveles máximos regulados en estas Normas ó en cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad, salubridad ó tranquilidad sin que exista la posibilidad de implantar medidas correctoras.

2. Tendrá carácter transitorio la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en el punto d) del anterior apartado pueda regularizarse mediante establecimiento de restricciones ó medidas correctoras sobre la intensidad o forma de uso, adquiriendo, por lo tanto, la consideración de uso permitido.

El plazo máximo para la adaptación de estos usos se fija en cuatro años desde la aprobación de las Normas.

3. Tendrá carácter definitivo la situación de fuera de ordenación, cuando un uso coexistente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado 1. de este artículo y no pueda reunir las condiciones del 2.

4. Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostente la titularidad del uso, cese en el ejercicio del mismo.

No se podrá alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento del uso pero sí del terreno, edificio o local donde se ejerza si sobre el mismo se establece un uso permitido.

Artículo 61. Usos propuestos

Son los que las Normas asignan a las distintas zonas del término municipal.

Artículo 62. Uso público y privado

1. Son usos públicos, a efectos de estas Normas, los referidos a actividades y servicios públicos realizados y prestados por la Administración ó por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

Asimismo, se comprenden los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento ó cualquier otro título de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por uno privado salvo expresa autorización de las Normas.

2. Son usos privados los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

2.2.2.- Clasificación de uso por su función

Artículo 63. Clasificación

21 JUL. 1987

Por razón de su función se distinguen los siguientes usos:

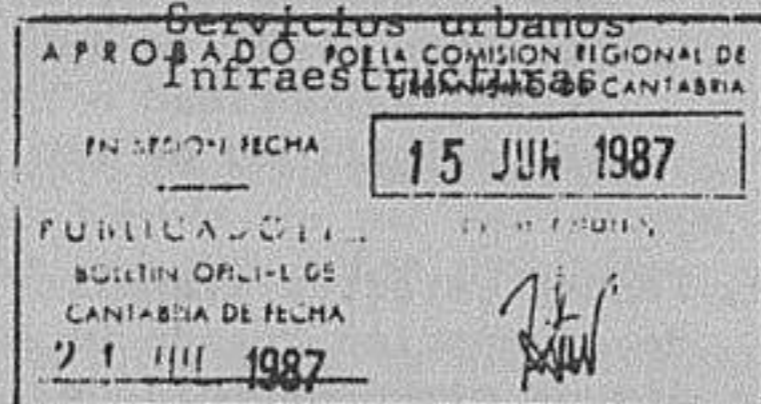
Uso global	Uso pormenorizado
RESIDENCIAL	Vivienda Hotelero
PRODUCTIVO	Agrícola Industria Almacenes Comercial Oficinas

EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Educativo
Sanitario-asistencial
Sociocultural y recreativo
Deportivo
Espacios libres

SERVICIOS PUBLICOS

Público administrativo



Artículo 64. Uso residencial

1. Es el correspondiente al alojamiento de las personas. Abarca los usos pormenorizados de vivienda y hotelero.

Vivienda: Son los referidos al alojamiento familiar y se distingue entre uni y plurifamiliar, definiendo por su importancia el uso de vivienda rural. Así pues, se distinguen los siguientes usos básicos:

- a) Vivienda unifamiliar: es la que consta de jardín privado en tipología de edificio aislado ó agrupado horizontalmente con otros del mismo ó distinto uso, siempre que el acceso sea independiente o exclusivo desde la vía pública ó espacio libre exterior.
- b) Vivienda plurifamiliar: es aquella que se agrupa horizontal ó verticalmente con otras, formando edificios en los que resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre las viviendas y la vía pública.
- c) Vivienda rural: es aquella relacionada con la explotación agraria, ligada en su disposición a la edificación destinada a usos agrícolas.

Hotelero: Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal para transeúntes tales como hoteles, moteles, pensiones y todos los establecimientos de hostelería.

2. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando se lleven a cabo obras en los edificios o construcciones de nueva planta.

3. Uso de vivienda

3.1. Vivienda y apartamento

Toda vivienda se compondrá como mínimo de estancia-comedor, dormitorio doble, cocina, cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. No podrá tener una superficie útil inferior a 40 m², computada según se indica en las Condiciones Generales de Edificación, excluyendo terrazas, balcones o tenderos y los espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.

Se entenderá por apartamento, aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de estancia-comedor que puede llevar incorporada la cocina, cuarto de aseo completo, vestíbulo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. La superficie útil será mayor de 20 m² y menos de 40 m², computada según se ha indicado en el párrafo anterior.

3.2. Altura libre

La altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 10% de la superficie útil con alturas inferiores pero siempre superiores a 1,90 metros y en cada habitación no se podrá sobrepasar el 30% de su superficie.

Cuando se trate de viviendas rehabilitadas, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,25 metros, admitiéndose igualmente hasta un 10% de la superficie útil con altura inferior a la mínima pero siempre superior a 1,90 m., sin superar en cada habitación el 30% de su superficie útil.

3.3. Dimensiones y superficies mínimas

- Estancia: superficie no menor de 12 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 m. x 2,40 m.
- Estancia-comedor: superficie no menor de 14 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 m. Puede llevar incorporada la cocina si -

se instala un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

- Cocina: superficie no menor de 6 m² si es independiente de la estancia y, se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 x 1,60 m.
- Dormitorio sencillo: superficie no menor de 6 m² sin incluir ropero, pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,80 m. x 1,80 m.
- Dormitorio doble: superficie no menor de 8 m² sin incluir armario ropero, pudiendo inscribirse un cuadrado de 2 m. x 2 m.
- Cuarto de aseo: superficie no menor de 2,5 m².
- Armario ropero empotrado: toda vivienda o apartamento dispondrá como mínimo de una superficie útil de almacenaje no inferior a 1 m².
- Pasillos: la anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 m. en longitudes máximas de 30 cm., nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo de dimensión en planta de 0,40 x 1,60 m.
- Vestíbulo: superficie mínima de 1,40 m², pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,10 m. x 1,10 m.

3.4. Situación de las viviendas

No se permiten viviendas situadas en planta de sótano.

3.5. Condiciones de accesibilidad a las viviendas

Los edificios de viviendas de nueva planta cumplirán las condiciones siguientes:

- a) El portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 m. x 2,50 m.
- b) En todo el recorrido de acceso a la vivienda será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 m. x 0,70 m.
- c) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux., conseguidos con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- d) Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

e) La anchura máxima de las huellas de los escalones será de 27 cm. medida a 40 cm. de cualquier andilla; la altura máxima de las tabicas será de 20 cm. Estas medidas no son preceptivas en viviendas unifamiliares.

f) En promociones de más de 33 viviendas se organizarán los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas pueda llegar cómodamente al menos al 10% de las viviendas.

3.6. Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas.

- 1. El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si al acceso se dispone a través de la estancia comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas, con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

- 2. En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior.
- 3. El ancho mínimo de hojas de puerta será la siguiente:
 - acceso a la vivienda: 0,825 m.
 - cuarto de aseo : 0,625 m².
 - resto de dependencias: 0,725 m.

3.7. Condiciones de iluminación y ventilación.

- 1. Todas las habitaciones dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la su-

perficie útil de la habitación, a excepción de los cuartos de aseo que podrán no tenerlas.

Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias, disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o de jando resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan como persianas.

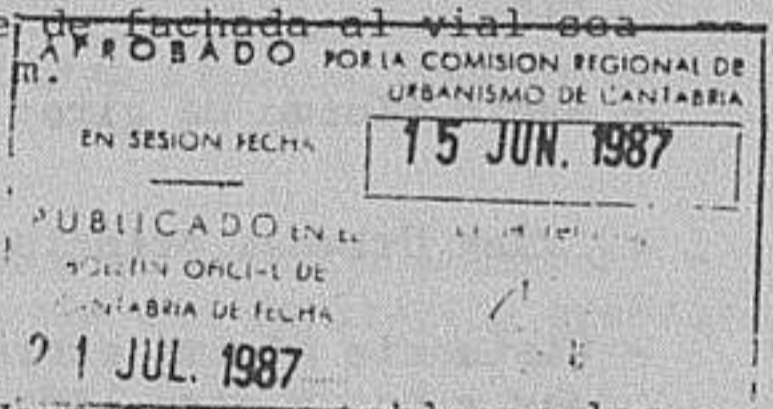
2. Los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

3. Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

3.8. Dotación de aparcamientos

En todo edificio de viviendas de nueva planta existirá como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios plurifamiliares que contando con un número de viviendas inferior a cinco estén situados en solares que no sean resultantes del fraccionamiento de otros existentes, cumpliendo además alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tengan un fondo inferior a 10 m.
- b) La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
- c) La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 m.



Artículo 65. Uso Productivo

A efectos de las presente Normas, se establecen las clases de usos y actividades que por su función deben ser objeto de tratamiento específico, agrupados según la siguiente clasificación:

1. Actividades agrarias

Se consideran como tales, las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Se diferencian las siguientes categorías:

- Agrícola ganadera.
- Forestal.

2. Industrias y almacenes

2.1. Corresponde a las operaciones de transformación comprendiendo también los locales destinados a la conservación, almacenamiento y distribución a mayoristas.

Incluye las industrias de cualquier tipo los almacenes contiguos, los talleres de reparación, las actividades artesanales y estaciones de servicio, lavado o reparación de automóviles.

2.2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y al establecimiento de condiciones particulares, las actividades industriales y asimiladas se clasifican en:

- a) 2 categorías:
 - a.1. Categoría I: Actividad compatible con la vivienda. Comprende los talleres, pequeñas industrias y almacenes de superficie no mayor a 250 m², que por sus características no molesten al vecindario.
 - a.2. Categoría II: Comprende el resto de actividades, no admisibles en zonas de predominio residencial o que obligatoriamente (actividades peligrosas) deban situarse en zonas industriales o aisladas.

b) 3 situaciones:

b.1. Situación A: en planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente.

b.2. Situación B: En nave calificadas como industriales o almacenes en zonas residenciales.

b.3. Situación C: En edificios situados en zonas industriales o aislados de otras edificaciones.

2.3. Limitaciones por categorías y situaciones.

CATEGORIAS	SITUACIONES RELATIVAS		
	A	B	C
I	0,075	0,1	Ilimitada
	15	30	Ilimitada
	55-30	60-30	75-70
	30-0	40-30	50-50
II	NO	0,1	Ilimitada
		30	Ilimitada
		60-30	75-70
		40-30	50-70

DENSIDAD DE POTENCIA EN KW/m ² .	
POTENCIA TOTAL EN KW.	
NIVEL SONORO MAXIMO EN dB (A)	Exterior día-noche
	Interior día-noche

En el artículo 79 se recogen las limitaciones y aclaraciones necesarias para una correcta interpretación del presente cuadro.

3. Comercial

Comprende los locales abiertos al público destinados al comercio o a la prestación de servicios personales.

4. Oficinas

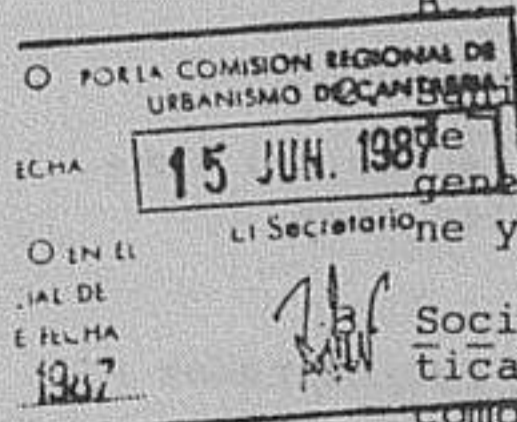
Abarca las actividades administrativas, burocráticas o de carácter análogo así como los despachos profesionales.

Artículo 66. Equipamientos y espacios libres

Corresponde a las actividades que proveen servicios de carácter público, así como los espacios libres y zonas deportivas. Pueden ser de explotación pública o privada.

Abarcan los siguientes usos pormenorizados:

- 1. Educativo. Incluye el conjunto de espacios y locales destinados a actividades de formación y enseñanza tales como centros de preescolar, E.G.B., ...
- 2. Sanitario-asistencial. Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia.
- 3. Sociocultural. Comprende las actividades artísticas, culturales y de relación política y social como bibliotecas, centros sociales, bares, discotecas, sedes sociales y políticas. Asimismo / están englobadas las actividades de carácter religioso.
- 4. Deportivo. Incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica del deporte.
- 5. Espacios libres. Comprende los espacios libres cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, y la obtención de mejores / condiciones ambientales para el área en que están situados.



Artículo 67. Servicios Públicos

Corresponden a los servicios que la Administración presta a los vecinos.

1. Público-administrativo

Comprende los centros o edificios para servicios de la Administración pública, seguridad, defensa y mantenimiento.

2. Servicios Urbanos

Incluyen los lugares de servicios ó locales aislados del uso residencial, destinados a satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos (cementerio, vertedero, ...).

3. Infraestructuras

Comprende las redes, centros de producción, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas tales como electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telefonía, red viaria y ferroviaria.

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 68. Ambito

Las normas que se incluyen en el presente apartado serán de obligado cumplimiento en todos los Proyectos de Urbanización que se redacten para llevar a cabo las propuestas de las Normas Subsidiarias en el Suelo Urbano.

Artículo 69. Limitaciones y Condiciones de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener de terminaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación, ni modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán incluir además de las obras de urbanización, reseñadas en el art. 70 del Reglamento de Planeamiento, el arbolado con especies autóctonas de viales y del 50% del suelo de cesión de Uso y Dominio Público, con una densidad adecuada al terreno de que se trate.

Artículo 70. Vías rodadas y sendas peatonales

1. Las vías rodadas se clasifican y definen en los siguientes tipos:

- a) Vías locales: Son aquellas que dan acceso a las edificaciones y parcelas, pudiendo servir tanto a usos residenciales como industriales.
- b) Vías de conexión entre barrios: Su función es reunir el tráfico existente en los núcleos rurales y barrios tradicionales, y distribuirle hacia los núcleos de Hazas y Beranga, así como las vías principales de Praves, barrios tradicionales del municipio.
- c) Vías urbanas principales: Están representadas por las travesías de Beranga (CN-634) y Hazas en Cesto.
- d) Caminos rurales: definidos y caracterizados en el art. 82 de las presentes Normas.

2. En los planos de ordenación y clasificación del suelo municipal se define la diversa categoría de las vías.

3. Las sendas peatonales son itinerarios pavimentados para el uso exclusivo de peatones, en trazados y espacios independientes del sistema viario rodado.

Artículo 71. Características de la red de tráfico

1. En Suelo Urbano, las diversas vías se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando las alineaciones fijadas en los planos. En los lugares en los que se señalan Unidades de Actuación tomarán la sección resultante de la Ordenación indicada en cada una de aquellas.

A medida que se vaya adaptando la edificación a las alineaciones indicadas se desarrollarán las secciones señaladas en el presente artículo, según el tipo de vía.

2. Características mínimas obligatorias de las vías rodadas:

a) Vías locales

- Distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía: 7 metros.
- Calzada mínima: 5 metros.
- Acera mínima pavimentada a cada lado de la calzada: 1 metro.
- Caso de disponerse aparcamientos laterales, éstos tendrán un ancho mínimo de 2,20 m. cuando sea en línea; no recomendándose el aparcamiento en batería.

b) Vías de conexión entre barrios:

- Distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía: 10 m. En los núcleos de Beranga y Hazas, las alineaciones serán las indicadas en el plano correspondiente.
- Calzada mínima: 6 m.
- Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada: 1,50 m.
- Su trazado no podrá ser en fondo de saco.
- El aparcamiento lateral en la calzada, requerirá 2,20 m. si es en línea y 4,50 en caso de preverse en batería.
- Radio mínimo de giro: 9 m.

c) Vías Urbanas principales:

- Distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será la indicada en los planos de alineaciones de Beranga y Hazas (Escala 1:1000).
- Calzada mínima: 6 m.
- Acera mínima pavimentada: 2 m.
- Aparcamiento lateral en ambos lados de la calzada: 2,20 m.
- Se dispondrán en las aceras y cada "4" metros ejemplares de especies arbóreas de las señaladas en el artículo 111 de estas Normas, recomendándose la utilización de Chopos y Plátanos.

d) Caminos Rurales:

Será de aplicación lo especificado en el artículo 82 de estas Normas.

3. Sendas peatonales:

- Ancho mínimo pavimentado:
- Pendiente máxima permitida:

Artículo 72. Abastecimiento de agua

1. El dimensionamiento de la red de agua potable no podrá realizarse con valores inferiores a:

250 l/h y día	Población Permanente
200 l/h y día	Población Turística
150 l/h y día	Cabezas de ganado

Se entiende por agua potable aquella que cumple lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo.

2. El consumo máximo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por tres (3), para tener en cuenta las variaciones de consumo.

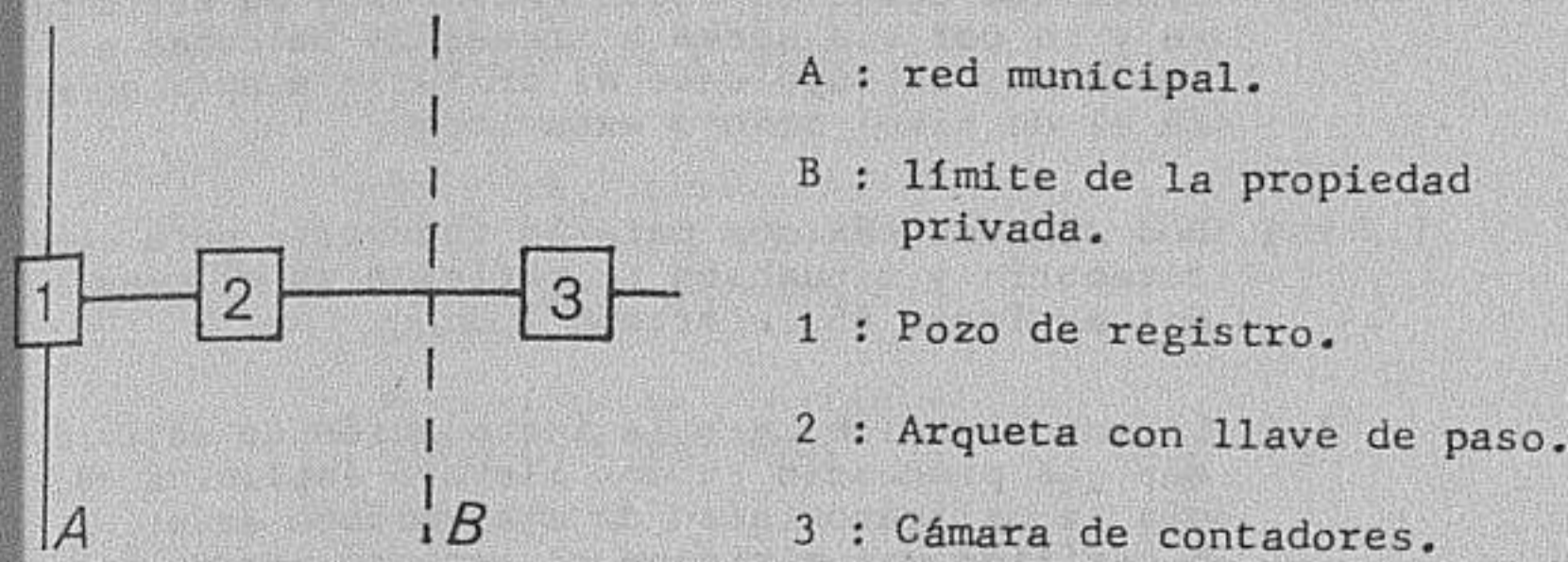
3. La presión mínima en el punto más favorable será de una atmósfera.

4. Se colocarán válvulas cada 100 m. como máximo y pozos de registro en las intersecciones.

21 JUL 1987

15 JUN. 1987

5. La acometidas domiciliarias a la red municipal se efectuarán según el siguiente esquema:



6. Se prohíbe el uso de tuberías de fibrocemento, recomendándose el uso de tuberías de polietileno.

Artículo 73. Saneamiento

1. Se tendrá en cuenta la N.T.E. correspondiente.

2. Se considerará caudal de cálculo, el mismo que el utilizado en el abastecimiento.

3. Las conducciones serán subterráneas, disponiéndose según las vías públicas y espacios libres de uso público.

4. Los vertidos tanto al subsuelo como a cauces de agua, deberán haber sido previamente depurados.

En caso de verter al subsuelo, será necesario demostrar documentalmente, mediante informe técnico, las condiciones de permeabilidad.

5. Se prohíbe terminantemente el vertido a cauces normalmente secos. (aunque se efectúe una depuración previa).

6. Condiciones mínimas de los proyectos:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,5 - 3 m/seg.
- Cámara de descarga automática en cabecera de:

0,50 m³ para \varnothing 30 cm.

1 m³ para \varnothing 30 cm.

- Arquetas en cambios de dirección:

cada 50 metros.

7. Caso de utilizarse el sistema de fosas sépticas, deberá preverse, en su ubicación, la imposibilidad de contaminación de zonas o cauces de uso habitual por los habitantes o ganado del municipio.

8. Siempre que pueda realizarse, será obligatorio la conexión a la red municipal de alcantarillado.

Artículo 74. Energía eléctrica y alumbrado público

1. La dotación mínima para uso doméstico será de 0,6 Kw/h. por habitante.

2. La red de distribución de energía para alumbrado será subterránea.

3. El nivel mínimo de iluminación de las vías será:

- a) Vías urbanas principales: 10 lux.
- b) Vías locales y de acceso a barrios: 5 Lux.

4. Se tenderá a realizar y convertir la red de distribución de energía eléctrica de baja tensión en subterránea.

Artículo 75. Tratamiento de residuos

1. Se considerará un sistema de basura de 0,5 Kg/hab. y día, a efectos de calcular las necesidades del servicio.

2. Se recomienda un incremento en el servicio de recogida de basuras:

- Invierno : 2 recogidas/semana.
- Verano : 3 recogidas/semana.

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

SECCION 1ª. DE LAS CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS: CONTAMINACION.

Artículo 76. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras y escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc. pudiendo contener además de áridos otros componentes y elementos de materiales de construcción.

b) Residuos orgánicos: aquellos procedentes de actividades domésticas, así como desechos industriales semejantes a los domésticos, que no contengan tierras ni escombros y en general, todos los que no sean radiactivos ni hospitalarios sin tratar.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de la clase a) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable excepto; y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. a) En el caso de que el Ayuntamiento considere necesario e indispensable el establecimiento de un vertedero de basuras, que deberá ser de tipo controlado, se podrá localizar como máximo uno en cada junta vecinal, quedando así prohibido el vertido en otros puntos.

b) Estos vertederos deberán situarse a una distancia superior a 1 Km. de los núcleos, en un lugar apartado no expuesto a los vientos que pudieran transportar olores a los núcleos, ni sobre un sustrato en el que se pueda verificar percolación.

Deberán estar rodeados por una barrera arbórea que limite al máximo el impacto visual negativo.

c) Queda prohibida la instalación de vertederos que aprovechan excavaciones, dada la frecuencia con que se manifiesta el contacto directo con el nivel freático en su oscilación alta.

d) Queda prohibido el vertido de estiércol y de cualquier otro tipo de residuo animal en lugares y vías públicas y cauces fluviales.

4. Para garantizar las condiciones ambientales de los vertidos, con la solicitud de la licencia se definirán las condiciones en las que se pretende realizar, y en particular las siguientes:

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

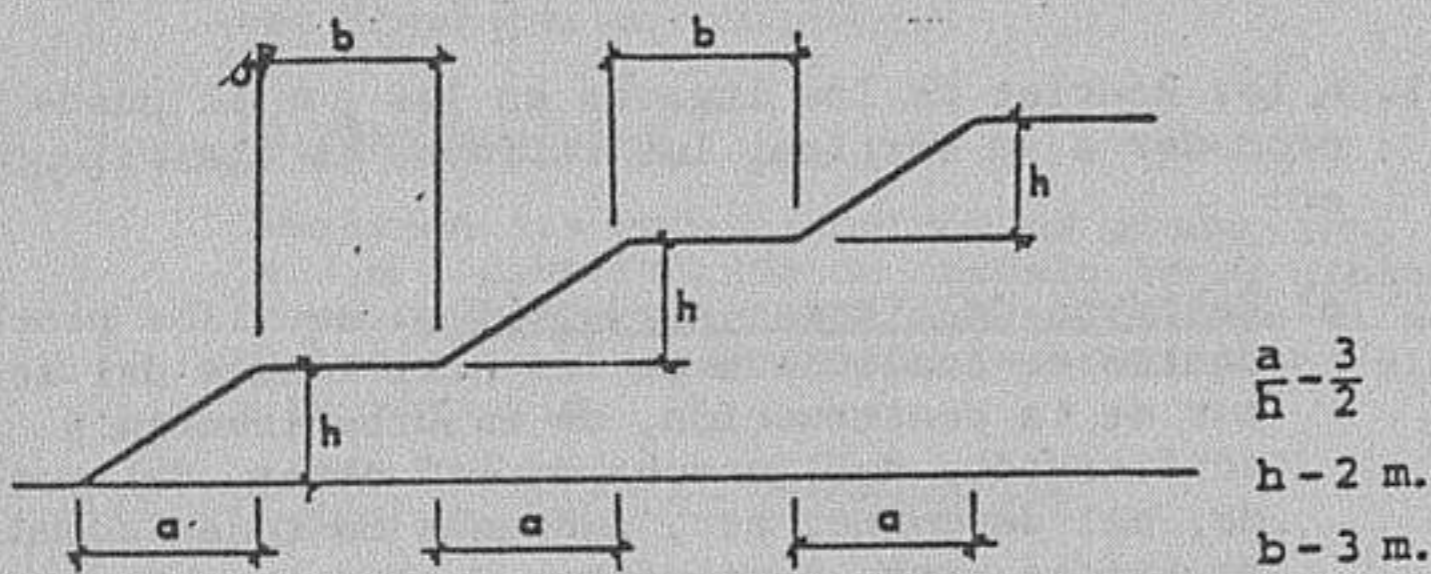
- Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas, u otros modos de representación.

- Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

- Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

- Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

5. Cualesquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros, tal como se representa en el gráfico adjunto.



Artículo 77. Vertidos de otro tipo de residuos

1. No se autorizará en ningún caso vertidos directos de aguas residuales, exigiéndose la construcción de digestores, tanques compactos o sistemas de depuración natural, para todo tipo de actividad.
2. Se prohíben todo tipo de vertidos incontrolados que afecten directa o indirectamente al complejo fluvial.
3. Los vertidos de aguas residuales domésticas se efectuarán a la red de saneamiento existente y/o a futuras ampliaciones.
4. Los vertidos industriales y agropecuarios deberán ser sometidos a un tratamiento específico de depuración antes de ser conducidos a la red municipal o al cauce de agua.
5. Los puntos de vertido deberán ser objeto de un estudio detallado que justifique su ubicación.

Toda edificación que produzca vertidos de aguas residuales y solicite una captación de agua en el mismo curso en el que vaya a verter, estará obligada a captar en un punto aguas abajo de aquél en el cual se realice el vertido.

Artículo 78. Contaminación atmosférica

Las industrias declaradas por el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas como tales, no podrán emplazarse a menos de 2 Km. de cualquier núcleo de población y deberán poseer instalaciones de depuración especialmente adecuadas a su actividad y que eviten la posible contaminación.

Artículo 79. Contaminación acústica y vibraciones

1. Contaminación acústica

1.1. El ruido se medirá en dB (A) ó decibelios escala de ponderación A.

A los efectos de esta normativa se establecen dos niveles sonoros:

a) Nivel sonoro exterior: es el nivel sonoro en dB (A) procedente de una actividad y medido de la siguiente manera:

- Cuando el punto de recepción esté situado en un edificio, la medición se realizará a una distancia de 1 metro de la fachada o linderos medianeros del edificio receptor.
- Cuando el punto de recepción esté situado en la vía pública o espacios públicos la medición se realizará a diez (10) metros de los límites de propiedad del edificio emisor y a ciento cuarenta (140) centímetros de altura sobre el suelo.

b) Nivel sonoro interior: es el nivel sonoro en dB (A) procedente de una actividad y medido en el interior del edificio receptor en las condiciones de abertura o cerramiento de huecos en las que el nivel de ruidos sea máximo, a una distancia no inferior a ciento cincuenta (150) centímetros de la pared medianera y a una altura de ciento cuarenta (140) centímetros sobre el suelo.

1.2. El nivel sonoro interior solo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea a través de balcones o ventanas, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

1.3. Los límites máximos para la industria para cada categoría y situación se reflejan en el cuadro del artículo 65, apartado 2.3.

1.4. La autorización para la instalación de actividades que produzcan ruidos llevará implícita además la obligatoriedad de aislamiento acústico/específico que minimice el impacto producido.

1.5. Como orientación de los niveles de ruido se incluye el siguiente cuadro, en el que aparece entre paréntesis la distancia de la fuente de sonido a la que se ha realizado la medición.

Fuente de sonido	dB (A)*	Respuesta
	150	
Comprobación de motores de un reactor	140	Sonido doloroso
	130	Límite de amplificación de la voz humana
Despegue de un reactor (60 m.) Discoteca Bocina de coche (1 m.) Remachadora	120	Máximo esfuerzo vocal
Despegue de un reactor (600 m.) Disparo (15 cm.)	110	
	100	Muy molesto
Camión pesado (15 m.) Perforador neumático (15 m.)	90	Lesión del oído (ocho horas)
	80	Molesto
Tren de mercancías (15 m.) Tráfico de autopista (15 m.)	70	Dificultades para la comunicación telefónica Casi molesto
Unidad de aire acondicionado (6 m.) Tráfico de vehículos ligeros (15 m.)	60	
	50	Suave
Cuarto de estar Dormitorio Biblioteca Suaves murmullos (5 m.)	40	
	30	Muy suave
Estudio de radio	20	
	10	Apenas audible
	0	Límite de audición

* Los niveles de sonido ponderados han sido tomados con un fonómetro y expresados en decibelios. La escala "A" reproduce aproximadamente la frecuencia de respuesta del oído humano.

1.6. El nivel sonoro exterior (no incluido el ruido procedente del tráfico) no podrá superar los siguientes niveles según zonas:

a) Zona residencia:

- Entre las 8 y 22 horas 45 dB (A)
- Entre las 22 y las 8 horas ... 35 dB (A)

b) Zonas industriales, de talleres y almacenes:

Las indicadas en el artículo 65.

Por razón de organización de actos de índole diversa la Administración Municipal podrá adoptar las medidas para modificar temporalmente los límites establecidos.

1.7. En el interior de los edificios se prohíbe la transmisión del exterior de niveles sonoros que superen los indicados en el apartado anterior.

En los recintos interiores de los establecimientos abiertos al público regirán las siguientes normas:

Los titulares de las actividades estarán obligados a la adopción de medidas de aislamiento y acondicionamiento necesarias para evitar que el nivel de ruido de fondo existente supere los límites indicados a continuación,

ESTABLECIMIENTO	NIVEL PERMISIBLE EN dB (A)
Sanitarios y de reposo	30 (día)
	25 (noche)
Bibliotecas y muros	30
Iglesias	30
Hoteles y similares	40 (día)
	30 (noche)
Oficinas y despachos públicos	45
Restaurantes y establecimientos análogos	50
Discotecas	90

2. Vibraciones

- 2.1. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.
- 2.2. Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración, por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.
- 2.3. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del ruido del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

Artículo 80. Contaminación visual

Se prohíbe, fuera de las zonas de servidumbre de la carretera, todo tipo de publicidad: como anuncios que se pinten directamente sobre rocas, taludes, fallas de montaña, etc. y carteles (que constituyen un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje), vallas publicitarias, etc.

La colocación de anuncios publicitarios de más de 2 m² de superficie en el Suelo Urbano deberá contar con el informe favorable del Ayuntamiento.

SECCION 2a. PROTECCION DEL PAISAJE

Artículo 81. Protección del paisaje

- 1. No se aprobará ningún proyecto ó actuación que atente contra la integridad paisajística del territorio, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento.
- 2. Para la concesión de licencia en Suelo No Urbanizable, será necesaria la presentación de un INFORME AMBIENTAL para evitar actuaciones que alteren el equilibrio ecológico o desfiguren en algún grado la configuración del paisaje natural.
- 3. El contenido mínimo de este Informe Ambiental será:
 - Instancia.
 - Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de la utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, señalando:
 - . problemas de infraestructuras básicos.
 - . conexiones con los sistemas generales de abastecimiento, saneamiento y carreteras.
 - Estudios complementarios de impacto ambiental que pueden derivarse de las construcciones o la actividad que en ellas se pueda realizar. En estos estudios se deberá recoger como mínimo:
 - . movimiento de tierras.
 - . deforestaciones.
 - . variación o afección a cursos o masas de agua.
 - . emisiones contaminantes y residuos sólidos.
 - . impactos visuales próximos y lejanos.

Para estos últimos se requerirá la presentación de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.

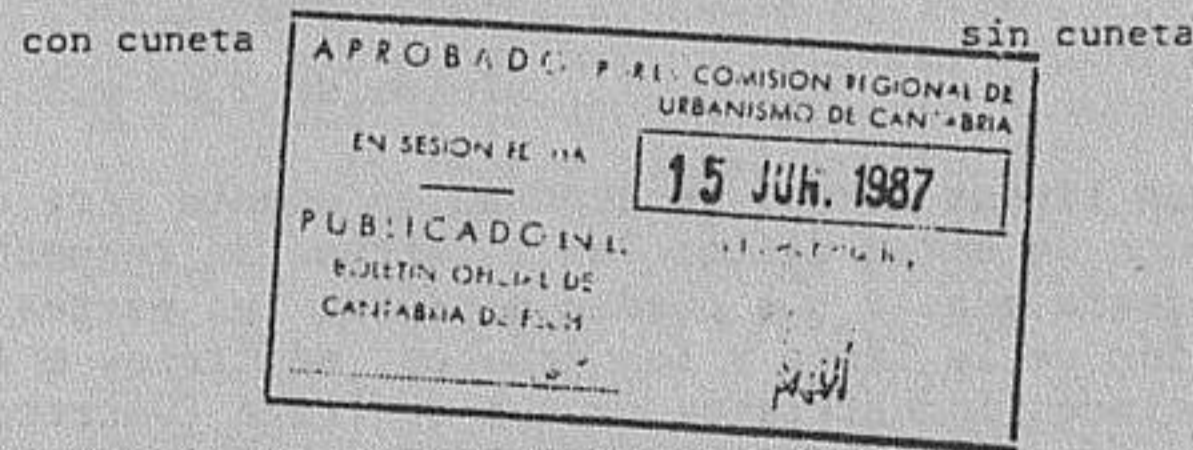
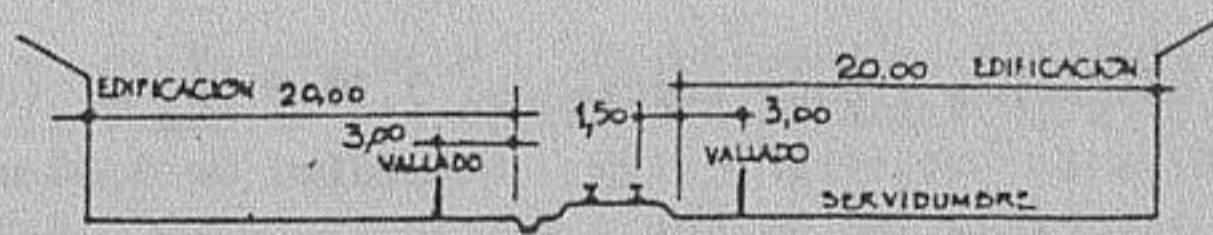
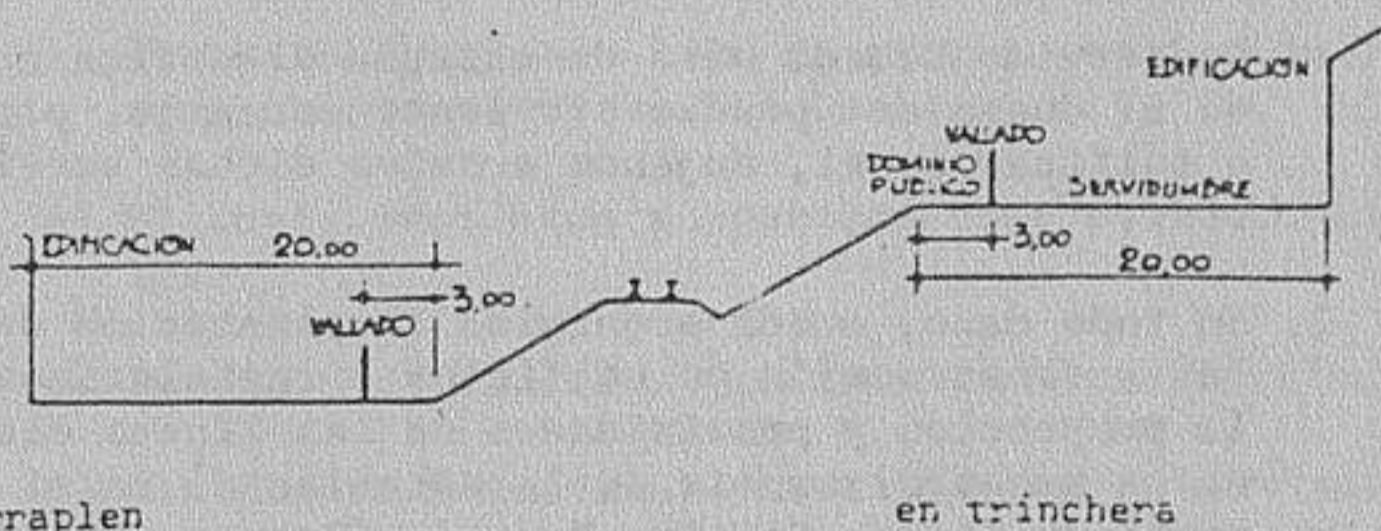
- Solución a los problemas derivados de la conexión a los sistemas generales y de todos y cada uno de los impactos producidos.
- Anteproyecto con el grado de definición suficiente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que se especificará la adecuación de tipología y materiales (forma, color) al paisaje natural.

SECCION 3a. DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE.

Artículo 82. Vías férreas

La vía férrea tiene una Zona de Protección, a ambos lados de la misma, con la composición definida en el esquema adjunto y cuyas características son las siguientes:

- Zona de Dominio Público, de 3 metros de anchura cuyo uso exclusivo es el de paso y mantenimiento de la propia vía y en cuyo límite, esto es, a 3 metros a uno y otro lado del ferrocarril, se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino.
- Zona de Servidumbre, con ancho en Suelo No Urbanizable de 17 metros desde el borde de la zona de dominio público, en la cual no se permiten las construcciones exigiéndose la autorización del Ministerio de Transportes y Comunicaciones como requisito previo a la licencia para cualquier obra de urbanización o para la implantación de usos agrícolas.



Artículo 83. Carreteras, caminos y sendas

- I. Red de Carreteras
 - 1. Las edificaciones que se construyan en parcelas colindantes a las carreteras del término municipal, guardarán las siguientes distancias con respecto a la arista exterior de la calzada:
 - a) travesías urbanas y núcleos de población:

Se ajustarán a las alineaciones definidas en el suelo urbano o retranqueos en núcleos rurales.
 - b) Red Nacional: 25 m.
 - c) Resto de Carreteras: 18 m.
 - 2. En Suelo No Urbanizable no se podrán crear nuevos accesos a las carreteras locales a menos de 250 metros de otro existente y 500, en las carreteras nacionales.

3. La distancia mínima de las vallas a la arista exterior de la explanación en las carreteras locales y en los caminos vecinales será de tres (3) metros. Esta franja se denomina Zona de Dominio Público.

No se podrá utilizar alambre de espino en estos conjuntos.

4. La distancia mínima de cualquier edificación a la arista exterior de la calzada de las carreteras locales y caminos vecinales será de 18 metros.
5. La distancia mínima de cualquier anuncio publicitario a la arista exterior de la explanación en las carreteras locales será de treinta (30) metros. Esta franja se denomina Zona de Afección.
6. La distancia mínima de la edificación al eje del resto de caminos y sendas existentes será de 8 metros. En el caso de vallas esta distancia será de 5 metros.

II. Caminos rurales

1. No se podrá modificar las características de los caminos rurales conservando su perfil y pavimento.

Se exceptúa de esta norma los siguientes:

- a) Caminos rurales que unen núcleos de población, en los que podrán disponerse cunetas laterales de conducción de aguas.
- b) Caminos rurales con pavimento actual de anhidrita, que deberán ser objeto de pavimentación con una capa de rodadura asfáltica.

2. Las nuevas edificaciones deberán separarse al menos 10 m. del borde del camino rural.

Artículo 84. Energía eléctrica, alta tensión

1. 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.
2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de Noviembre):

Edificios y construcciones: $3,30 + \frac{V}{100}$ m. (con un mínimo de 5,00 m.)

Bosques, árboles y masas de arbolado: $1,50 + \frac{V}{150}$ m. (con un mínimo de 2,00 m.)

En las líneas aéreas se tendrán 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 Ministerio de Industria 20/10/1966).

3. El tendido de nuevas líneas aéreas de cualquier tipo se realizará de forma que no perjudique el paisaje mediante un estudio previo en este sentido y correspondiente autorización.

SECCION 4a. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y CULTURAL.

- 4.4.1.- Protección de conjuntos, edificios y elementos de interés.

Artículo 85. Carácter

1. Lo dispuesto en estas Normas se entiende sin perjuicio de la competencia reservada a la Dirección General del Patrimonio Histórico-Artístico, por la legislación específica en la materia.

2. Asimismo, será de aplicación toda la legislación vigente referente a edificios y conjuntos catalogados.

3. El objetivo de estas Normas es el mantenimiento y conservación de aquellos espacios urbanos ó conjuntos de edificaciones, y edificios aislados, que han dado su impronta a los actuales núcleos y cuyo carácter constituye parte del patrimonio colectivo de Hazas en Cesto (artículo 18 de la Ley del Suelo).

Artículo 86. Catálogo de edificios

1. Quedarán afectados por estas Normas, los edificios, otras construcciones (por ejemplo, portaladas) y otros espacios (por ejemplo, jardines) comprendidos en el catálogo que se refleja en los planos y en el anejo de fichas. Asimismo, quedan incluidas las parcelas en que se encuentren ubicados estos elementos no pudiendo segregarse bajo ningún concepto.
2. Los elementos incluidos en el catálogo, no podrán ser derribados ni total ni parcialmente, ni modificados sustancialmente, admitiéndose las acciones indicadas en cada una de las fichas.
3. El mantenimiento de estos elementos correrá a cargo del propietario, según lo especificado en los artículos 182 y 59 de la vigente Ley del Suelo.
4. El Ayuntamiento y Organismos competentes (Diputación Regional de Cantabria, Dirección General de Bellas Artes,...), han de propiciar su conservación privada, favoreciendo a la la propiedad con beneficios, desgravaciones y exenciones tributarias.

Artículo 87. Obras y reformas

1. Podrán efectuarse todo tipo de obras y reformas en el interior del edificio que no alteren su estructura.
2. En todos los parámetros visibles desde la vía pública y en las cubiertas no podrán efectuarse reformas. Solamente podrán realizarse obras de conservación de las mismas, siempre que mantengan los elementos y materiales existentes.

Artículo 88. Ruina

1. Cuando alguna construcción catalogada ó parte de ella se encontrara en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio, ó a instancia de cualquier interesado declarará y acordará la total ó parcial demolición, previo informe técnico municipal.
2. Sobre el solar resultante se reconstruirá fielmente el mismo edificio, para lo cual será necesario la utilización de los mismos materiales, colocados en el mismo lugar que ocupaban antes de la demolición.
3. En el caso de derribo sin licencia de un edificio catálogo, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 89. Afecciones

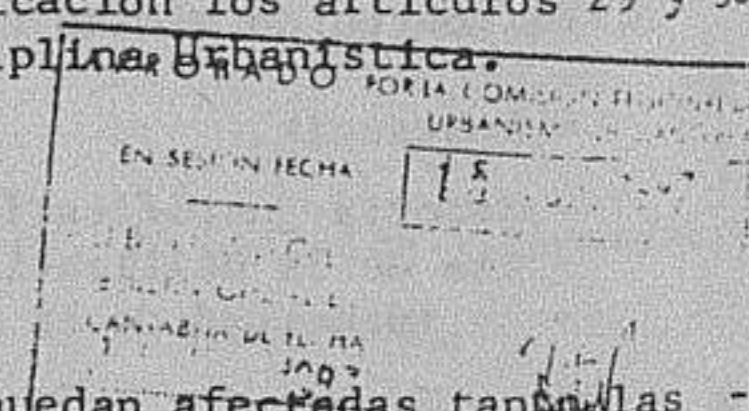
Por las presentes Normas quedan afectadas también las obras particulares como las efectuadas por la Administración.

Todas ellas deberán respetar el entorno y ambiente de los elementos incluidos en el presente catálogo.

Artículo 90. Proyectos de Urbanización

En los edificios catalogados se prohíben apoyos de tendidos eléctricos y telefónicos, quedando asimismo, prohibidos en su entorno los tendidos y transformaciones aéreas.

Los proyectos de urbanización que afecten a edificios catalogados deberán armonizar con el carácter del edificio, adaptándose el diseño de sus elementos (aceras, pavimenta-



ción, arbolado, farolas,...) al entorno. En este aspecto se aplicará de aplicación el art. 73 de la Ley del Suelo.

4.4.2.- Protección de yacimientos

Artículo 91. Protección de yacimientos arqueológicos.

1. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos, u otros geológicos o culturales, el Ayuntamiento o, en su caso, el organismo o entidad competente, desarrollará las siguientes acciones:
 - a) Paralización de los usos o actividades que se estuvieran ejerciendo en el terreno y suspensión cautelar, por interés público, de las licencias de uso o de obras en caso de que existieran.
 - b) Delimitación provisional de los terrenos supuestamente afectados por el descubrimiento.
 - c) Notificación a los organismos o entidades competentes para su comprobación, protección o explotación incluyendo el procedimiento de fijación de indemnizaciones si fueran procedentes.
2. La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleontológico, mineralógico, histórico u otros geológicos o culturales supondrá la necesaria modificación del planeamiento para asegurar las adecuadas condiciones de protección o explotación de los yacimientos.
3. Será de aplicación todo lo dispuesto en la Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de dicha Ley.

CAPITULO 5. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

SECCION 1ª. REGIMEN DE CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 92. Clasificación del suelo

El término municipal de Hazas en Cesto se clasifica en Suelo Urbano y No Urbanizable, como aparece en el plano de clasificación del suelo realizado a escala 1:10.000.

1. El Suelo Urbano aparece delimitado en los siguientes núcleos: Hazas, El Rincón, Beranga y Praves. Dicha delimitación está reflejada en los planos a escala 1:2.000.
2. El Suelo No Urbanizable está constituido por el resto del territorio municipal.

SECCION 2ª. REGULACION DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO

5.2.1.- Disposiciones comunes

Artículo 93. Definición

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que cumpliendo las condiciones establecidas en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, son clasificados así por estas Normas. Esto es, para ser clasificados como urbanos, los terrenos han de cumplir previamente al menos uno de los siguientes requisitos:

- a) Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) 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 la mitad de los espacios aptos para la misma según la delimitación del Suelo Urbano definida en las presentes Normas.

Artículo 94. Acciones permitidas y normas que las regulan

En el Suelo Urbano pueden darse los siguientes tipos de actuaciones:

- A) De ordenación. Las acciones se basarán en el desarrollo de las Unidades de Actuación. Estas aparecerán definidas en el Artículo 100 de las presentes Normas y su ordenación y especificaciones estarán detalladas en las fichas del mismo artículo.
- B) De urbanización. Los proyectos de urbanización tienen como finalidad llevar a la práctica en Suelo Urbano las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias. Su función, contenido y tramitación se atenderá a lo establecido en los artículos 67-70 y 141 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- C) Parcelaciones y Reparcelaciones. Estas acciones se ajustarán al Artículo 25 de las presentes Normas, así como al capítulo III del título II de la Ley del Suelo y Artículo III del Reglamento de Gestión Urbanística.
- D) Edificación. Sólo será autorizada en Suelo Urbano cuando la parcela donde se proponga tenga la categoría de solar y se ajuste a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias. Cuando la parcela no posea esta característica se autorizará la edificación si se asegura del modo previsto en los artículos 40-41 del Reglamento de Gestión Urbanística la ejecución simultánea de urbanización y edificación. Además se deberá establecer una fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización, la cual podrá ser rectificadas por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.

Artículo 95. Cesiones gratuitas

1. Las cesiones gratuitas y obligatorias en el Suelo Urbano, de acuerdo con el artículo 83.3 de la Ley del Suelo incluido en una Unidad de Actuación, serán:
 - a) El suelo destinado a la apertura, ampliación ó ensanchamiento de viales locales.
 - b) El suelo destinado a aparcamientos públicos locales.
 - c) El suelo destinado a jardines públicos locales.
 - d) Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o Unidad de Actuación correspondiente.
2. La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados, reflejándose su ubicación en las fichas del artículo 100 de las presentes Normas.
3. De acuerdo con el artículo 83.3.2º de la Ley del Suelo, los propietarios de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Actuación, deberán "costear la urbanización", lo cual según el artículo 59.1 del Reglamento de Gestión, abarca los siguientes aspectos:
 - obras de vialidad, obras de saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, y jardines y arbolado; sin perjuicio del derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias que prestaran los servicios, salvo la parte en que los usuarios deban contribuir según la reglamentación de los mismos.

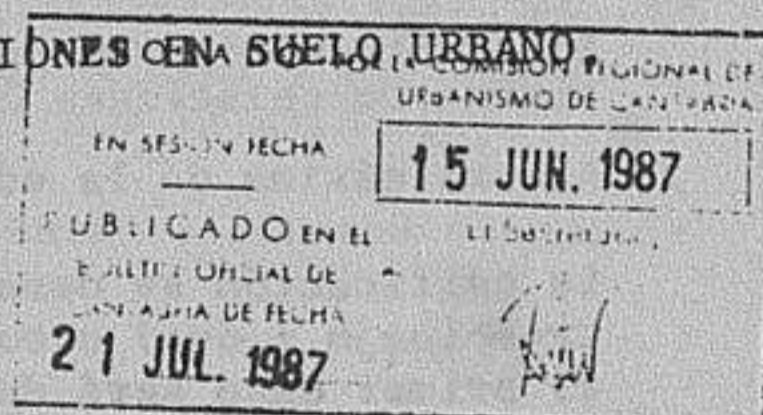
Artículo 96. Parcela mínima

Se fija una parcela mínima edificable en función de la tipología edificatoria, definida para cada zona del Suelo Urbano.

No se podrán segregar fincas, de manera que las parcelas resultantes de la segregación fuesen menores de la cifra establecida, excepto lo previsto en el art. 95 de la L.R.S. y O.U.

Artículo 97. Tipología de viviendas

Caso A: La tipología de las Unidades de Actuación aparece especificada en las fichas.



Caso B: En el resto de Suelo Urbano, la edificación se desarrollará según lo indicado en los planos - de delimitación en los que aparecen los usos - pormenorizados y su intensidad.

15 JUN. 1987

Artículo 98. Usos

En nuevas construcciones se permitirán los siguientes usos globales: residencial, productivo, equipamiento y espacios libres y servicios públicos, apareciendo reflejados los usos pormenorizados en los planos de delimitación de Suelo Urbano a escala 1:2.000.

El uso industrial se admitirá siempre que esté regulado por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (potencia máxima instalada 5 Kw.).

Se prohíben los usos agrícolas en construcciones de nueva planta, limitándose éstos a los existentes en el momento de la aprobación definitiva de las Normas; no obstante, se declaran fuera de ordenación todos los edificios de Beranga que acojan estas actividades, especificándose en el apartado correspondiente las posibles actuaciones en ellos.

Para las actividades no especificadas será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Artículo 99. Ordenanzas de edificación

EN SESION FECHA
PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE 15 JUN 1987

Ordenanza nº 1. B.A. Bloque abierto

- Se entiende como tal, el bloque aislado destinado a vivienda colectiva sin patios cerrados, de planta regular retranqueada en todos sus lados respecto a la vía pública y sus linderos, y siempre con espacios libres propios urbanizados en torno a la edificación.
- Usos: El uso característico será vivienda colectiva siendo compatibles además los siguientes:
 - Alojamiento público (no hotelero).
 - Locales comerciales, en planta baja.
 - Oficinas privadas, despachos profesionales.
 - Oficinas públicas, en planta baja.
 - Servicios públicos (enseñanza, sanidad, administración), en planta baja.
 - Culturales y espectáculos, en planta baja.

Asimismo, se tolerará el uso industrial en su categoría I y situación A.

Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria, excepto las indicadas, así como cualquier tipo de actividad agropecuaria.

En cualquier caso, deberá atenderse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Todo uso de carácter público, requerirá entrada independiente.
- Retranqueos. Será como mínimo de 5 metros, con respecto a cualquier lindero; salvo en las zonas en que especifiquen los planos las alineaciones obligatorias de la edificación.
- Separación mínima entre edificios.

La distancia menor entre dos bloques medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a 10 metros.
- Ocupación de parcela y dimensión de bloques.

La ocupación máxima de parcela sobre y bajo rasante será del 25%.

El edificio en planta deberá poderse inscribir en un círculo de 35 metros de diámetro.

En el espacio libre de parcela se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda, ubicada al aire libre.

El resto de la parcela se adscribirá a usos de jardín y deportivo.
- Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo será de 20 metros.

7. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máxima por parcela será de 0,65 m²/m².

8. Altura máxima de la edificación.

La edificación se desarrollará obligatoriamente en tres plantas (baja + dos) con una altura máxima de 9 m., medida desde la rasante del terreno, en cualquier punto de la edificación, a la parte inferior del forjado de techo de la planta tercera.

Por encima de esa altura sólo se permitirán trasteros, depósitos de agua, cuartos de máquinas de bombeo, etc.; quedando expresamente prohibido el uso residencial.

El punto más alto de la cumbrera podrá estar a 11,75 metros de la rasante del terreno medida en cualquier punto de la edificación.

9. No se admitirán cubiertas con pendiente superior al 45%.

10. Parcela mínima: Será de 850 m².

Ordenanza nº 2. B.M. Bloque entre paredes medianeras

- Se entiende como tal el edificio de varias plantas destinado a vivienda colectiva, sin patios cerrados ni de luces, construido con una o las dos paredes laterales, no fachadas, adosadas a los límites de la parcela y las fachadas retranqueadas respecto a la vía pública. Esta pared lateral, medianera, será continua desde los cimientos a la cubierta, sin poder disponerse luces. Deberá tener dos viviendas por rellano, con un mínimo de dos piezas por vivienda en cada una de las fachadas.

En edificios de apartamentos podrán disponerse un número máximo de 5 de éstos, por rellano.
- Usos.

Serán los mismos de la Ordenanza nº 1.
- Alineaciones.

La alineación exterior obligatoria queda fijada en los planos de ordenación, no permitiéndose la aparición de retranqueos con respecto a la misma.
- Fondo máximo edificable.

Será de 12 metros.
- Ocupación máxima.

Será del 60% de la parcela.
- Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 13 metros en nuevas parcelaciones ó el catastral existente.
- Altura máxima de la edificación.

La edificación se desarrollará obligatoriamente en tres (bajo + dos) o cuatro plantas (bajo + 3). En el primer caso será de aplicación el párrafo 8 de la ordenanza nº 1. En el segundo, se desarrollará con una altura máxima de 12,50 metros medida desde la rasante del terreno (definida en estas Normas), en cualquier punto de la edificación, a la parte inferior del forjado de techo a la planta cuarta.

Por encima de esta altura sólo se permitirán trasteros, depósitos de agua, cuartos de máquinas de bombeo, etc.

Queda expresamente prohibido el uso residencial / tanto en planta baja como en la edificación por encima de la altura máxima, no permitiéndose la aparición de áticos ni mansardas habitables.

El punto más alto de la cumbrera, en el caso de cuatro plantas se podrá disponer como máximo a 15 metros de la rasante definida en las Normas, medida en cualquier punto de la edificación.
- No se admitirán cubiertas con pendiente superior al 45%.

9. Parcela mínima.

Será la catastral existente ~~6 300 m²~~ en nuevas parcelaciones.

10. Aún cuando se prevea que en un corto plazo de tiempo vayan a quedar cubiertas, todas las medianerías que queden vistas serán tratadas con los mismos materiales y carácter de las fachadas. La decoración de la medianería será obligación del promotor que construya.

Ordenanza nº 3. E.U.A. Edificación unifamiliar aislada

1. Tipología.

Se define como vivienda unifamiliar en edificios aislados.

Para edificaciones de nueva planta no se establece una tipología de construcción de obligado cumplimiento.

La fachada principal del edificio deberá ser paralela a la calle de acceso a la parcela.

2. Usos.

El uso característico será el residencial.

Se tolerarán los siguientes usos:

- Oficinas, cuando se trate de despachos de profesionales liberales.
- Talleres artesanales, con las limitaciones impuestas a la industrias de la categoría I, situación B.
- Uso escolar ó de guardería, cuando se realice en edificios incluidos en el catálogo de las presentes Normas rehabilitados para tal uso.

- Servicios públicos, en idénticas condiciones que el anterior uso tolerado.

Se prohíbe la instalación de nuevas explotaciones agropecuarias.

3. Retranqueos.

El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de tres (3) metros.

La separación mínima a ejes de calles y caminos aparece señalada en la Normativa general de urbanización, de acuerdo con su ubicación en el núcleo.

4. Ocupación de parcela.

1. ocupación máxima en planta de la edificación será del 25%.

Se permiten edificaciones secundarias (garajes, talleres, etc.) que quedarán sujetas a las mismas condiciones de edificación que la principal.

Estas edificaciones computarán a efectos de edificabilidad y ocupación.

5. Frente mínimo de parcela.

Será de 12 metros.

6. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máxima por parcela será de 0,30 m² de techo/m² de suelo.

7. Altura máxima de la edificación.

Será de dos plantas, con un máximo de 6 metros medidos desde la rasante original del terreno, en cualquier punto de la edificación, a la parte inferior del forjado de techo de la segunda planta.

8. Condiciones higiénicas específicas.

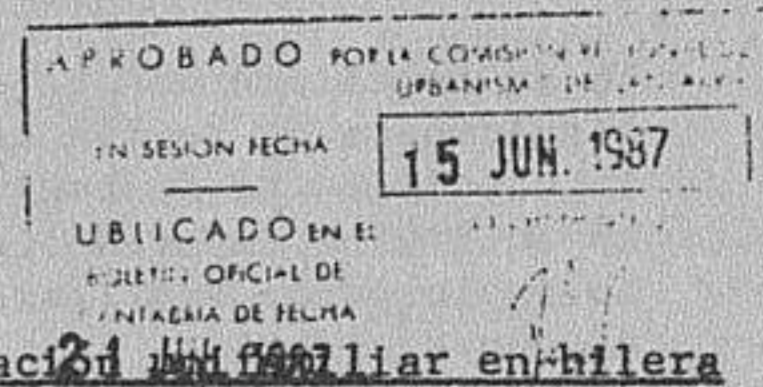
El saneamiento de la vivienda estará obligatoriamente conectado a la red municipal, y en caso de que ésta no existiera se realizará el vertido a un digestor o tanque compacto, prohibiéndose el uso de pozos negros y fosas sépticas.

9. Condiciones específicas de habitabilidad.

En el acceso a la finca, el propietario de la misma estará obligado a colocar como mínimo un punto de luz, en la posición y con las características fijadas por el Ayuntamiento al otorgar la licencia de obras.

10. Parcela mínima.

Será de 600 m².



Ordenanza nº 4. E.U.H. Edificación unifamiliar en hilera

1. Tipología.

Corresponde a la edificación de vivienda unifamiliar en hilera ó adosadas, con zonas libres comunes y/o adscritas a cada vivienda particular.

La actuación será considerada como un proyecto unitario, solucionándose los problemas que supone la agregación, la repetición y la aparición de testeros ó hastiales en los bordes de los mismos.

2. Usos.

Se definen los mismos usos que en la Ordenanza número 3 (E.U.A.).

3. Retranqueos.

Será de aplicación lo especificado en la Ordenanza número 3 (E.U.A.).

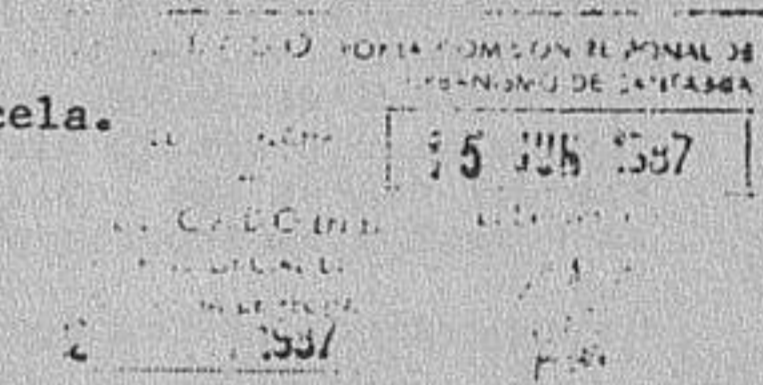
4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será del 25%.

No se admitirán edificaciones secundarias, debiendo quedar englobadas en una misma edificación.

5. Frente mínimo de parcela.

Será de 8 metros.



6. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,35 m² de techo/m² de suelo.

7. Altura máxima de la edificación.

Será de aplicación la Ordenanza número 3 (E.U.A.).

8. Condiciones higiénicas específicas

Los diferentes planos de cubierta verterán las aguas pluviales hacia las fachadas y nunca hacia las medianerías de adosamiento.

La red de saneamiento de aguas fecales y pluviales será separativa, siendo obligatorio la conexión a la red municipal de alcantarillado de aguas fecales.

9. Condiciones específicas de habitabilidad.

Toda promoción de vivienda en hilera deberá poseer una calle de acceso a la edificación de anchura mínima de 8 metros (5 metros de calzada y 2 aceras de 1,80 metros).

Esta calle de acceso tendrá una urbanización similar a la de cualquier vía pública, que será fijada por el Ayuntamiento al otorgar la licencia.

10. Parcela mínima.

Será de 400 m².

11. Se admitirán como máximo ~~26 m²~~ en hilera y un frente máximo de 50 metros.

Ordenanza nº 5. E.B.T. Edificación en barrios tradicionales.

1. Tipología.

Comprende las viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, con cubierta inclinada a varias aguas.

2. Usos.

Se definen los mismos que en las Ordenanzas 3 y 4.

No se permitirán en la nueva edificación los usos simultáneos de residencia y establo, tolerándose la coexistencia de ambos usos en la misma parcela, en edificios separados siempre que estén ligados a la explotación familiar, no pudiendo convertirse en nueva vivienda.

La edificación aneja con destino agropecuario no computará a los efectos de edificabilidad y ocupación de parcela.

Cuando se trate de sustitución de edificación existente destinada a vivienda no incluida en el catálogo, se permitirá la construcción del mismo volumen y en iguales condiciones edificatorias que aquélla que se pretende sustituir, para lo cual deberá presentarse documentación gráfica que defina el estado actual de la edificación y una justificación escrita del volumen existente acompañando al correspondiente proyecto de edificación.

Las condiciones edificatorias (apartados 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10) serán las mismas que las de las Ordenanzas 3 y 4, según la Tipología elegida (E.U.A. ó E.U.H.).

Ordenanza nº 6. T.V. Mixta/Talleres y vivienda

1. Tipología.

Naves y edificios aislados o adosados.

2. Usos.

El uso característico será el industrial y almacenaje en categorías I y II y situaciones A, B y C.

Se tolerará el uso de vivienda aneja en las condiciones siguientes: 2 viviendas cuando la superficie del taller sea igual o inferior a 500 m². Para superficies superiores se prohíbe este uso.

La superficie máxima por vivienda será de 150 m².

3. Retranqueos.

A los linderos frontal y posterior será igual o superior a la altura de fachada, con 3 metros como mínimo.

Con respecto a los linderos laterales será de 5 m. o la altura de la fachada correspondiente.

4. Alineación exterior.

La alineación máxima aparece señalada en los planos de ordenación.

5. Ocupación de parcela.

La máxima será el 60%.

6. Frente mínimo de parcela.

Será de 14 metros.

7. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máxima por parcela será de 1 m² de techo/m² de suelo.

8. Altura máxima de la edificación.

Será de 9 metros al alero.

9. Tamaño mínimo de parcela; será de 750 m².

10. Se dispondrá una boca contra incendios por cada parcela.

Ordenanza nº 7. S.H.C. Servicios hosteleros y de carretera.

1. Tipología.

Edificios exentos destinados a actividades hosteleras y de servicios de carretera.

2. Usos.

Los característicos serán: hostelero, comercial, y talleres de reparación y servicio de vehículos.

Se tolerarán los usos socioculturales y recreativos (espectáculos y reunión pública), siempre que no superen el 20% de la superficie construida, así como un 10% para vivienda, con un máximo de dos.

3. Retranqueos.

A los linderos será igual o superior a la altura de fachada, con 3 metros como mínimo, excepto en la fachada principal (o de acceso al edificio) que será de 5 metros como mínimo.

4. Ocupación de parcela.

La máxima será el 50%.

6. Frente mínimo de parcela.

Será de 14 metros

7. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máxima por parcela será de 0,70 m²/m².

8. Altura máxima de la edificación.

Será de 6 metros al alero (equivalente a dos plantas de edificación).

Por encima de esta altura se podrán disponer trasteros, cuartos de máquinas, etc., prohibiéndose el uso residencial (vivienda y hotelero).

La altura máxima de cumbrera será de 9 metros, no pudiendo sobrepasar el tejado el 35% de pendiente.

9. Parcela mínima.

Será de 1.000 m².

10. Condiciones específicas de urbanización.

a) Deberá disponer como mínimo 1 plaza de aparcamiento, exterior a la edificación, por cada 100 m² construidos.

En el caso de uso hotelero, deberá disponerse un número de plazas de aparcamiento igual o superior al número de habitaciones.

b) Antes de conectarse a la red de saneamiento municipal, deberá instalarse, dentro de la parcela, un sistema específico de depuración, en función de la actividad que se realice.

Ordenanza nº 8. E.Q. Equipamiento.

1. Tipología: la apropiada al carácter y función del equipamiento.

2. Usos.

El uso característico será el propio de la función que cumpla: educativo, sanitario-asistencial, social, cultural y recreativo, deportivo y militar.

3. Condiciones de edificación.

Los equipamientos existentes mantendrán su actual edificabilidad.

Los nuevos equipamientos dispondrán de la edificabilidad necesaria para su construcción, señalándose se en el artículo 122 de las presentes Normas las condiciones básicas de construcción.

El retranqueo con respecto a los linderos será de 3 metros como mínimo.

El resto de las condiciones serán aquellas establecidas en la Reglamentación específica de cada equipamiento.

Ordenanza nº 9. L.U.P. Zonas libres de uso y dominio público

1. Definición.

Comprende los espacios destinados a plantación de arbolado y jardinería, las áreas de juego y recreo para niños, los espacios destinados a protección y aislamiento de vías de comunicación, y las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.

2. Condiciones de edificación.

El volumen construido se reducirá al mínimo necesario para instalar servicios complementarios (instalaciones deportivas al aire libre, servicios de aseo, puestos de venta de artículos para niños, periódicos, bebidas y tabacos).

La altura máxima permitida será de 1 planta (3 metros), la edificabilidad no sobrepasará 0,02 m²/m², siendo el 2% la superficie de ocupación máxima de la parcela.

APROBADO
15 JUN. 1987
21 JUL. 1987

Ordenanza nº 10. E.P. Especial

1. Definición.

Se incluyen en esta Ordenanza, aquellos usos que tienen reglamentaciones determinadas, contenidas en disposiciones legales, y otras geneales de servicio.

2. Tipología: la apropiada al carácter y función del servicio.

3. Usos.

Los usos característicos serán los definidos como "servicios públicos".

4. Actuación.

La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas por los Organismos de quienes dependen las zonas reguladas en las presentes Ordenanzas, requerirá dar cuenta previamente del proyecto al Ayuntamiento, a efectos de la emisión del preceptivo informe, licencia de obras e inspección técnica de las obras, cuyo mantenimiento y conservación estarán a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.

En cualquier caso se mantendrá la edificabilidad actual de cada parcela, prohibiéndose todo cambio de propiedad, que suponga, en su caso, merma del carácter público de sus instalaciones.

Artículo 100. Desarrollo de las Unidades de Actuación

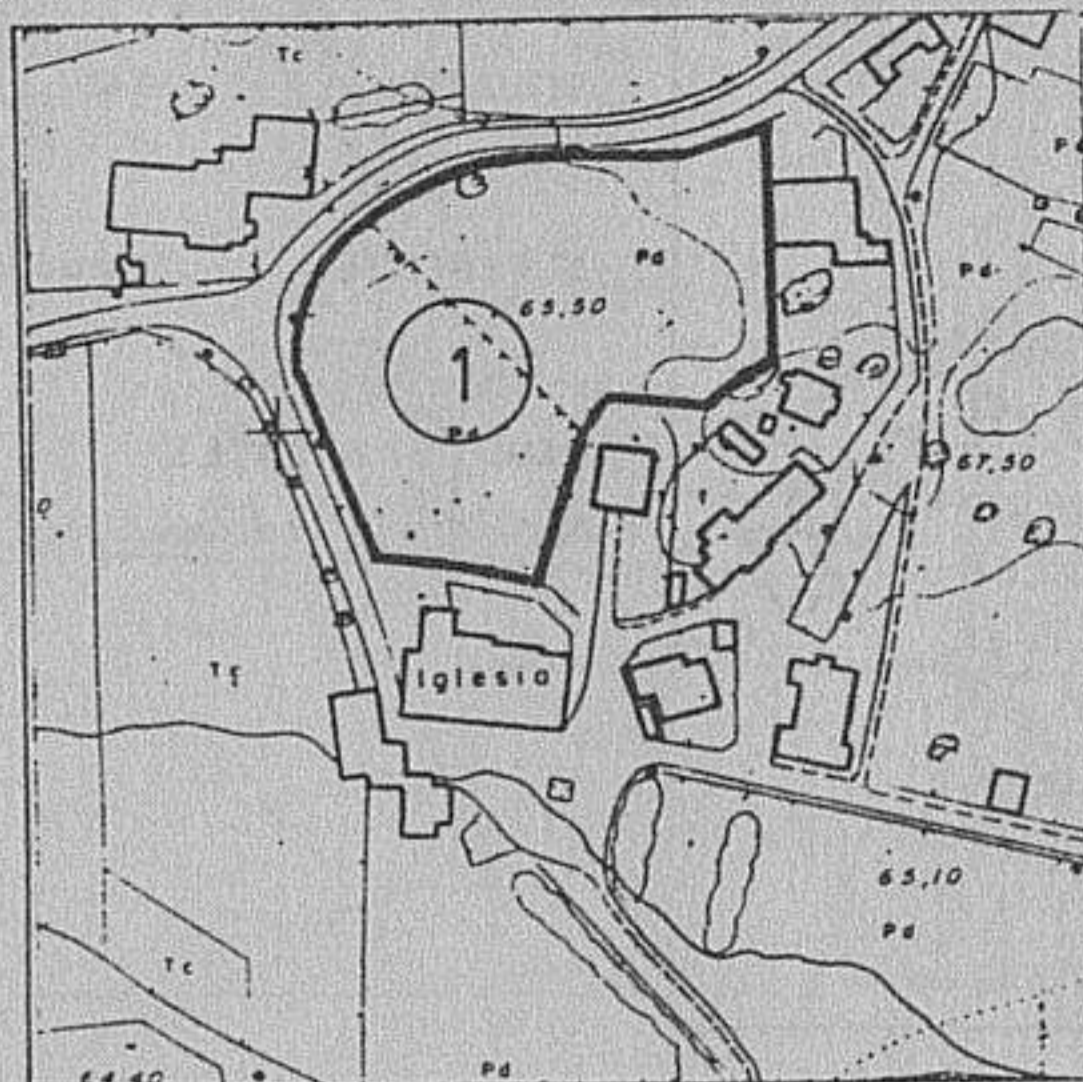
El presente artículo desarrolla cada una de las condiciones específicas de todas y cada una de las Unidades de Actuación delimitadas.

Para el desarrollo concreto de las presente Unidades no es necesario la redacción de Estudios de Detalle.

LEYENDA GRAFICA

	Edificación Unifamiliar
	Edificación Colectiva
	Equipamiento Deportivo
	Viario
	Aparcamiento
	Espacio Libre de Uso Publico

40 UNIDAD DE ACTUACION Nº 1



SITUACION: HAZAS
SUPERFICIE: 5.990 m²
USOS EXISTENTES: Agrícola

15 JUN. 1987

21 JUL. 1987

OBJETIVOS: Ordenar el espacio vacío situado junto a la Iglesia.

USOS PROPUESTOS: Residencial, Servicios Públicos (Trece nuevas viviendas).

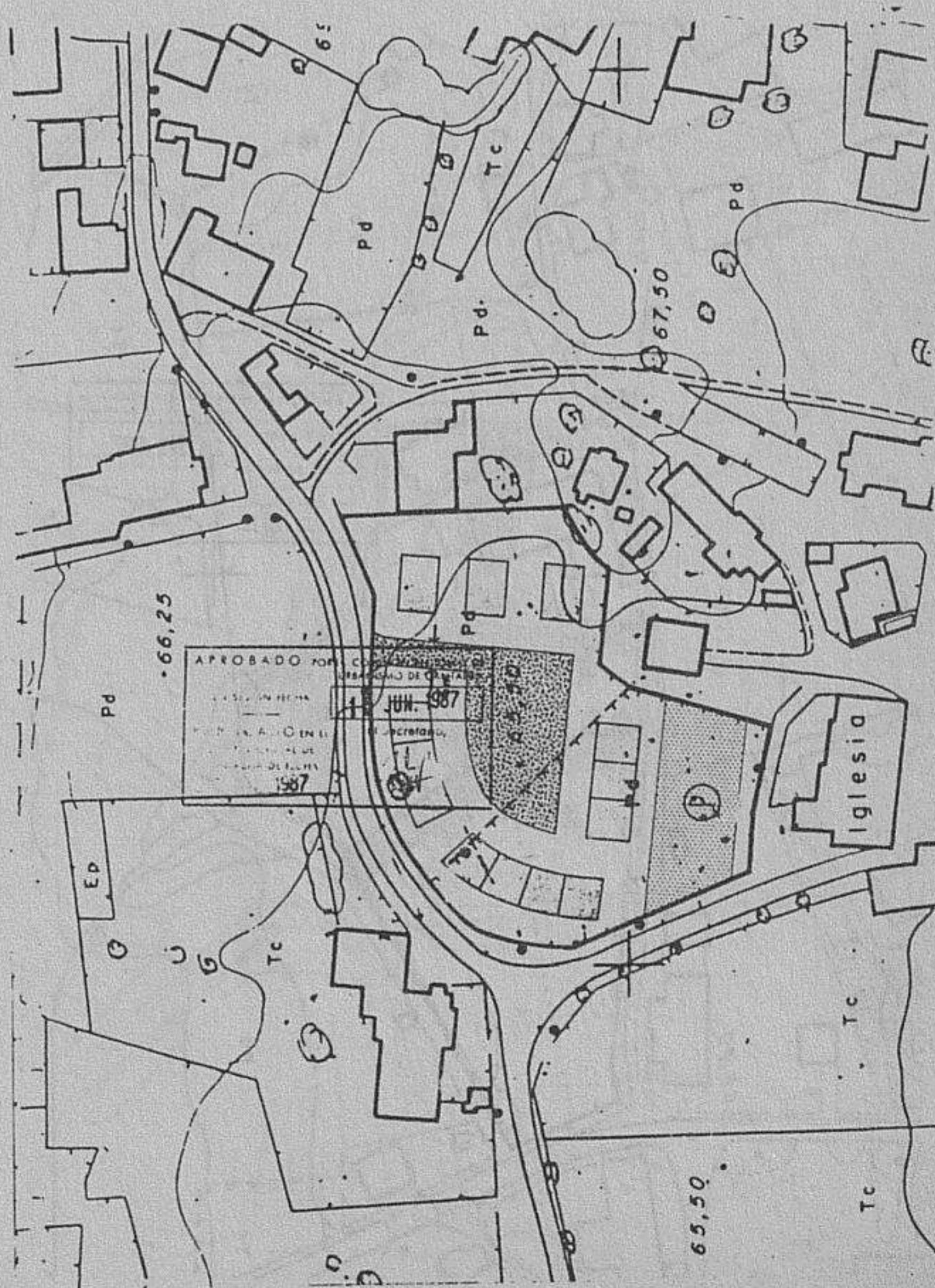
APROVECHAMIENTO	0,3 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	17,97 m ²

CESIONES: Señaladas en el plano.

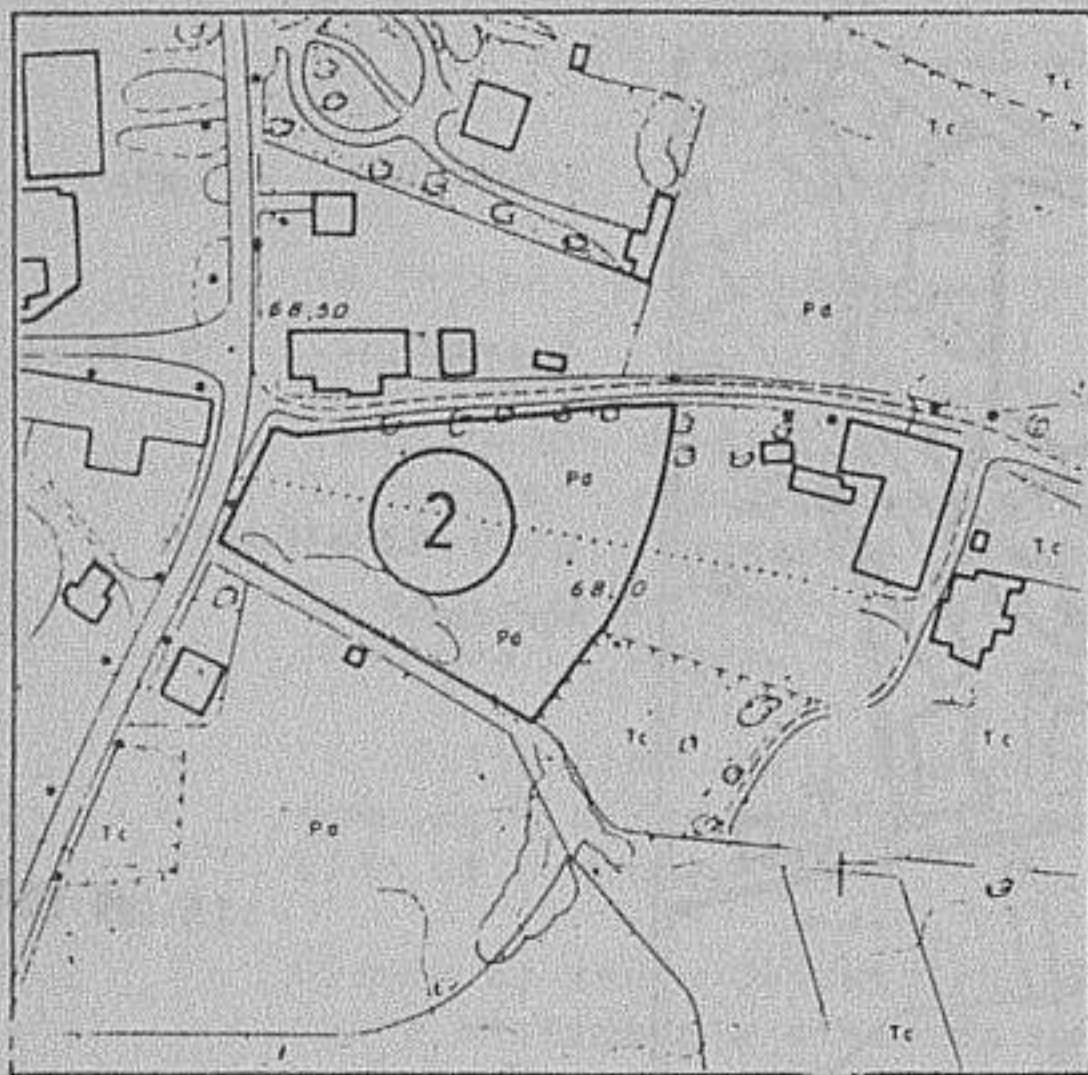
ORDENANZAS DE APLICACION: Números 3 y 4.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de compensación edificación y urbanización.



UNIDAD DE ACTUACION Nº 2



SITUACION: HAZAS
 SUPERFICIE: 3.760 m²
 USOS EXISTENTES:
 Agrícola y residencial.

OBJETIVOS: Favorecer el crecimiento hacia el oeste, completando el núcleo por su límite oriental.

USOS PROPUESTOS: Residencial (ocho nuevas viviendas).

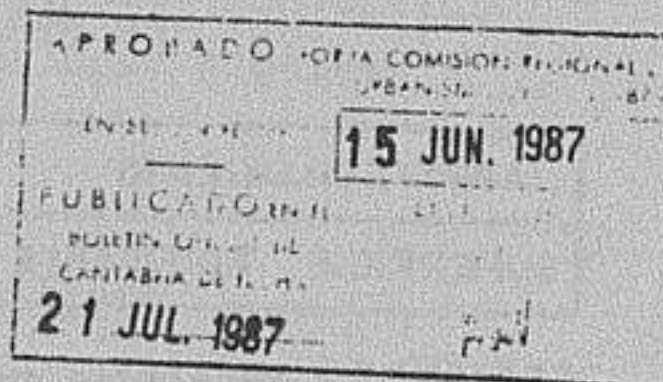
APROVECHAMIENTO	0,3 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.607 m ²

CESIONES: Vial señalado.

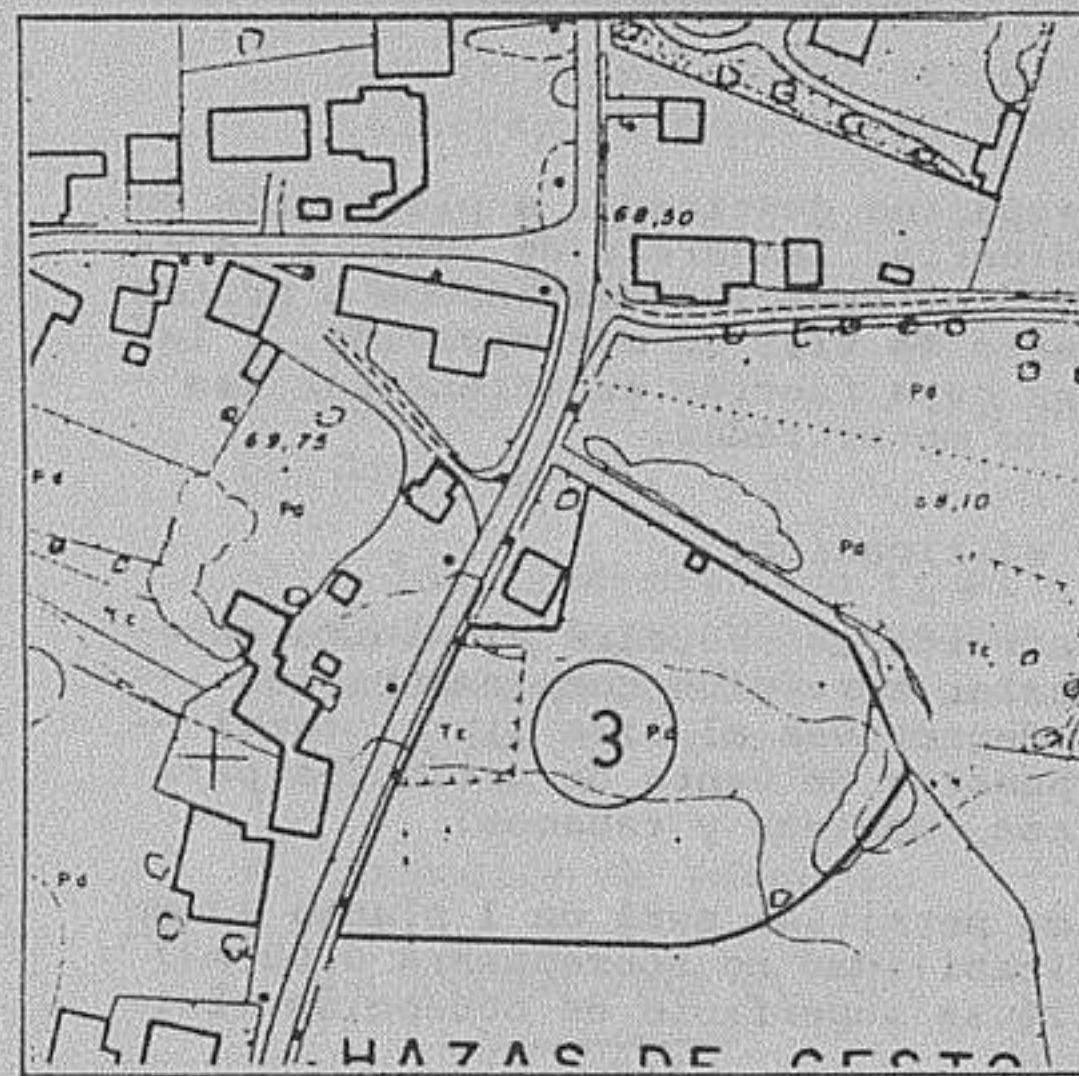
ORDENANZAS DE APLICACION: Números 3 y 4.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de compensación, urbanización y edificación.



UNIDAD DE ACTUACION Nº 3



SITUACION: HAZAS
 SUPERFICIE: 6.810 m²
 USOS EXISTENTES:
 Agrícola

OBJETIVOS: Favorecer el crecimiento hacia el este, completando la estructura del núcleo en la dirección señalada.

USOS PROPUESTOS: Residencial y hostelero (8 viviendas).

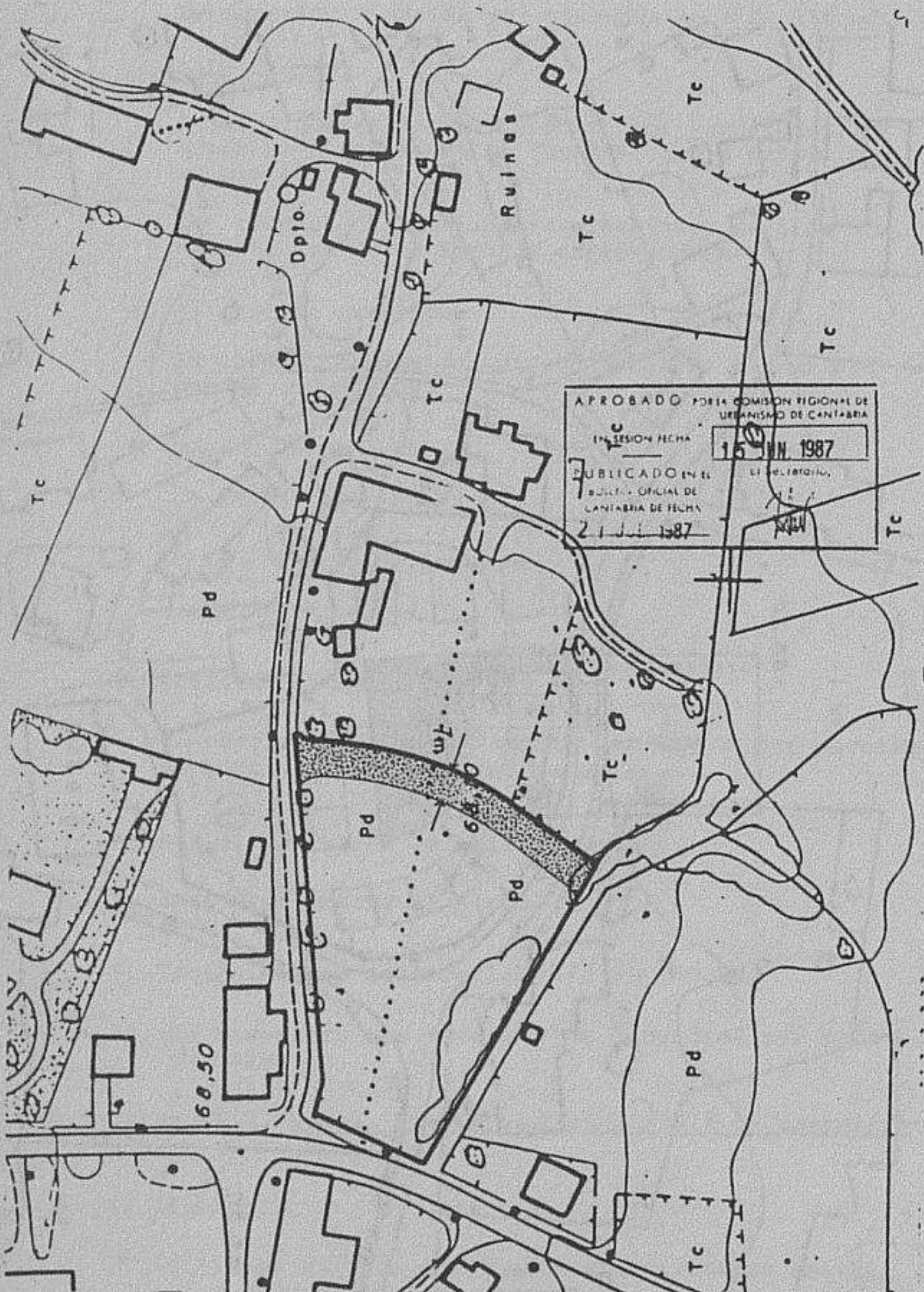
APROVECHAMIENTO	0,3m ² /m ²	0,7 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.091 m ²	2.220 m ²

CESIONES: Las señaladas en la ficha que corresponden a un paseo peatonal de 5 m. de ancho (350 m²) y el vial señalado.

ORDENANZAS DE APLICACION: Números 3 y 4 en la zona residencial y número 7 en el resto.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

GESTION Y DOCUMENTACION: Se podrá desarrollar por separado por cada propietario. Proyectos de compensación, urbanización y edificación, pudiendo ir estos dos últimos en un único documento.



UNIDAD DE ACTUACION N°4



SITUACION: HAZAS
 SUPERFICIE: 10.325 m2
 USOS EXISTENTES:
 Agrícola

OBJETIVOS: Favorecer el crecimiento hacia el oeste, rematando el núcleo en el límite oriental.

USOS PROPUESTOS: Residencial (17 nuevas viviendas).

APROVECHAMIENTO	0,35 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	3.614 m2

CESIONES: Las señaladas en la ficha, correspondiente a un paseo peatonal de 5 m. de ancho, a lo largo del frente oeste y 15 m. en el sur de la parcela.

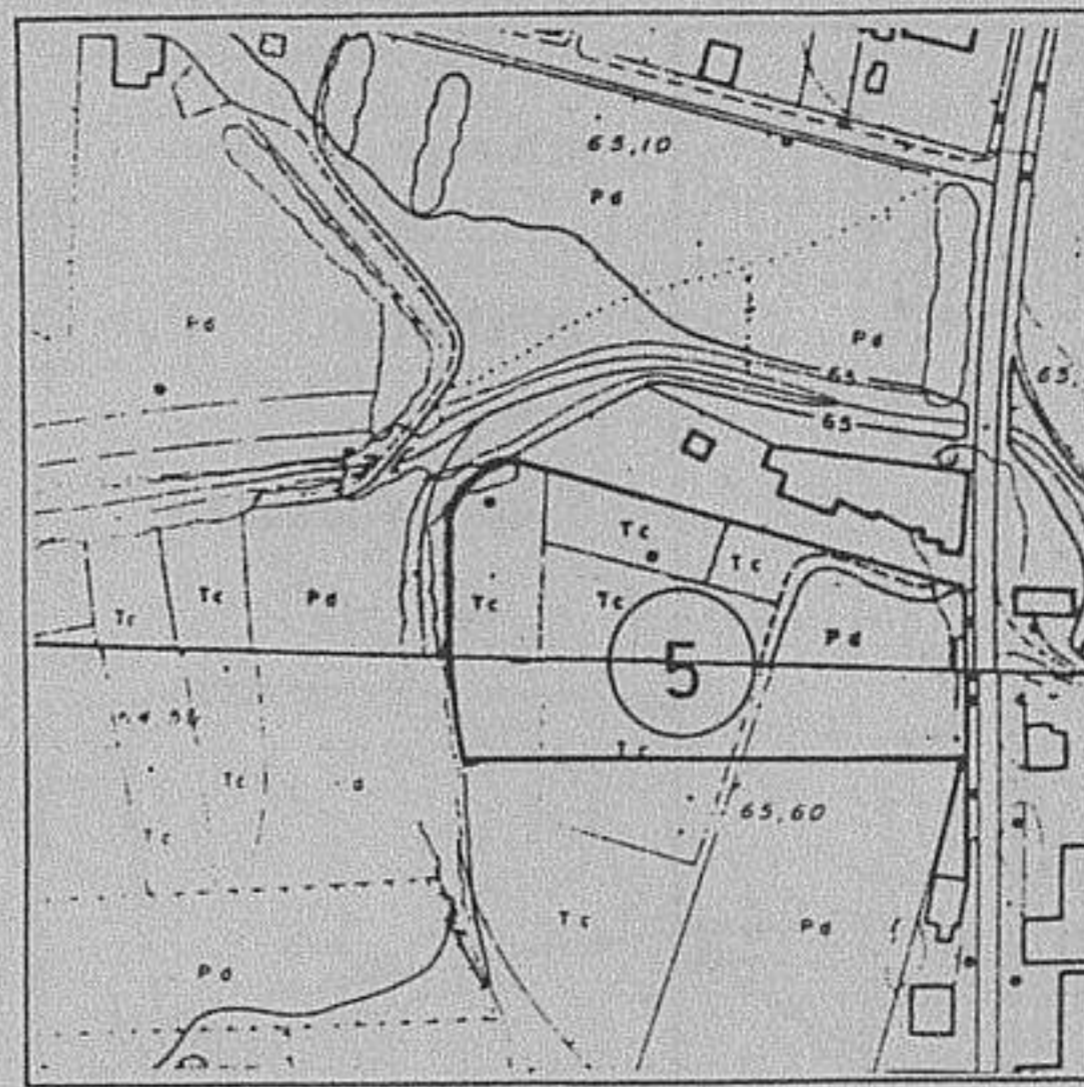
ORDENANZAS DE APLICACION: Número 4.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de compensación, urbanización y edificación.



UNIDAD DE ACTUACION N° 5



SITUACION: HAZAS
 SUPERFICIE: 5.020 m2
 USOS EXISTENTES:
 Agrícola

OBJETIVOS: Rematar el núcleo en su límite sur.

USOS PROPUESTOS: Residencial (once nuevas viviendas).

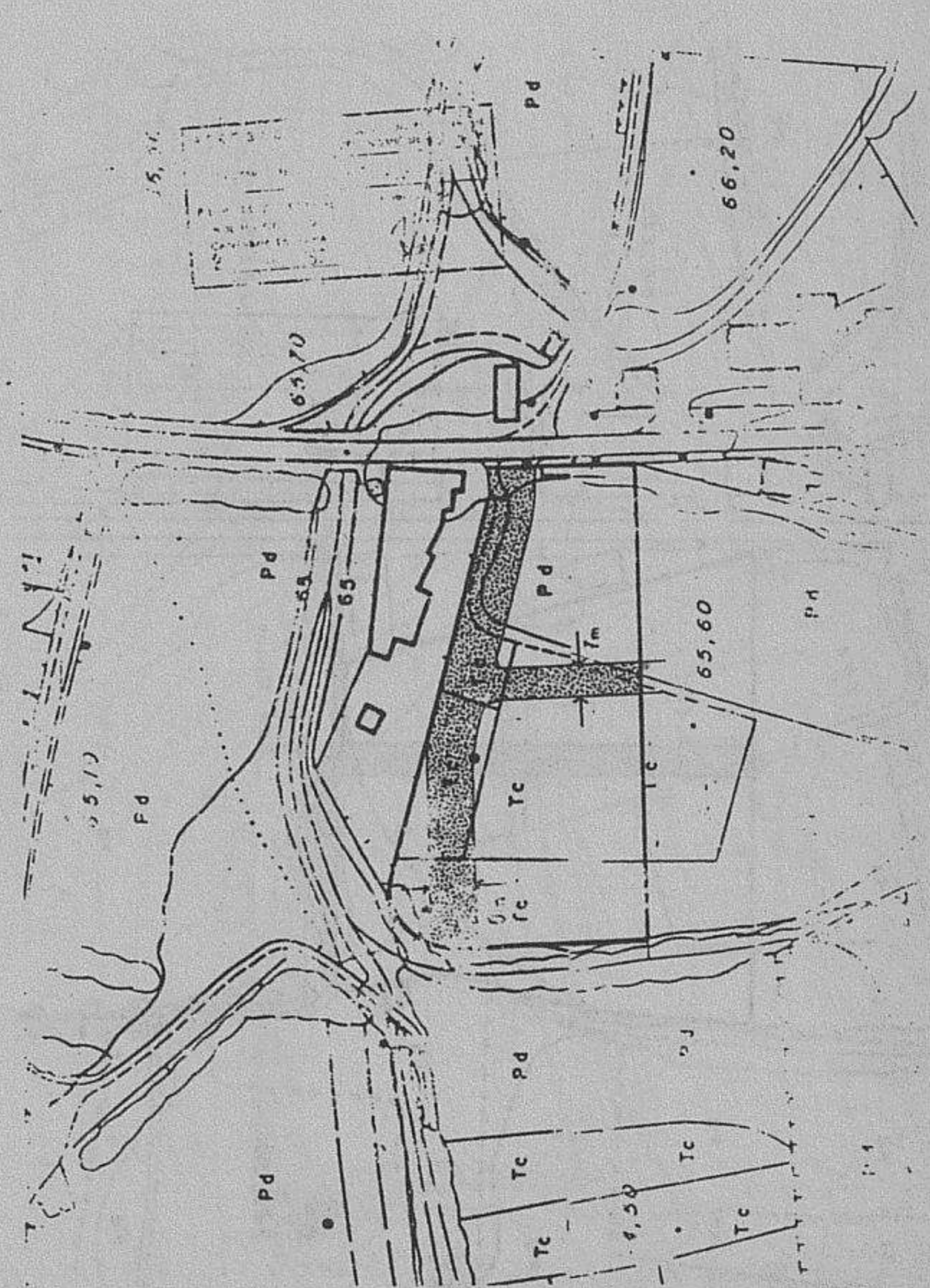
APROVECHAMIENTO	0,3 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.506 m2

CESIONES: Las viales señaladas.

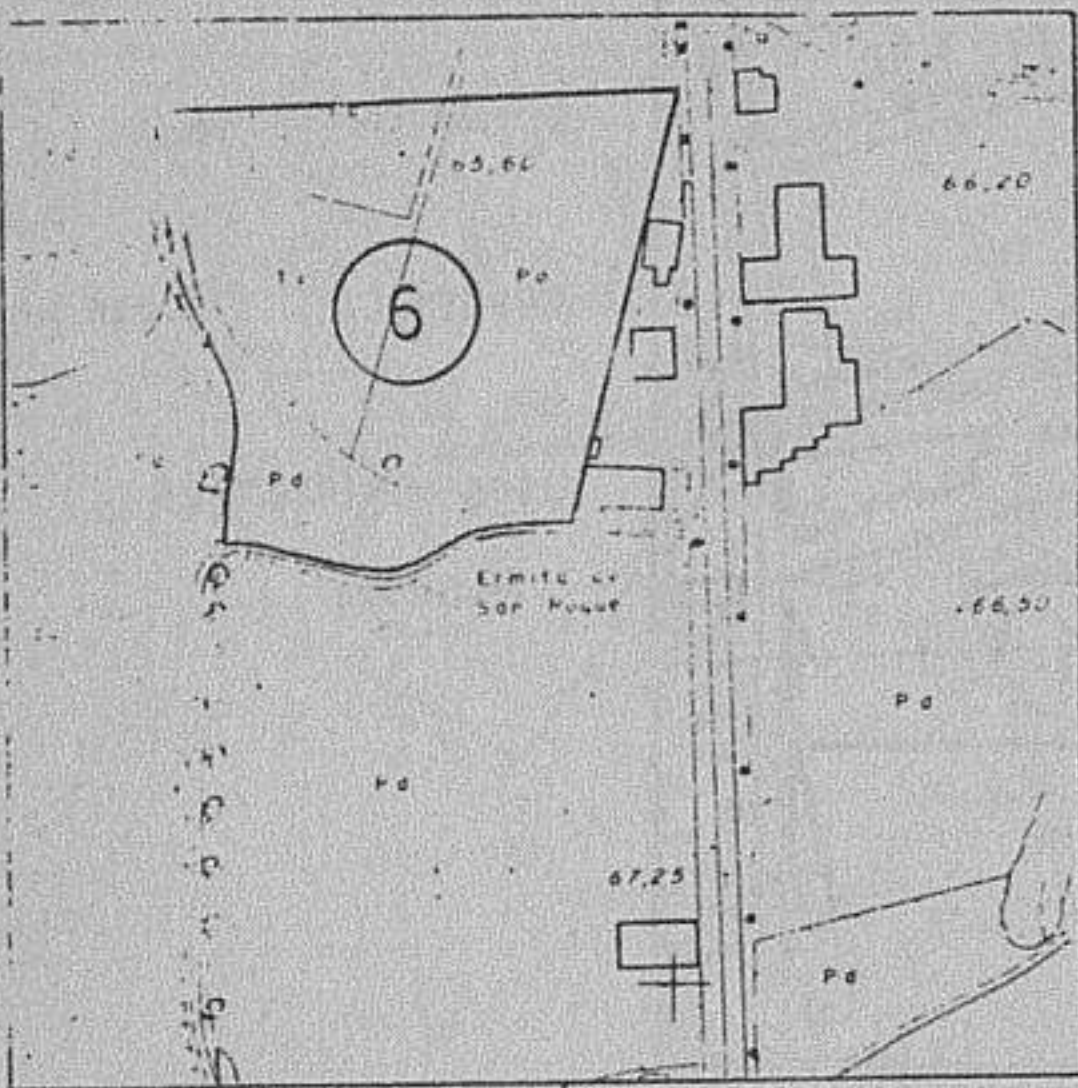
ORDENANZAS DE APLICACION: Número 3 y 4.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de compensación, urbanización y edificación.



UNIDAD DE ACTUACION Nº 6



SITUACION: HAZAS

SUPERFICIE: 8.055 m²

USOS EXISTENTES:

Agrícola

OBJETIVOS: Completar el límite sur del núcleo.

USOS PROPUESTOS: Residenciales (17 nuevas viviendas).

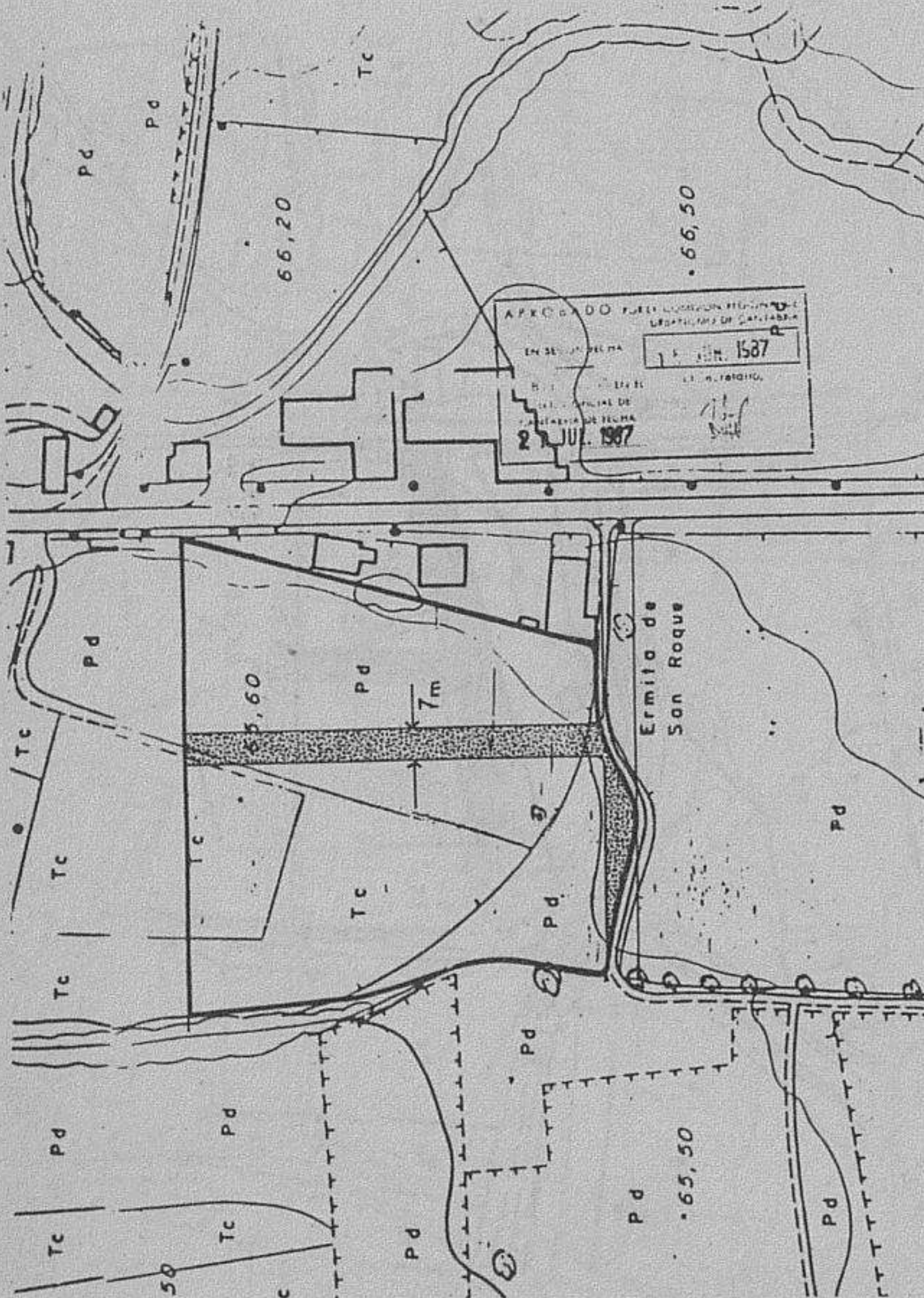
APROVECHAMIENTO	0,3 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.417 m ²

RESERVACIONES: Las viarias señaladas.

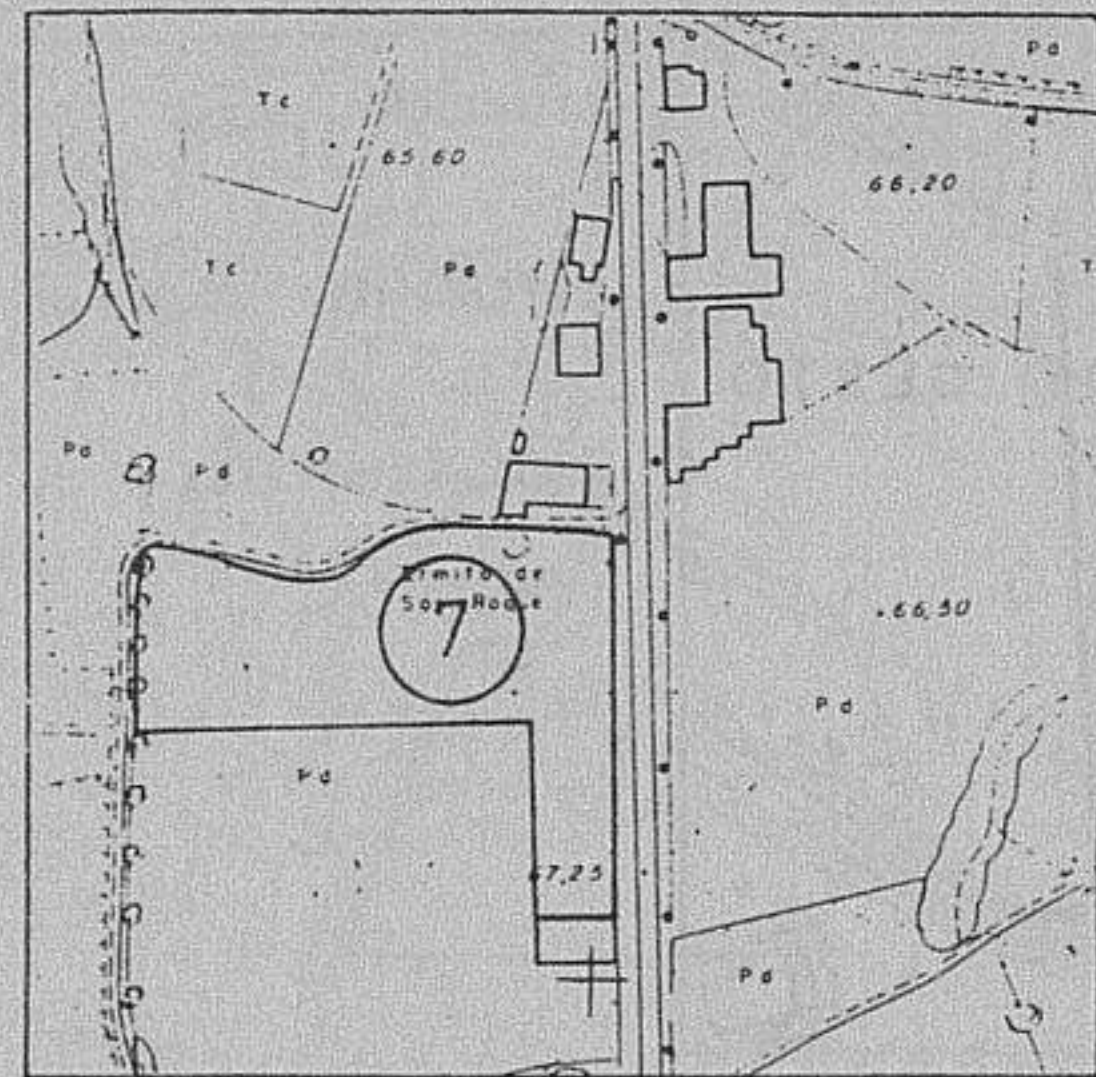
ORDENANZAS DE APLICACION: Números 3 y 4.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de compensación, urbanización y edificación.



UNIDAD DE ACTUACION Nº 7



SITUACION: HAZAS

SUPERFICIE: 4.757 m²

USOS EXISTENTES:

Agrícolas

OBJETIVOS: Obtención de un aparcamiento de vehículos junto a la ermita de San Roque.

USOS PROPUESTOS: Residencial (10 nuevas viviendas).

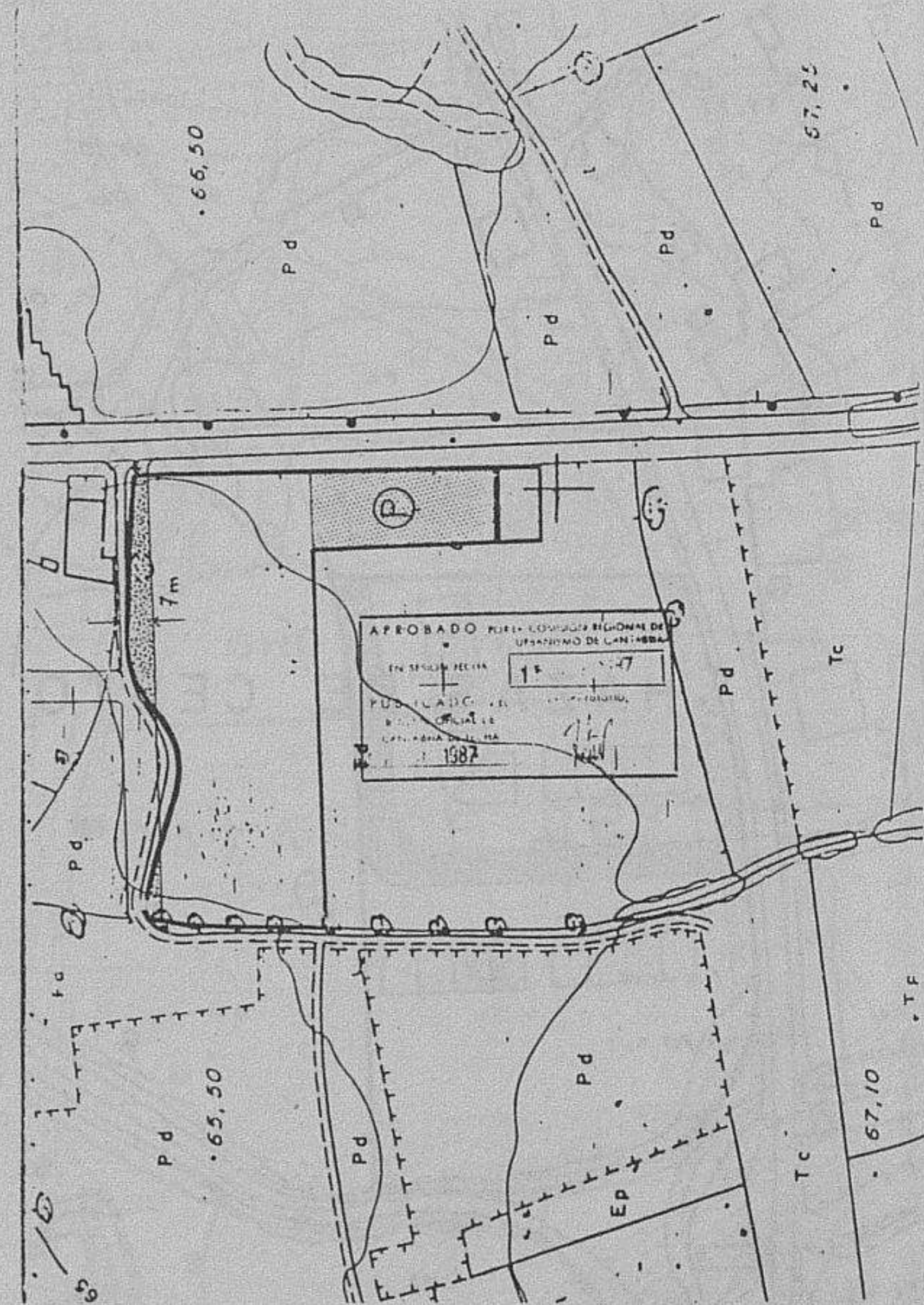
APROVECHAMIENTO	0,35 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.664 m ²

RESERVACIONES: Aparcamiento junto a la ermita de San Roque (700 m²) y viario.

ORDENANZAS DE APLICACION: Número 4.

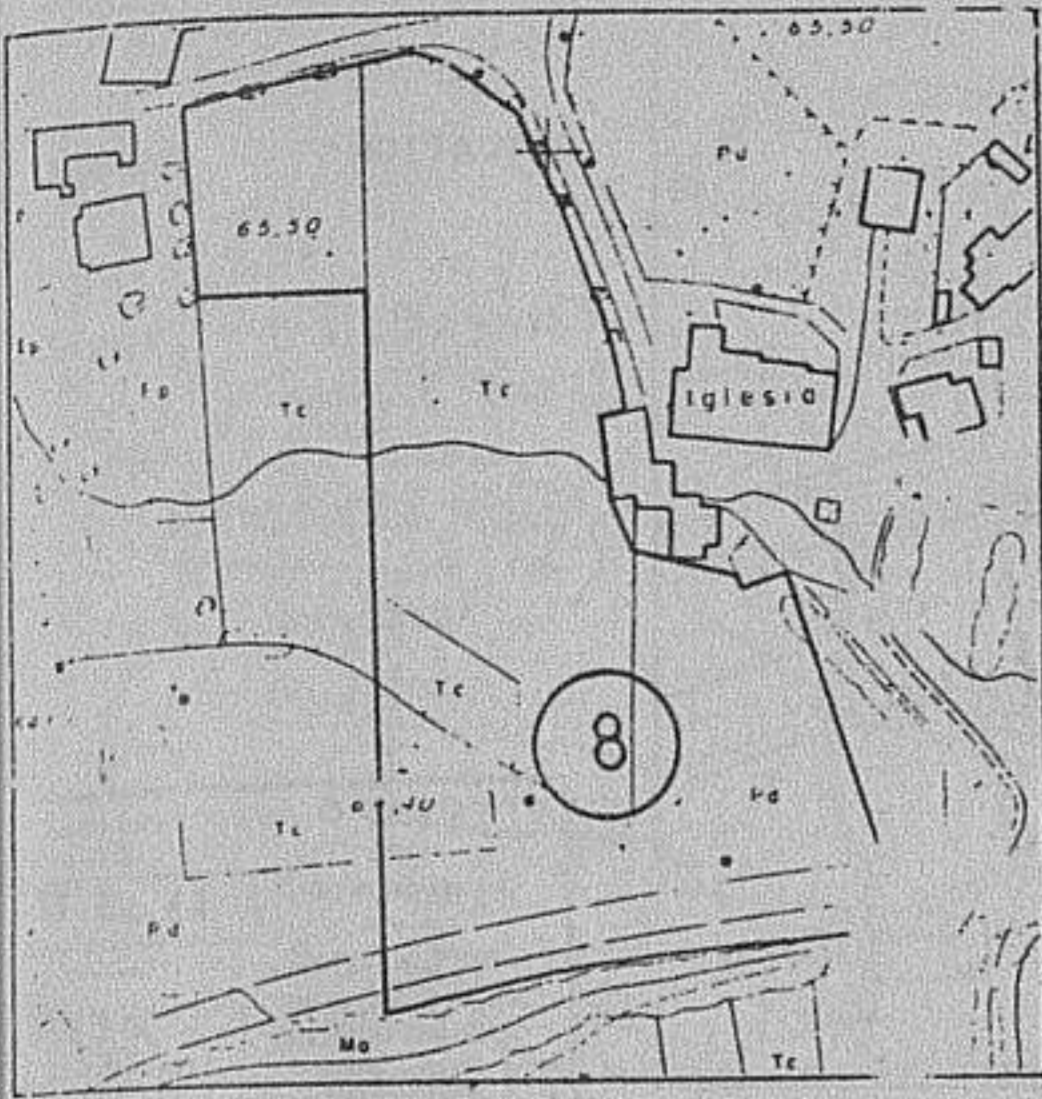
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de compensación, urbanización y edificación.



APROBADO POR LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA
 EN SESION REUNIDA 15 JUN 1987
 PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 21 JUL 1987

UNIDAD DE ACTUACION Nº 8



SITUACION: HAZAS
 SUPERFICIE: 14.060 m²
 USOS EXISTENTES: Agrícola

OBJETIVOS: Ordenar Hazas en su límite Oeste.

USOS PROPUESTOS: Residencial (25 viviendas unifamiliares).

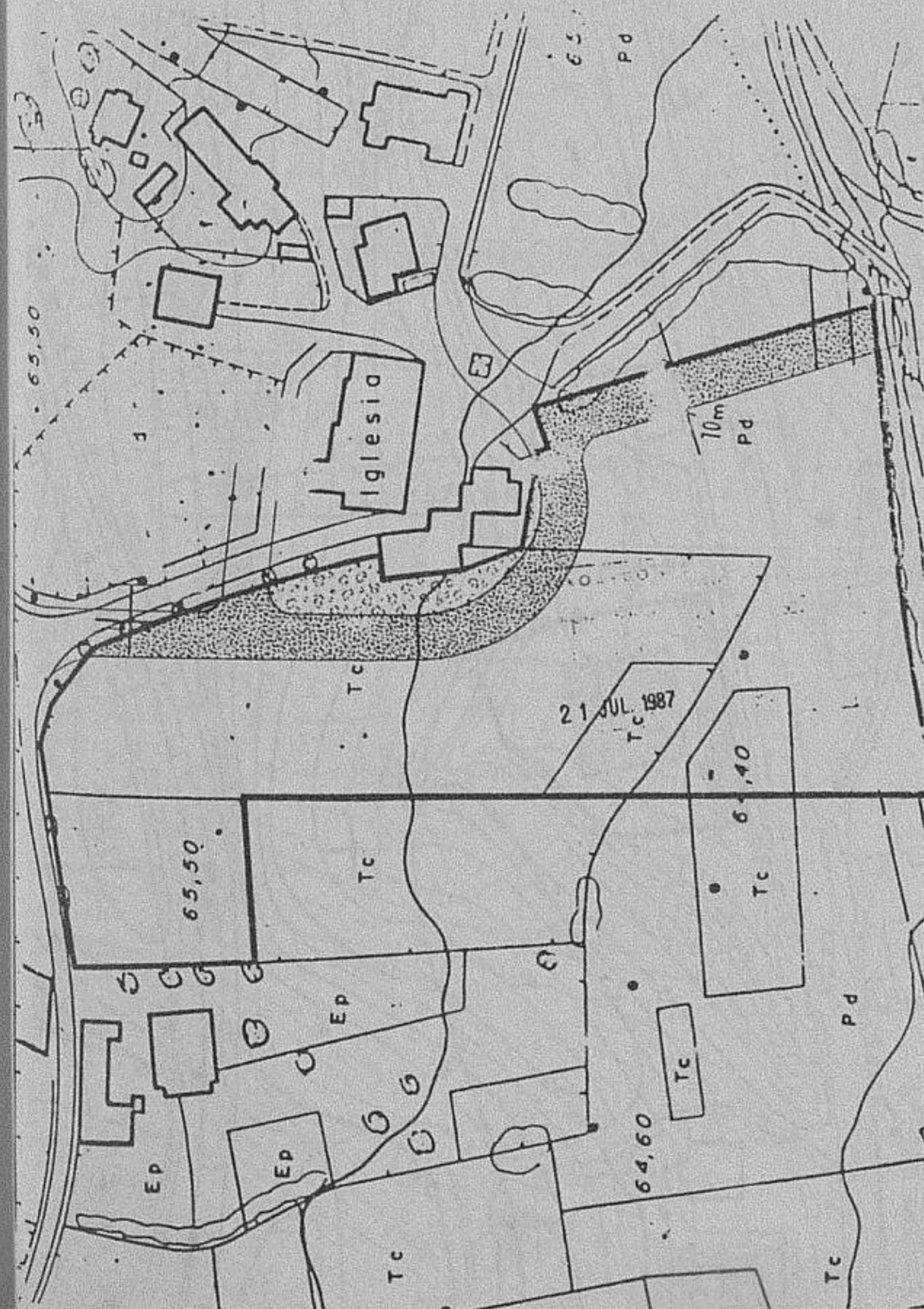
APROVECHAMIENTO	0,30 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	4.217 m ²

CESIONES: Viales.

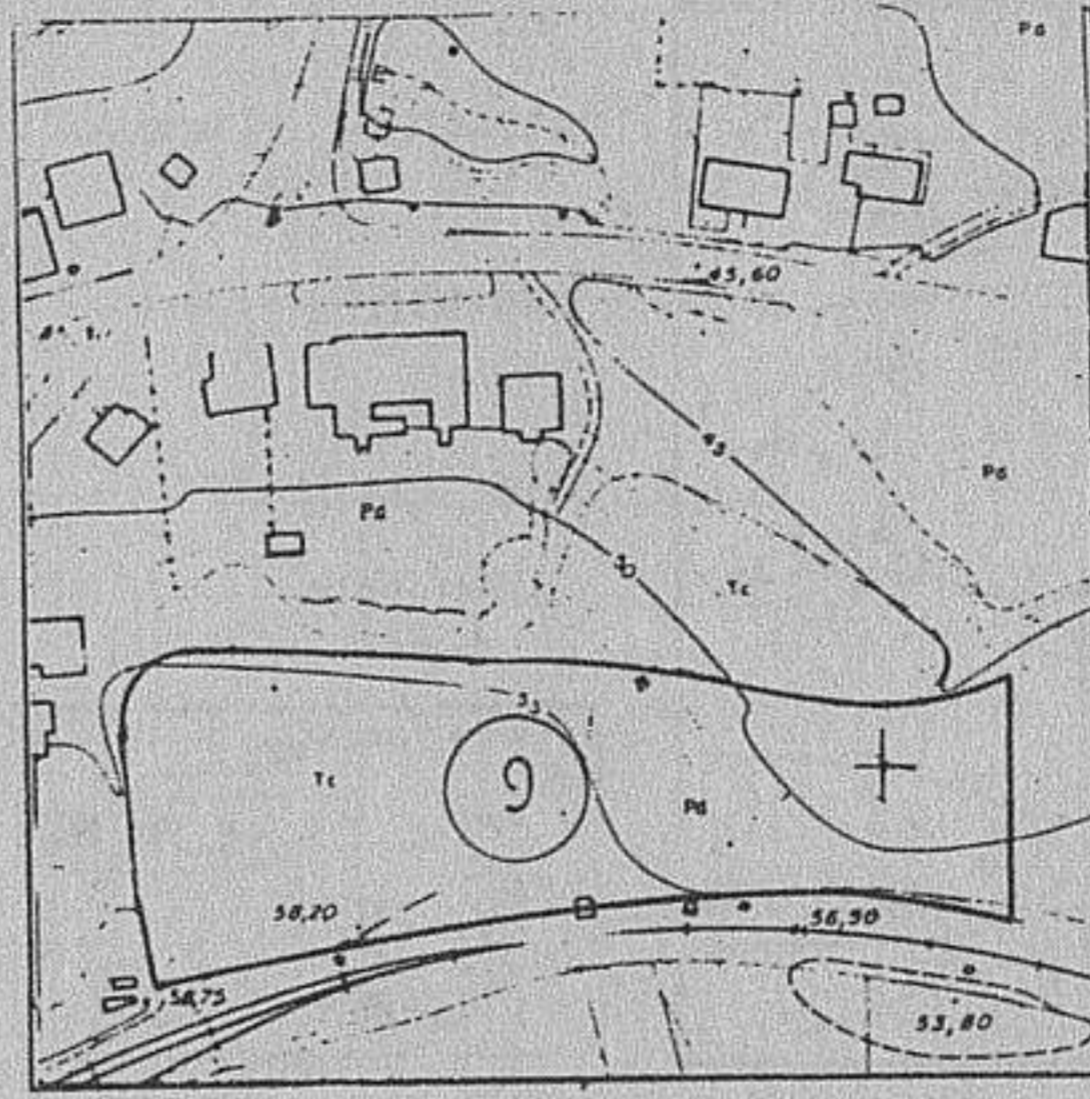
ORDENANZAS DE APLICACION: Número 3.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de compensación, urbanización y edificación.



UNIDAD DE ACTUACION Nº 9



SITUACION: BERANGA
 SUPERFICIE: 10.400 m²
 (Parcelas 116, 117 y 118 pol. 3)
 USOS EXISTENTES: Agrícola

OBJETIVOS: Posibilitar el crecimiento de Beranga hacia el Este.

USOS PROPUESTOS: Residencial (26 viviendas adosadas o en hilera).

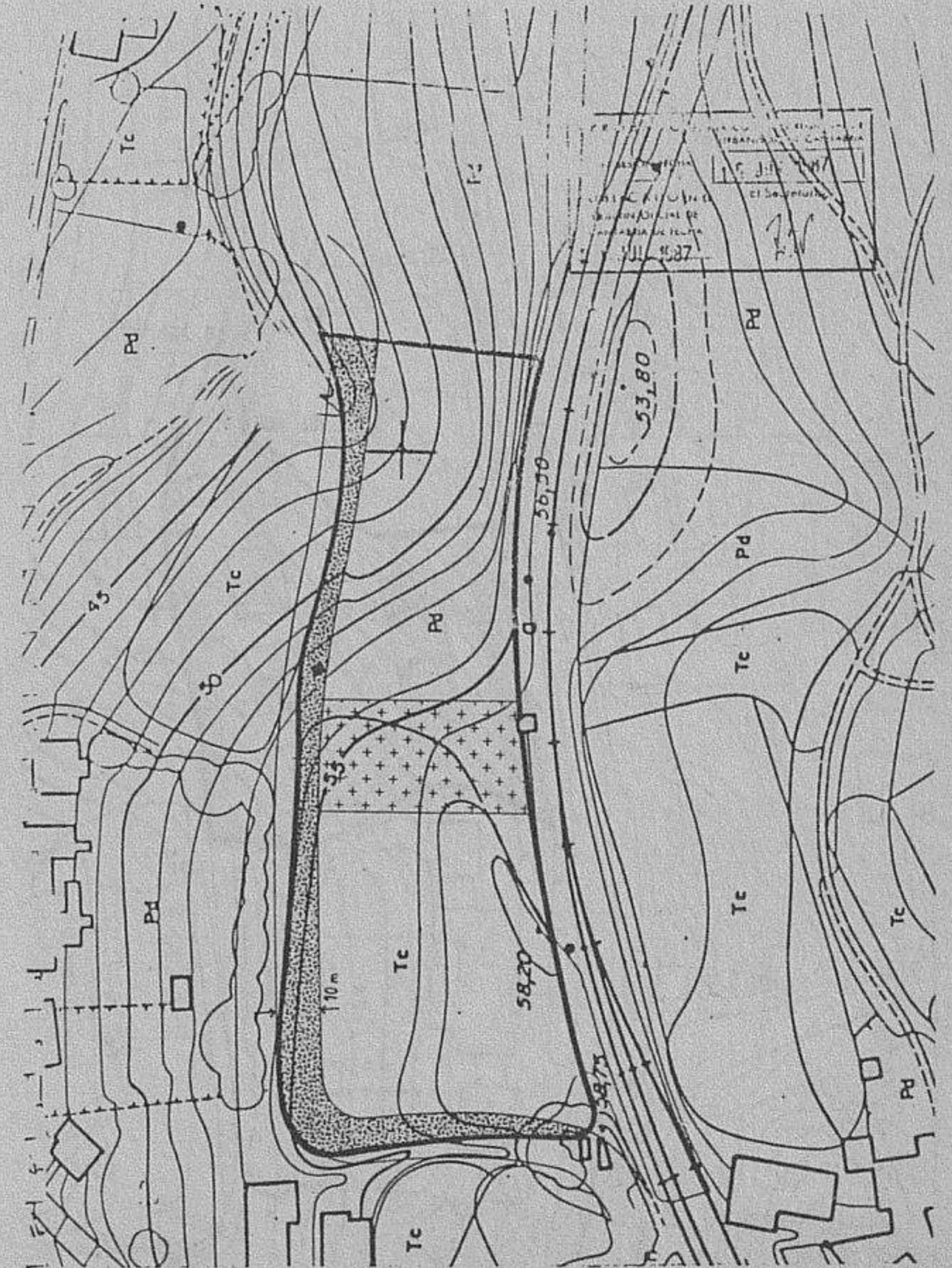
APROVECHAMIENTO	0,35 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	3.647 m ²

CESIONES: Las señaladas en la ficha: viales y zona deportiva (30x25) de servicio de la unidad.

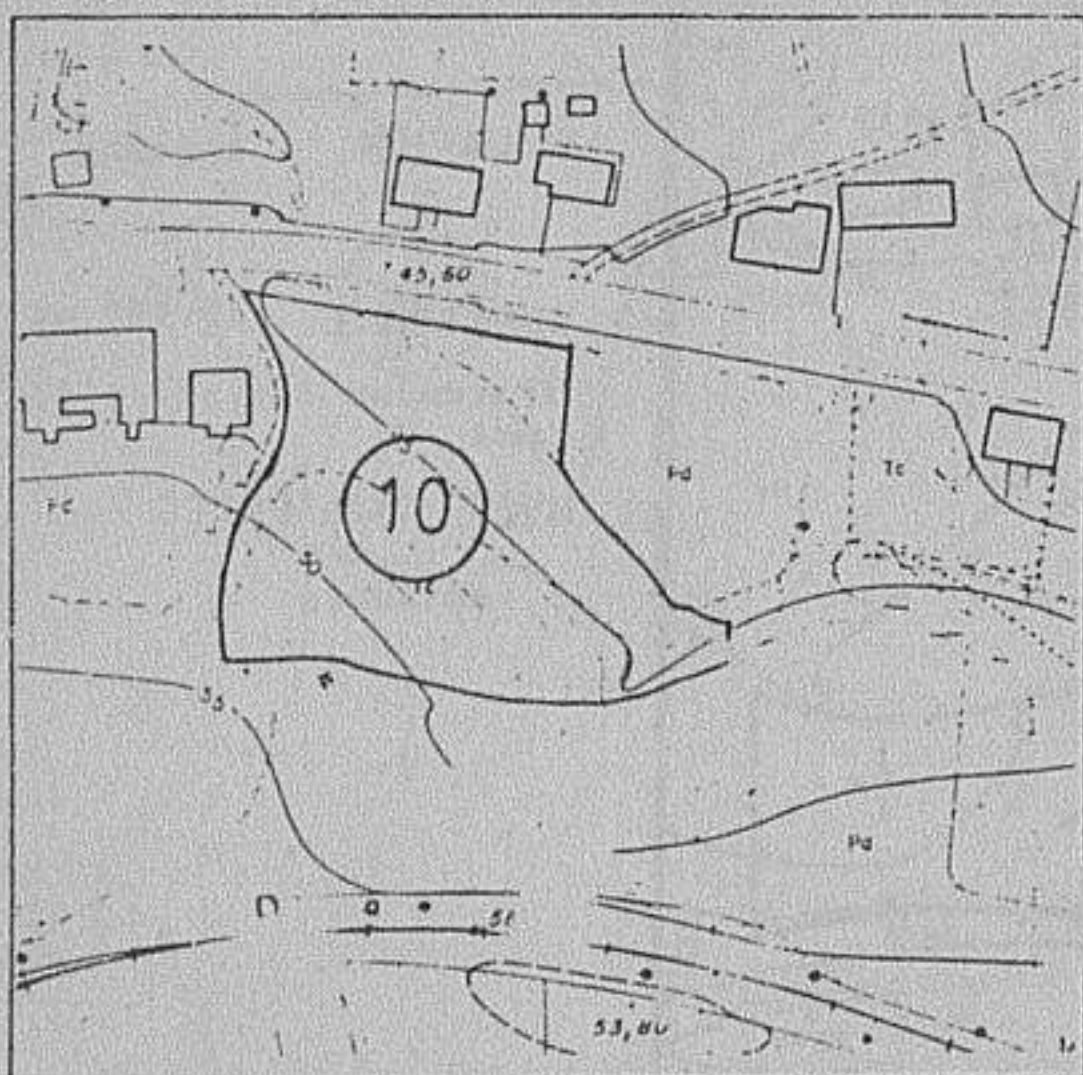
ORDENANZAS DE APLICACION: Números 3 y 4.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de compensación, urbanización (simultáneo para todos los propietarios de la unidad) y de edificación.



UNIDAD DE ACTUACION Nº 10



SITUACION: BERANGA

SUPERFICIE: 6.000 m²

USOS EXISTENTES:
Agrícola

APROBADO POR LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA EN SESION FECHA 15 JUN 1987
PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 21 JUL 1987

OBJETIVOS: Posibilitar el crecimiento de Beranga hacia el Oeste.

USOS PROPUESTOS: Residencial 18 nuevas viviendas(máximo).

PROVECHAMIENTO	0,35 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.088 m ²

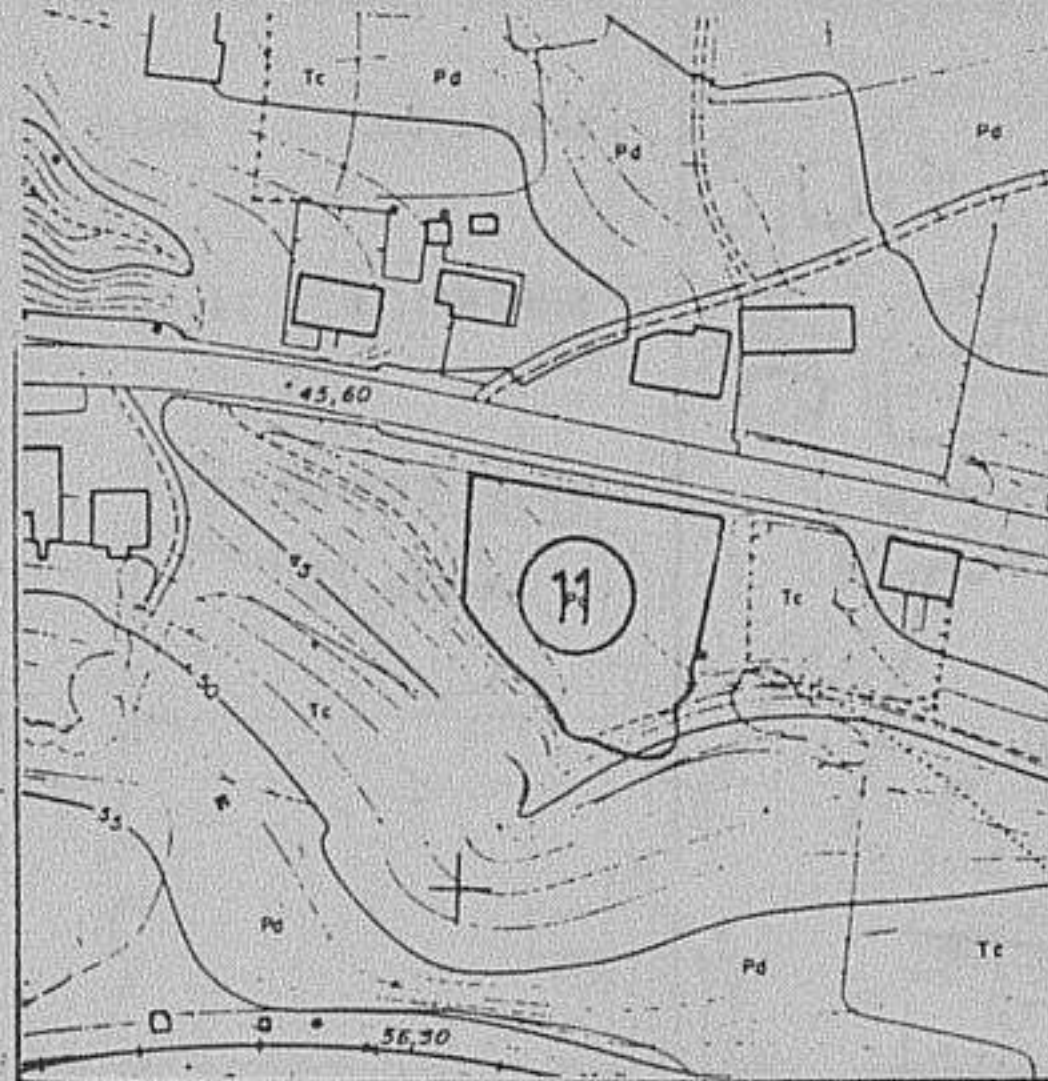
CESIONES: Las señaladas en la ficha como vial.

ORDENANZAS DE APLICACION: Números 1 y 4.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de compensación, urbanización y edificación.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 11



SITUACION: BERANGA

SUPERFICIE: 2.350 m²

USOS EXISTENTES:
Agrícola

APROBADO POR LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA EN SESION FECHA 15 JUN 1987
PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 21 JUL 1987

OBJETIVOS: Ordenación del límite oriental del núcleo de Beranga.

USOS PROPUESTOS: Residencial (12 viviendas).

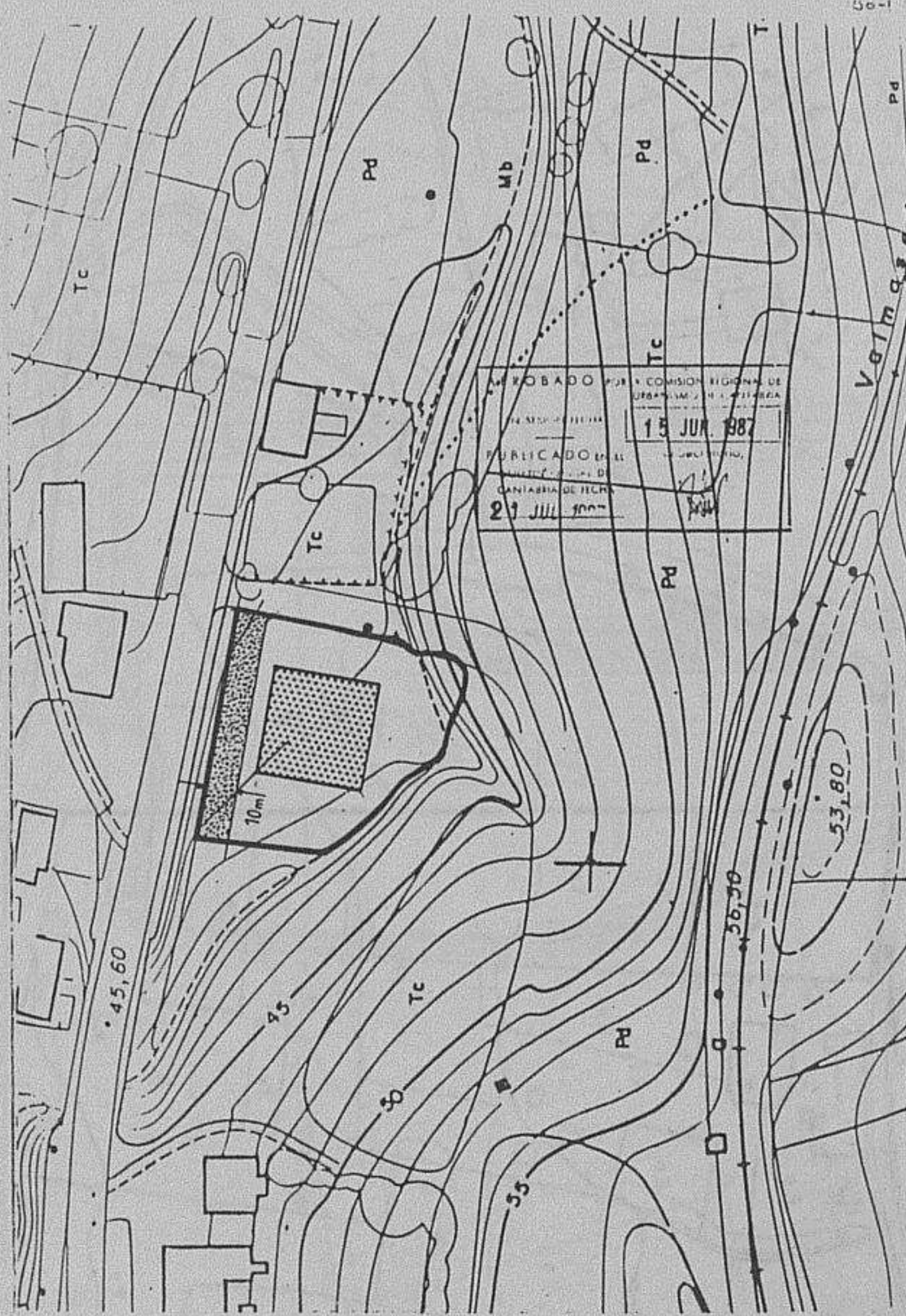
APROVECHAMIENTO	0,65 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.528 m ²

CESIONES: Viario

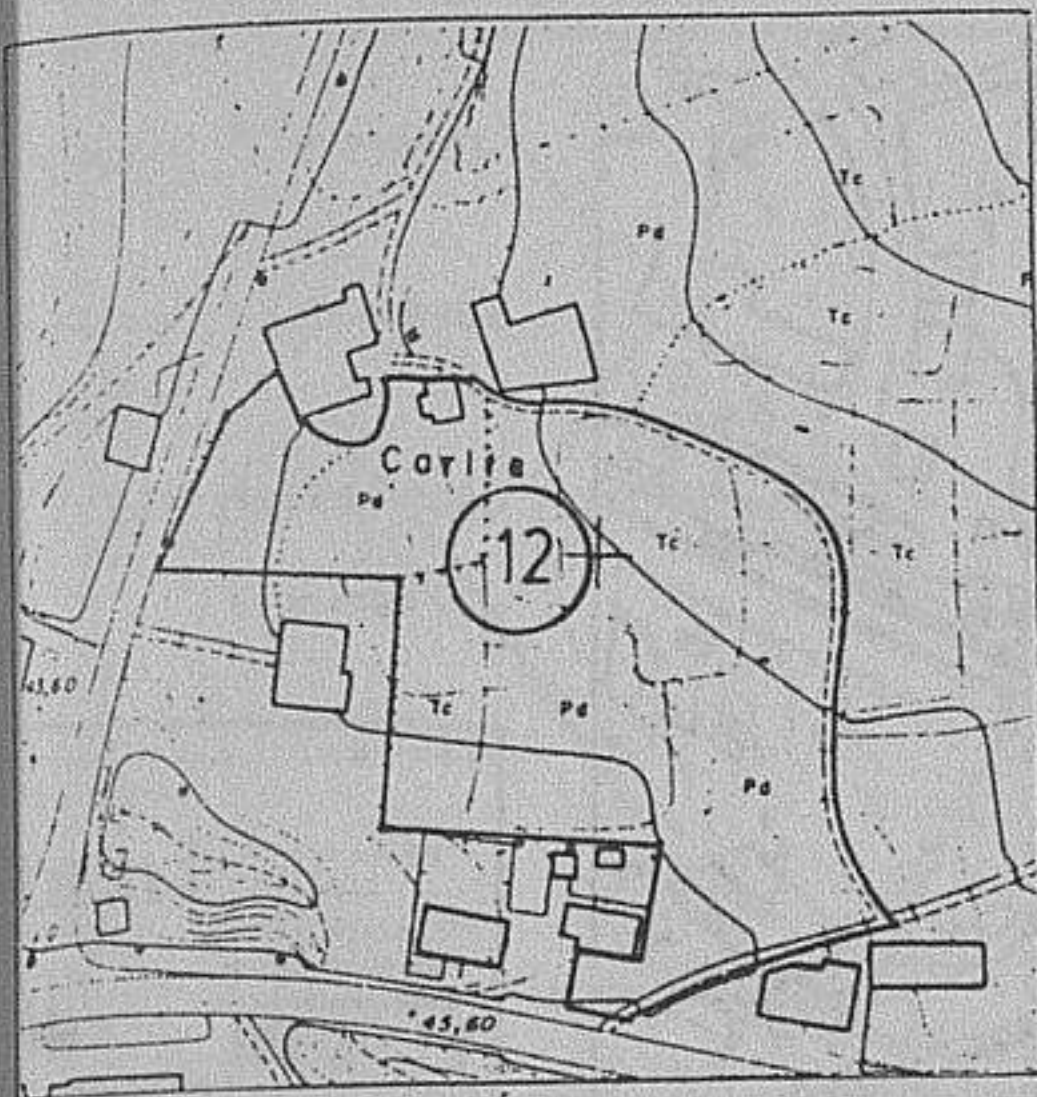
ORDENANZAS DE APLICACION: Númerro 1.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de compensación, urbanización y edificación.



UNIDAD DE ACTUACION Nº 12



SITUACION: BERANGA
 SUPERFICIE: 10.700 m²
 USOS EXISTENTES:
 Agrícola

OBJETIVOS: Completar la estructura existente.

USOS PROPUESTOS: Residencial.

APROVECHAMIENTO	0,3 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	3.210 m ²

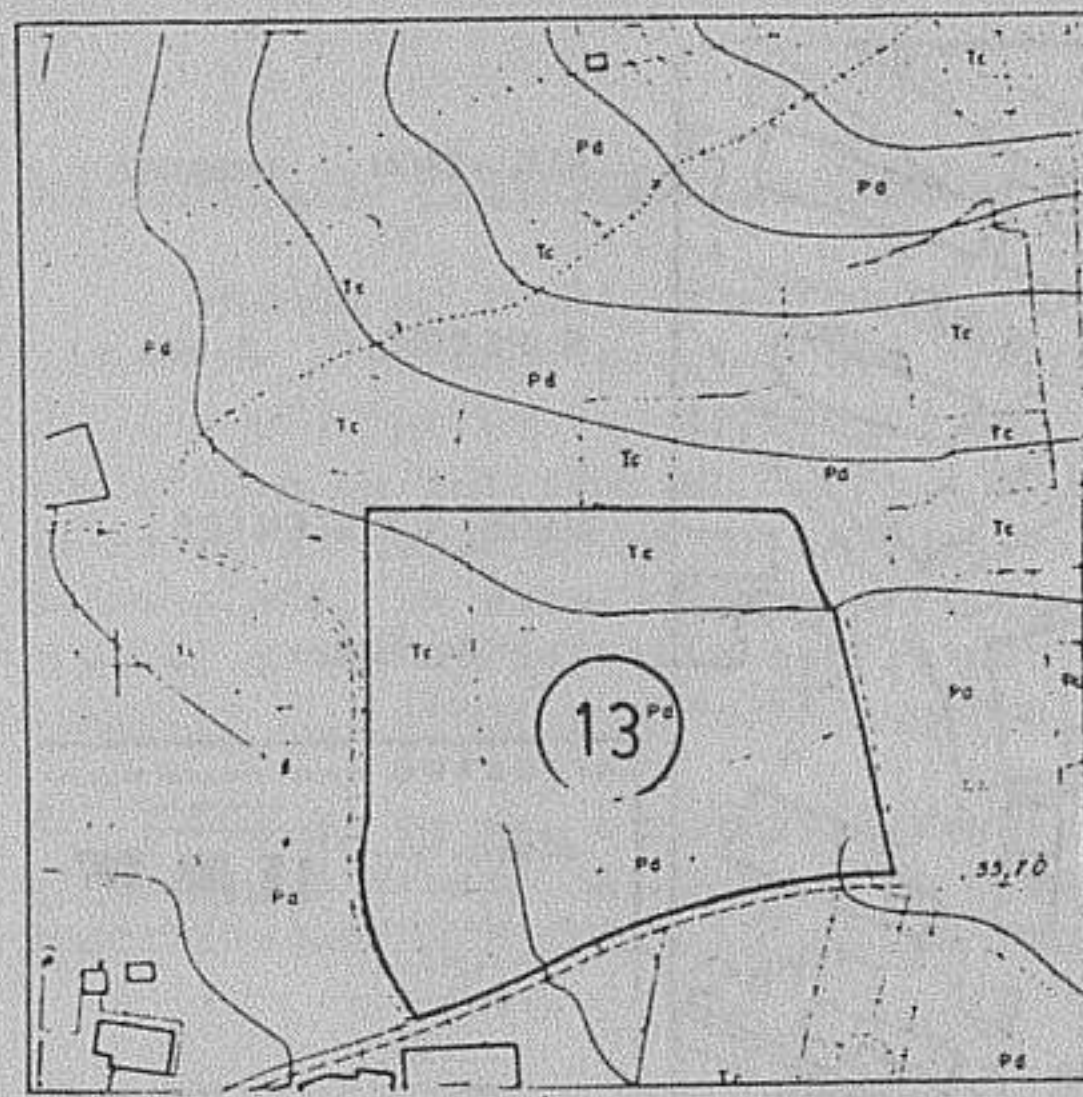
CESIONES: Viales.

ORDENANZAS DE APLICACION: Número 3.

SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación.

GESTION Y DOCUMENTACION: Las cesiones deberán ser simultáneas, por tanto deberá realizarse en primer lugar el proyecto de reparcelación, el proyecto de urbanización de los viales será conjunto y simultáneo. El resto de la urbanización y la edificación será a cargo de cada propietario.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 13



SITUACION: BERANGA
 SUPERFICIE: 9.100 m²
 USOS EXISTENTES:
 Agrícola

OBJETIVOS: Posibilitar el crecimiento de Beranga hacia el Este.

USOS PROPUESTOS: Residencial (vivienda unifamiliar) y productivo industrial.

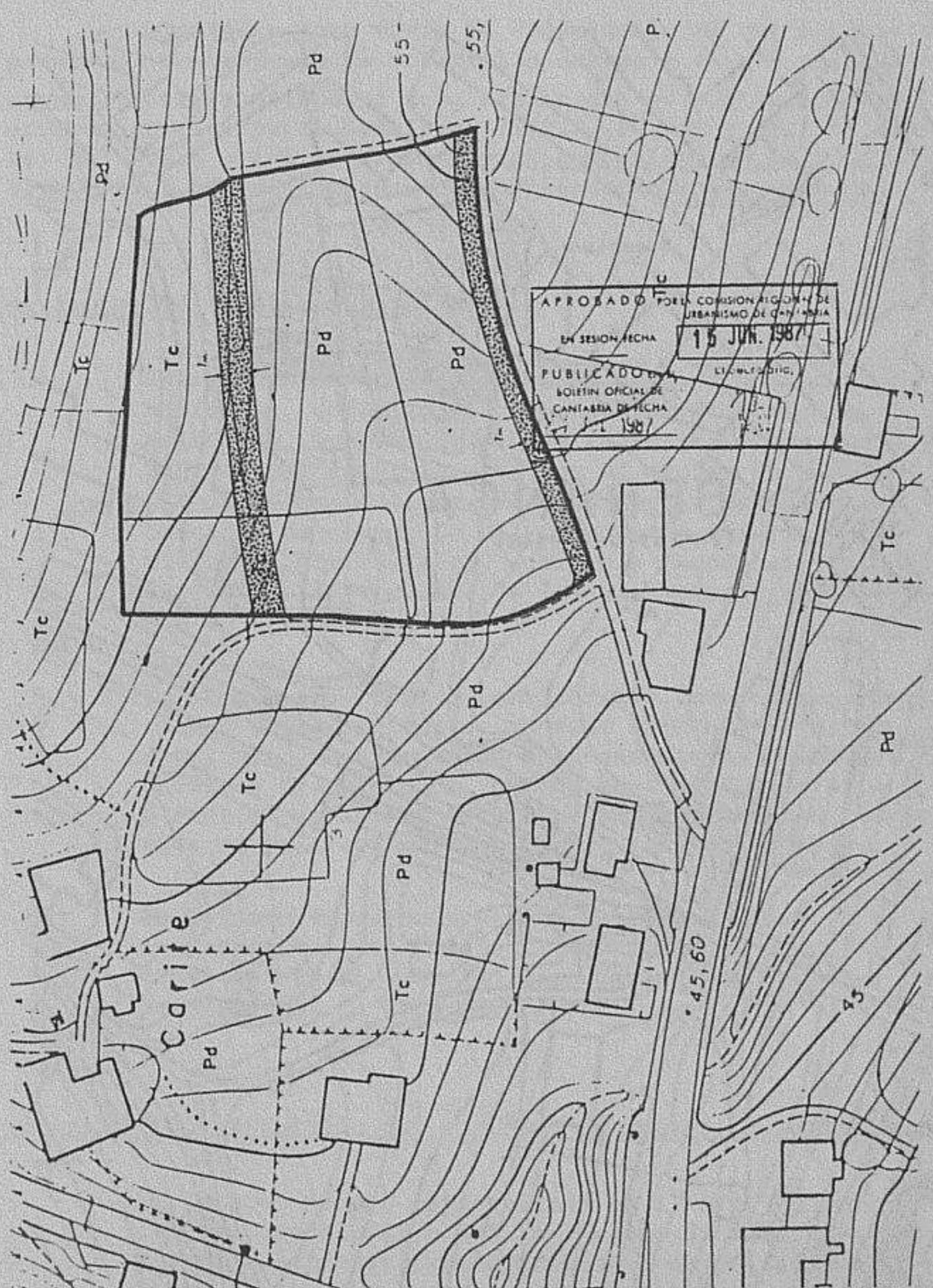
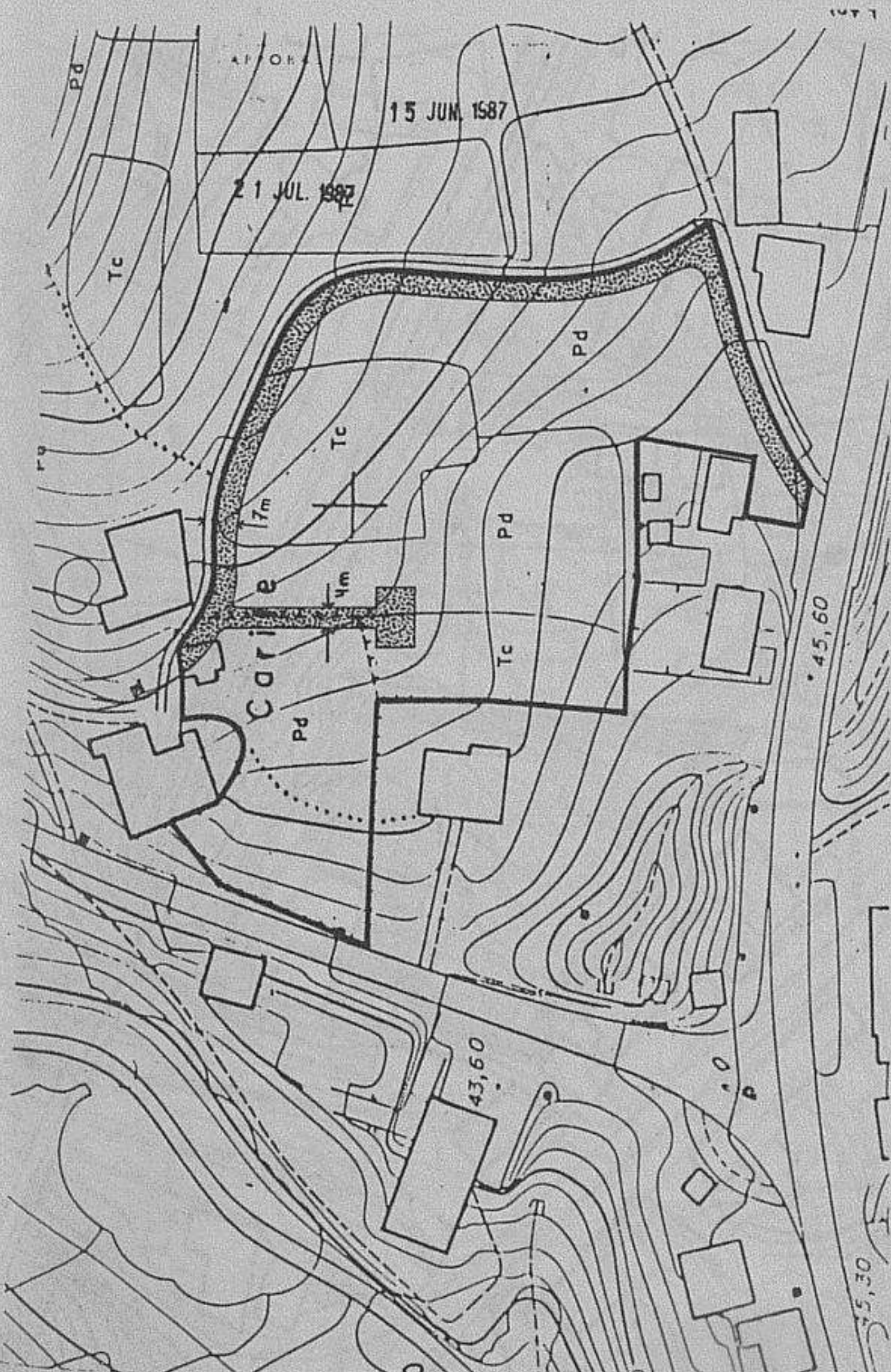
APROVECHAMIENTO	0,3 m ² /m ² 1 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	- -

CESIONES: Viales

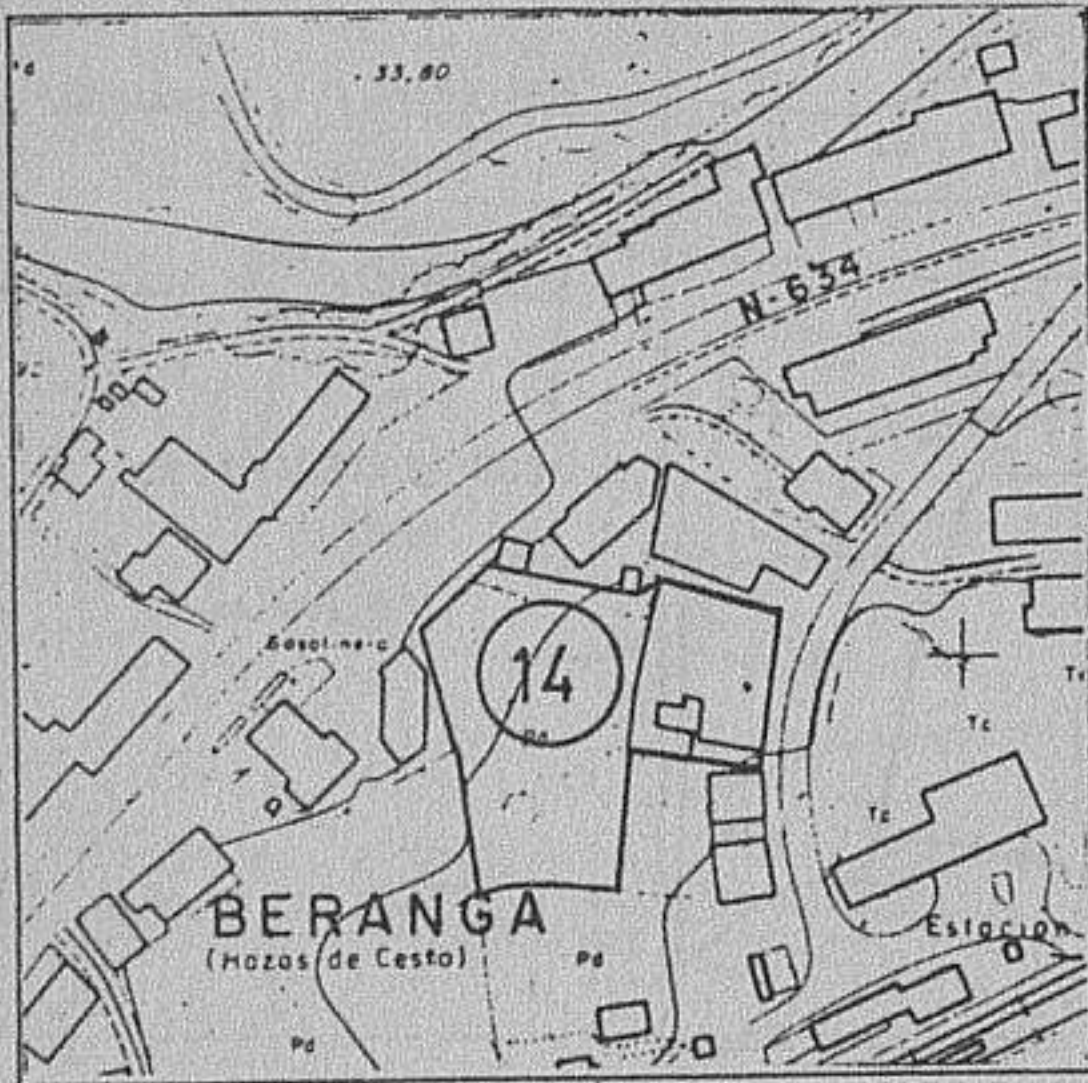
ORDENANZAS DE APLICACION: Números 1 y 6.

SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación

GESTION Y DOCUMENTACION: No será necesario un proyecto de reparcelación, cada propietario cederá los viales correspondientes al Ayuntamiento que las ejecutará con cargo a los propietarios de cada unidad. La edificación será a cargo de cada propietario.



UNIDAD DE ACTUACION Nº 14



SITUACION: BERANGA
 SUPERFICIE: 3.448 m²
 USOS EXISTENTES:
 Agrícola

APROBADO POR LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA
 EN SESION FECHA 15 JUN. 1987
 PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 21 JUL. 1987

OBJETIVOS: Obtención de espacio libre de uso público en Beranga.

USOS PROPUESTOS: Residencial y comercial.

APROVECHAMIENTO	0,65 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.240 m ²

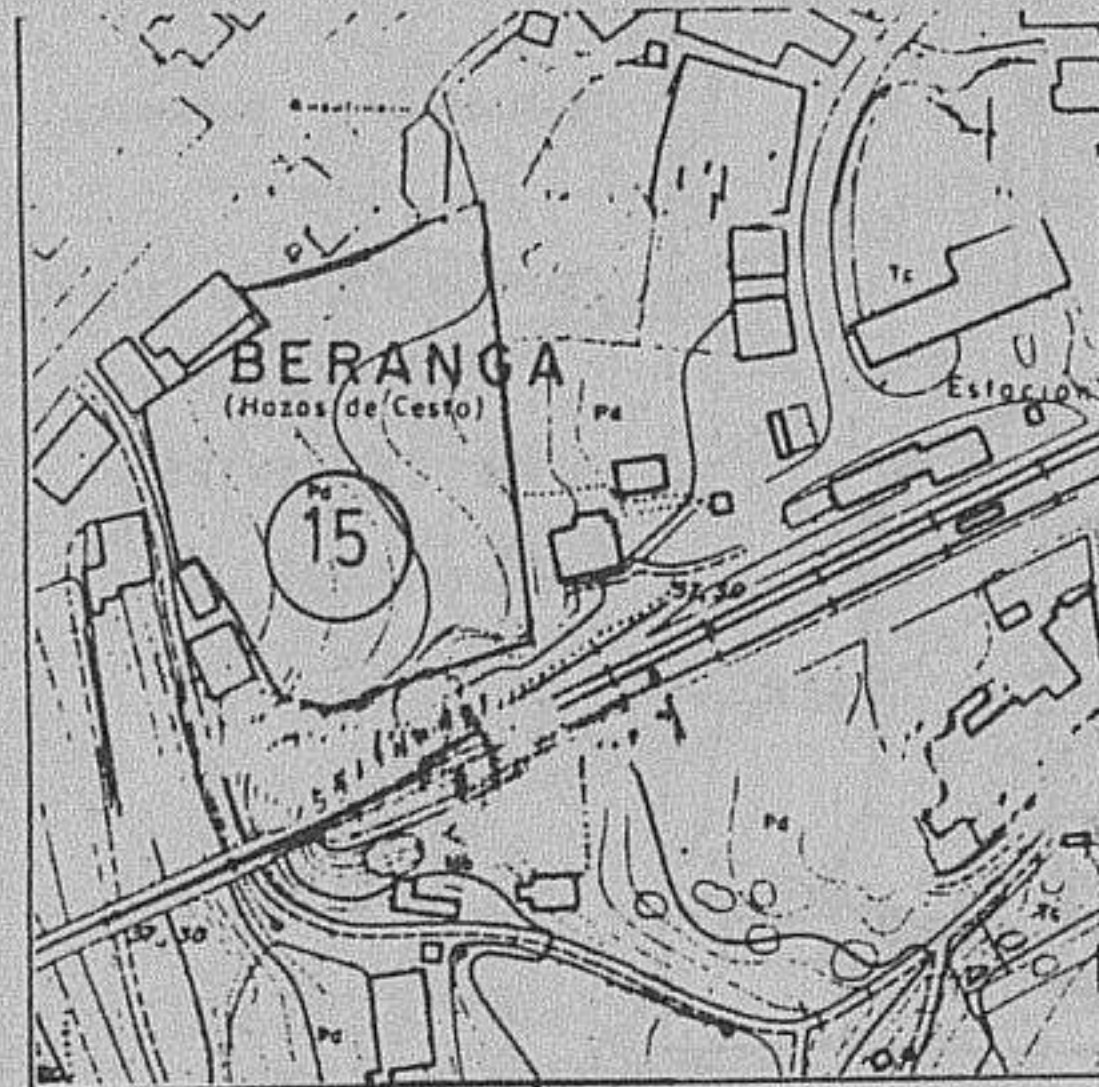
CESIONES: El espacio libre de uso público señalado en la ficha (600 m²).

ORDENANZAS DE APLICACION: Números 1 y 3.

SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación.

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de reparcelación, urbanización y edificación.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 15



SITUACION: BERANGA
 SUPERFICIE: 5.075 m²
 USOS EXISTENTES:
 Agrícola

APROBADO POR LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE CANTABRIA
 EN SESION FECHA 15 JUN. 1987
 PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 21 JUL. 1987

OBJETIVOS: Crear una estructura urbana en Beranga y dotar al núcleo con un espacio público central.

USOS PROPUESTOS: Residencial (construir 5 viviendas unifamiliares adosadas y 14 en bloque), comercial.

APROVECHAMIENTO	0,65 m ² /m ² -
SUPERFICIE EDIFICABLE	3.298 m ² 1.099 m ² (máximo comercial)

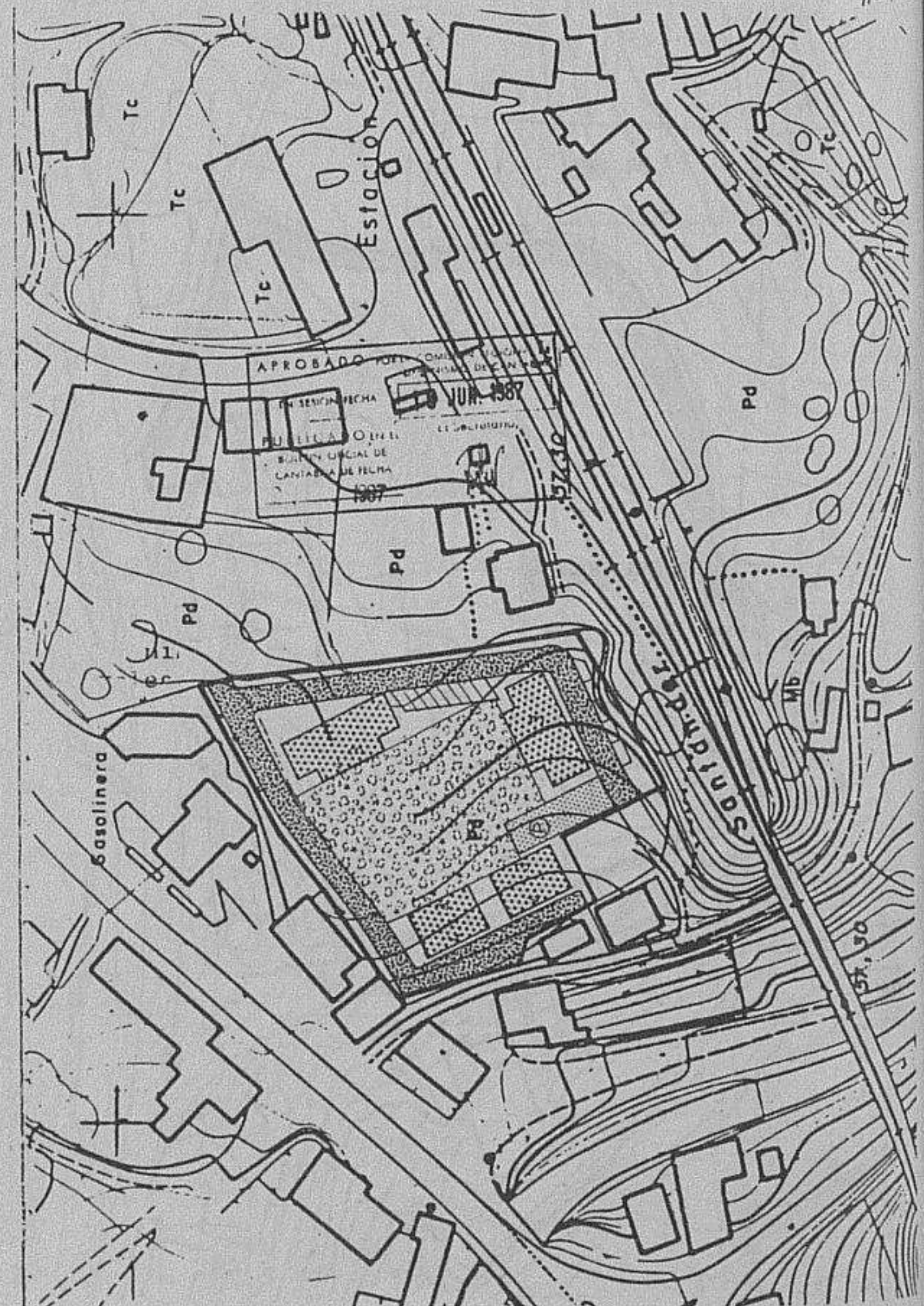
CESIONES: Viales (1.600 m²) y la zona libre de uso público señalada (1.500 m²).

ORDENANZAS DE APLICACION: Números 1 y 4.

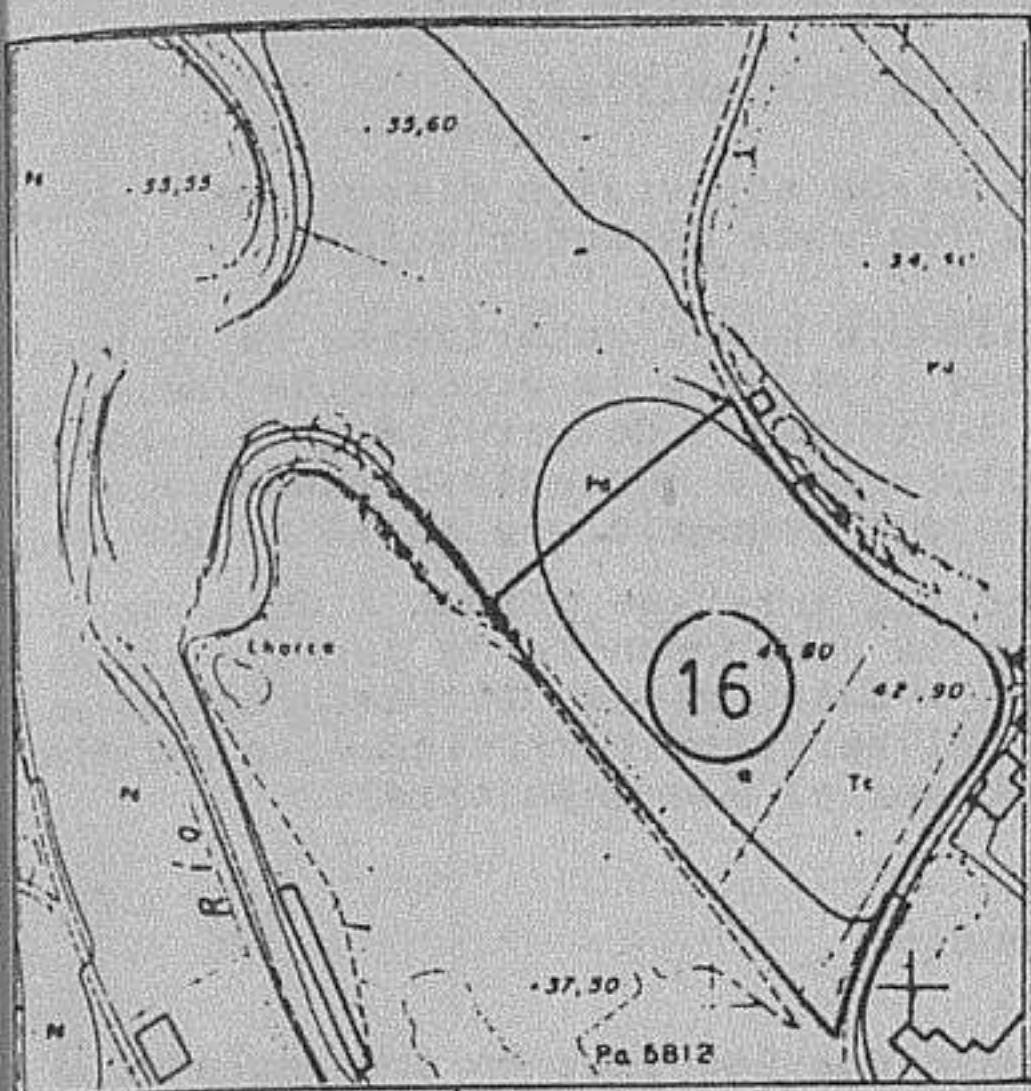
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de compensación, urbanización y edificación.

- (1) B + 3
- (2) B + 2 . Sótano
- (3) y (4) B + 2



UNIDAD DE ACTUACION Nº 16



SITUACION: BERANGA

SUPERFICIE: 6.100 m²

USOS EXISTENTES:

Agropecuaria

APROBADO POR LA COMISION REGIONAL URBANISMO DE CANTABRIA
EN SESION FECHA 15 JUN. 1987
PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHAS 21 JUL. 1987

OBJETIVOS: Completar la estructura de Beranga por su límite Norte.

USOS PROPUESTOS: Residencial (diez nuevas viviendas) y deportivo.

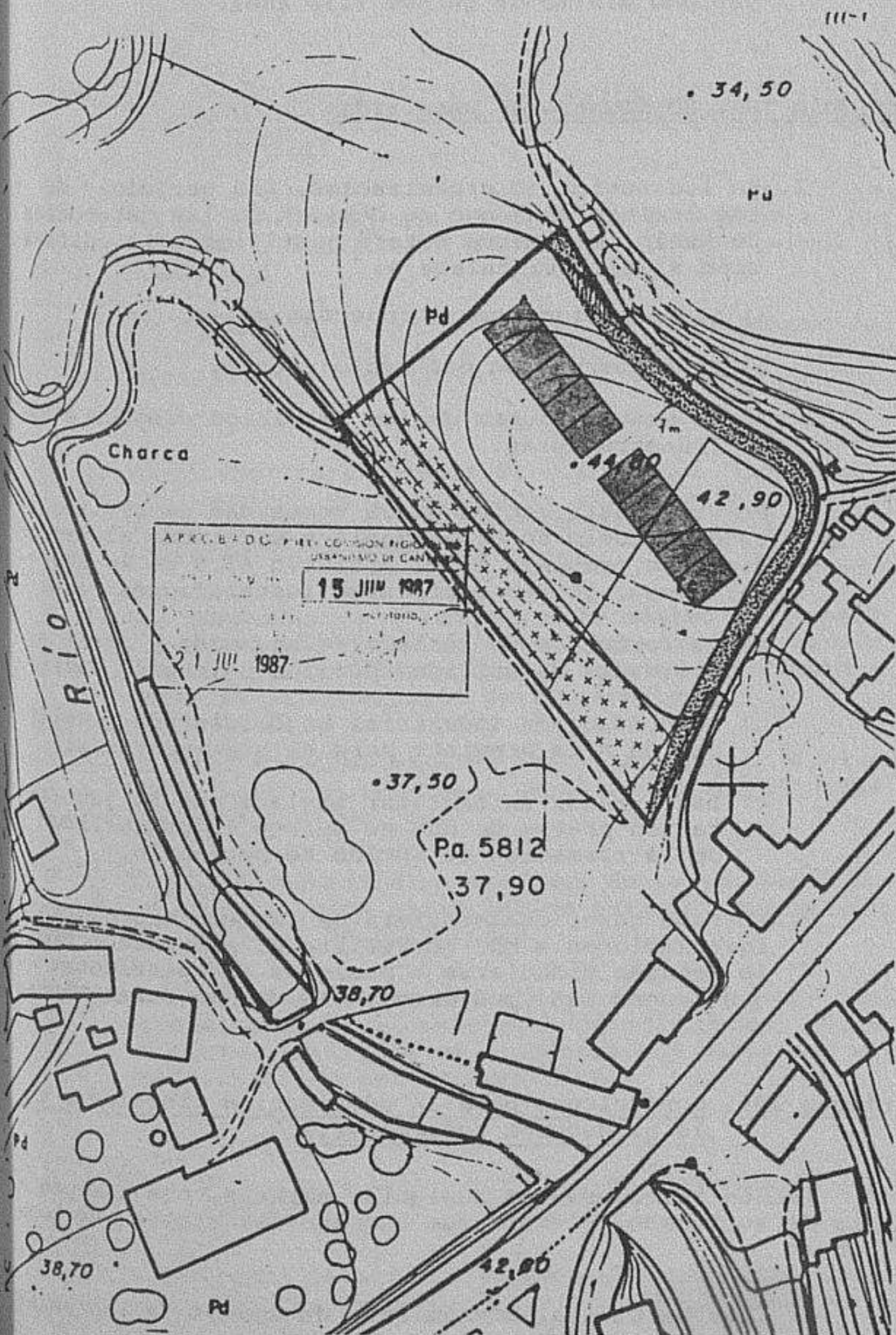
APROVECHAMIENTO	0,35 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.205 m ²

RESERVACIONES: Banda de 15 m. de profundidad en su límite Oeste, para uso deportivo (1.950 m²).

ORDENANZAS DE APLICACION: Número 4.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

GESTION Y DOCUMENTACION: Proyectos de compensación, urbanización y edificación.



5.2.2. Ordenanzas de protección del arbolado.

Artículo 101. Protección de árboles

Quando se realicen obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a 3 metros medidos desde el suelo. Cuando se abran hoyos o zanjas en lugares próximos a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse al pie de los árboles a mayor distancia que la correspondiente a 5 veces el diámetro del árbol a la altura normal (1 m.)

Quando en una excavación resulten afectadas las raíces, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a 3 días - procediéndose a continuación a su riego.

Artículo 102. Prohibiciones

Queda prohibido:

- Talar los árboles incluidos en el suelo urbano.
- Depositar cualquier tipo de material de obra en los alcorques del arbolado.
- Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado en los alcorques o cercanías de éstos.
- Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra actividad, que pudiera resultar perjudicial para aquél.

SECCION 3ª. REGULACION DE ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE.

5.3.1.- Normas generales.

Artículo 103. Definición

Se clasifica como Suelo No Urbanizable el que se quiere preservar del proceso de desarrollo urbano y el que por sus características naturales debe ser objeto de protección de acuerdo con los artículos 11.3, 12.2.4, 80, 81 y 86.1 de la Ley del Suelo y las determinaciones contenidas en el 91.92.h y 93.1.h. del Reglamento de Planeamiento de Cantabria.

Artículo 104. Núcleo Rural

1. Se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbanizable, definida como agrupación de población existente, no susceptible de ser considerada como urbana, por estar formado por un mínimo de 5 viviendas agrupadas, de tal modo que se produzca una densidad de ocupación del territorio inferior a 9 viviendas por Hectárea, siempre y cuando se trate de viviendas vinculadas a los usos agrarios al menos en un 75%.
2. En ningún caso podrán considerarse como núcleos rurales, a los efectos de generar derechos edificatorios, ninguna agrupación de viviendas no tradicionales, o urbanización, que se haya producido mediante un proceso de parcelación simultánea o sucesiva no amparada por una tramitación urbanística.
3. Se definen expresamente como Núcleos Rurales, los asentamientos de: Toca y El Perujo, en la Junta Vecinal de Hazas, y en la Junta Vecinal de Beranga Las Agüeras, El Hoyo y Conforta.

Artículo 105. Definición del concepto de Núcleo de población

1. De acuerdo con lo especificado en el art. 86 de la Ley del Suelo y 93.c del Reglamento de Planeamiento, se consideran como condiciones objetivas que hacen posible la formación de un (1) núcleo de población...

blación, la concurrencia en este tipo de suelo, de más de 3 viviendas en un círculo de 100 m. de radio trazado desde el emplazamiento propuesto para la nueva vivienda solicitada.

La construcción de la vivienda familiar o edificación en un núcleo rural no posibilita la formación de núcleo.

2. En las zonas limítrofes con el suelo urbano, no se contabilizarán, para el cálculo, las edificaciones existentes en el mismo.

Artículo 106. Requisitos para la tramitación de licencias en Suelo No Urbanizable.

1. La solicitud de licencias en Suelo No Urbanizable, al margen de las prohibiciones establecidas en otros artículos de estas Normas, se tramitará de acuerdo con el art. 44 del Reglamento de Gestión / cuando se trate de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social y de viviendas familiares (uni o bi) directamente relacionadas con las explotaciones agrícolas en las que se asienten.
2. La decisión de la Comisión Regional de Urbanismo será vinculante para el Ayuntamiento en caso de denegación y no vinculante en el caso contrario.
3. La administración municipal podrá otorgar o denegar la licencia a la vista de los informes que obren en su poder, especialmente en relación con las garantías de veracidad de la información sobre el destino de las construcciones objeto de licencia o sobre la relación directa con las explotaciones agrícolas.

Asímismo se deberá presentar el certificado de Registro que demuestre la vinculación de las parcelas hasta alcanzar la superficie requerida.
4. Para la solicitud de licencia será necesario la presentación del correspondiente proyecto técnico, visado por el Colegio profesional respectivo y acompañado del informe favorable del organismo autónomo competente.
5. Un informe ambiental conforme al artículo 81 de las presentes Normas.
6. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y origine la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

5.3.2. Condiciones de uso y edificación.

Artículo 107. Condiciones de uso

1. Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables, los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura, la horticultura y la floricultura a la intemperie o bajo invernadero; la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, mejora y formación de reservas naturales.

2. Usos compatibles.

A. Son compatibles, según la definición del artículo 57 de estas Normas, en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate:

- a) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- b) Los vertidos de residuos sólidos, tipo a) artículo 76.1.
- c) Los usos vinculados al mantenimiento de los servicios públicos, de las infraestructuras y las instalaciones de servicio a las carre-

teras, como gasolineras, puestos de Cruz Roja, talleres y restaurantes.

d) La vivienda unifamiliar.

e) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

B. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar esté relacionada con explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, o por requerir una localización concreta por las materias primas a utilizar, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

3. Usos prohibidos.

A. Quedan prohibidos los usos no contemplados en los apartados 1 y 2 del presente artículo; en concreto las parcelaciones, segregaciones y divisiones de las fincas según lo dispuesto en la legislación agraria (art. 85.4 y 94.1 de la Ley del Suelo).

B. Las condiciones objetivas que de manera aislada o simultánea constituyen una parcelación son las siguientes:

- a) Existencia de un plan preconcebido o proyecto de urbanización o programa de actuación común.
- b) Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito en su interior.
- c) Servicio de agua potable y luz, para cada una de las parcelas, con captación y transformación común a todas ellas.
- d) Centros sociales, deportivos, de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.

4. Cuando por causas no naturales, se produzca la desaparición fijada en estas Normas, el espacio que ocupa deberá ser utilizado para el mismo uso o permanecer sin ningún uso o aprovechamiento en un período mínimo de quince (15) años.

Artículo 108. Edificaciones permitidas

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) La conservación del medio natural.
- c) El mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, podrán edificarse instalaciones para:

- a) La formación de núcleos de acampada y otras actividades de utilidad pública o interés social.
- b) La producción industrial bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial.
- c) La vivienda unifamiliar aislada con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población.

3. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan las condiciones fijadas en estas Normas.

Artículo 109. Condiciones para la edificación vinculadas a la producción agropecuaria.

Podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

- a) Se separarán tres (3) metros de los linderos.
- b) Su superficie no superará los ocho (8) metros cuadrados.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatro con cinco (4,5) metros.
- d) Carecerán de cimentación.

2. Invernaderos o protección de los cultivos:

- a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza; salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del cincuenta por ciento (50%) de la parcela.

5. IIIA 1987
El Secretario

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura totalmente desmontable.

- c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

3. Almacenes y establos, o criaderos de animales:

- a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca.
- b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a los quinientos (500) metros.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de seis (6) metros.
- d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni cambios.
- e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

Artículo 110. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

1. No se podrá implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1000) metros cuadrados).
2. Se separarán cinco (5) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes, y los indicados en la Ley de Carreteras y su Reglamento.
3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación existente, ni de quinientos (500) metros de otra edificación incluida en la misma categoría.
4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de 500 metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, salvo en las gasolineras que podrá alcanzar los doce (12) metros.
6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuese de aplicación.
7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados, salvo en restaurantes que se dispondrá una plaza por cada veinticinco metros cuadrados.

Artículo 111. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.
4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.
5. Se admite la existencia de una vivienda destinada al responsable del Camping, que se situará en un edificio de servicios.
6. La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente, completándose el cierre con un seto o plantación vegetal arbustiva.
7. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la parcelación y/o segregación del terreno en el que se sitúa la acampada.
8. Será de aplicación la legislación sectorial tanto estatal como regional.

EN SESION FECHA 15 JUL 1987
PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 27 JUL 1987
El Secretario

Artículo 112. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de diez mil (10.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán quince (15) metros de los linderos de la finca.
3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación existente.
4. La edificabilidad máxima no podrá superar el valor de cero con quince (0,15) metros cuadrados por metro cuadrado.
5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
7. Se cumplirán las condiciones generales que para su desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas, y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

Artículo 113. Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a diez (10) metros.
2. Se podrá construir una vivienda unifamiliar ligada a una explotación agropecuaria sobre una parcela de superficie mínima de cinco mil (5.000) metros cuadrados; para ello deberá acreditarse estar en posesión de la licencia fiscal así como cotizar a la seguridad social agraria. La edificabilidad máxima admitida será de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados por metro cuadrado, en la que se incluya la superficie destinada a explotación agropecuaria salvo que se trate de las instalaciones incluidas en los párrafos 1 y 2 del artículo 107, que no computarán; debiendo cumplir las condiciones expresadas en dicho artículo.
3. Se podrá construir una vivienda unifamiliar de 2ª residencia sobre una parcela mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados, con una edificabilidad máxima de cero con cero dos (0,02) metros cuadrados por metro cuadrado.
4. Las superficies indicadas en los apartados 2 y 3 son válidas para cualquier categoría de Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones de uso que se deriven de la misma. Se excluye la limitación de superficie a la categoría de Núcleo Rural, en la que se deberá cumplir lo indicado en el artículo 121.
5. La edificación tendrá una altura máxima no superior a 2 plantas ni seis (6) metros a la cara inferior del forjado de cubierta y nueve (9) en total.

6. Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en los suelos con destino urbano y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal. En concreto, no podrán construirse edificios de uso plurifamiliar (artículo 64 apartado 1.b).

Artículo 114. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:
 - a) Las que, por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
 - b) Las manifiestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.
3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca y doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso cien (100) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.
4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a cero con dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.
7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
8. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

Artículo 115. Condiciones estéticas.

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en el artículo 73 de la Ley del Suelo y artículo 98 de su Reglamento de Planeamiento.
2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. En este caso se deberá proceder a la revegetación del lugar mediante siembra de hierba y/o especies arbóreas arbustivas autóctonas.
3. Las fachadas deberán quedar completamente acabadas mediante revoco o enfoscado y pintura, o bien mediante sillería o mampostería.
4. Se prohíbe el uso de materiales cerámicos vidriados en la rehabilitación o remodelación de edificios existentes.
5. La cubierta de las edificaciones (salvo en las industrias) deberá ser inclinada (2, 3 ó 4 aguas), con pendiente no superior al 30%, y terminación mediante teja curva roja.
6. Las carpinterías exteriores no podrán ser de aluminio blanco ni de color oro, prohibiéndose asimismo las carpinterías de hierro.
7. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. El cierre podrá disponerse con muro de mampostería vista de altura no superior a

dos (2) metros, completado en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 116. Condiciones de tratamiento del entorno.

Con el fin de evitar los impactos negativos de las actuaciones en el Suelo No Urbanizable y potenciar su integración en el paisaje natural se establecen las siguientes determinaciones:

1. Tras todo movimiento de tierras se deberá sembrar hierba o especies arbustivas autóctonas (REVEGETACION).
2. Se deberá efectuar plantación de árboles de especies autóctonas:
 - en el interior y rodeando las parcelas de las construcciones agropecuarias y servicios de interés social.
 - en los bordes de los caminos de nueva apertura.
3. Las especies autóctonas de plantación obligatoria serán:

- abedul	- chopo	- magnolio
- acebo	- encina	- olmo
- álamo	- espino blanco y albar	- plátano
- arces	- fresno	- roble
- avellano	- haya	- serbal
- castaño	- laurel	- tejo
- cerezo		- tilo
4. El Ayuntamiento podrá exigir de cualquier actividad que precise la licencia para su instalación, la redacción por cuenta del peticionario de un estudio de impacto visual en el que se refleje de manera fiel la realidad existente (documentos fotográficos) y la nueva situación resultante de la propuesta, evaluando especialmente su adecuación al paisaje natural y el perfil topográfico.

5.3.3.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

Artículo 117. Definición

1. Es aquel que por sus valores debe ser objeto de un tratamiento específico, que evite no sólo su urbanización sino un uso que implique transformación de sus aptitudes.
2. Se consideran los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido:
 - zona de valor ecológico-paisajístico.
 - zona de valor productivo.
 - zona vulnerable.
3. En él se prohíbe la instalación de campings (áreas de acampada) y caravannings.

Artículo 118. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su valor ecológico-paisajístico

Se consideran como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su valor ecológico-paisajístico aquellos ecosistemas relictos cuya destrucción puede suponer la desaparición de comunidades irremplazables y una pérdida irreversible de los recursos genéticos y valores perceptuales.

1. Áreas que albergan vegetación autóctona, sea en forma arbórea, arbustiva ó herbácea.
 - Se prohíbe de una manera absoluta y total la destrucción ó disminución de cualquier especie que lo forma.
 - Únicamente serán permitidos aquellos cuidados forestales que ayuden a la renovación y mantenimiento del bosque autóctono, asegurando su carácter natural.

2. Recursos hídricos.

A efectos de estas Normas se considera ~~la red hidrográfica superficial y la subterránea~~ como un único flujo que constituye el llamado ciclo del agua. Se recoge asimismo el espíritu de la nueva Ley de Aguas y se establecen las siguientes determinaciones:

2.1. Complejo fluvial

- Se prohíbe toda modificación de la composición arbórea, arbustiva ó herbácea de las orillas o márgenes de las aguas superficiales, al constituir un ecosistema maduro de gran valor (ECOTONO).
- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces rocas, arenas y piedras existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad del medio.
- Sobre la protección de la riqueza piscícola de aguas continentales, se estará a lo dispuesto en la ley de Pesca Fluvial de 24 de Febrero 1942 y Reglamento, Decreto del 13 de Agosto 1966, O.M de Agricultura del 5 de Agosto 1960 y O.P Gobierno del 20 de Marzo 1962.

2.2. Aguas subterráneas

1. En el caso de efectuarse prospecciones o sondeos a fin de realizar captaciones de agua subterránea, será necesario de manera previa al nuevo alumbramiento, la presentación de un estudio en el que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

- Antecedentes y finalidad.
- Situación de la obra.
- Volúmen del acuífero.
- Caudal a explotar.
- Capacidad de recarga del acuífero.
- Contaminabilidad del acuífero.
- Presupuesto, incluido instalaciones.
- Estudio económico y rentabilidad.



- 2. Dichos proyectos tendrán que ajustarse a las normas que dicta la nueva Ley de Aguas.
- 3. Si durante la vigencia de las presentes Normas se efectuase un mapa de acuíferos del municipio (uotro derango superior en el que se encuentre incluido) todos los terrenos situados en la proyección ortogonal desde aquéllos hasta la superficie pasarán automáticamente a ser calificados Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su vulnerabilidad.
- 4. Se recomienda el control por parte de la Corporación del ritmo de extracción de las aguas subterráneas, ya que una sobreexplotación afectaría directamente al ciclo global del agua.
- 5. Serán de aplicación las prohibiciones detalladas en el Capítulo 4 de estas Normas, a fin de evitar se verifique cualquier proceso contaminante que pudiera afectar directa o indirectamente al régimen hídrico, tanto superficial como subterráneo.

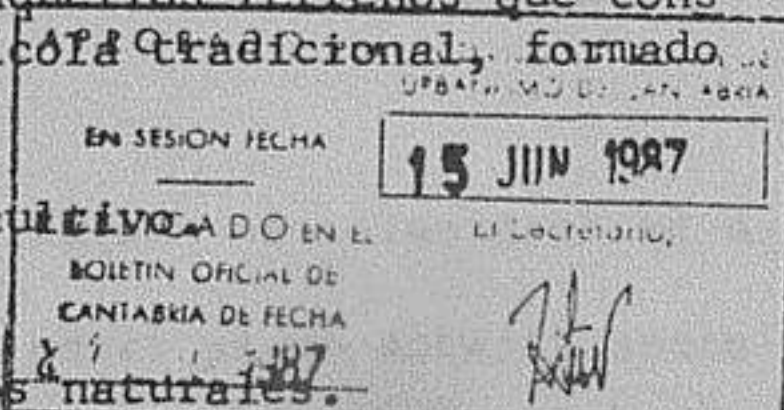
Artículo 119. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su valor productivo

En el que se diferencian:

1. Zona de valor agrícola

1.1. Se considera como tal aquellos terrenos que constituyen el sistema agrícola tradicional, formado por:

- Prados y tierras de cultivo.
- Caminos rurales.
- Cercas, vallas y setos naturales.



1.2. Se consolidan los usos y edificaciones existentes, admitiéndose en estas últimas exclusivamente obras de mantenimiento.

No se permitirán nuevas edificaciones sea cual sea su uso y aprovechamiento excepto las destinadas a intensificar la productividad de las explotaciones agrícolas sobre las que se asientan.

1.3. Se recomienda la no utilización de pesticidas y abonos artificiales, ya que su uso indiscriminado podría ser el origen de una grave contaminación de acuíferos, dadas las particulares características climatológicas y edafológicas municipales.

2. Zona de valor forestal

2.1. Se consideran aquellos terrenos ocupados por plantaciones de eucaliptos.

2.2. Sólo se permitirán la explotación y aprovechamiento controlado de estas masas forestales, quedando por tanto prohibido todo uso residencial.

2.3. Deberá procurarse, a fin de restablecer mínimamente su equilibrio ecológico y potenciar su función protectora, la presencia de los estratos arbustivos y herbáceos que posibiliten la futura evolución hacia un bosque más diversificado.

2.4. Estarán sujetas a licencia municipal, la apertura de nuevas vías de saca, trazado de caminos, etc.

ya que la realización de todas estas actividades podrían generar procesos erosivos en el territorio de considerable magnitud.

Se aconseja la realización de estudios que analicen la posible sustitución de esta especie, tras el correspondiente turno, hacia uso de praderío, ó la implantación de vegetación autóctona de mayor valor ecológico.

21 JUL 1987

Artículo 120. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su vulnerabilidad

- Se consideran comprendidos aquellos terrenos que, por su excesiva pendiente, su inundabilidad o localización en zonas con peligro de desprendimiento, hundimiento ó contaminación, manifiestan una evidente fragilidad ante toda acción urbanizadora.

- Se permite en las zonas con grave peligro de erosión, la implantación de nueva cubierta vegetal, restringiéndose ésta al uso de especies autóctonas a fin de mantener intacto el equilibrio ecológico.

- En las zonas inundables, se permitirán aquellas obras que contribuyan a una adecuada estabilización del cauce, siendo necesaria la presentación de un informe técnico, en el que se detalle el impacto y magnitud de la obra a realizar, de manera que el mantenimiento de la dinámica fluvial quede asegurado.

5.3.4.- Suelo No Urbanizable de núcleo rural

Artículo 121. Condiciones de edificación

1. Deberán cumplir el art. 109 de las presentes Normas.

2. La parcela mínima será de 1.250 m².

3. Edificabilidad.

La superficie total construida máxima será de 0,10 m²/m² de parcela.

4. Retranqueos de la edificación.

- A carreteras regionales: 12 m. al eje.
- A carreteras locales : 8 m. al eje.
- A caminos: la mayor de las siguientes: 4 m. al eje o 1 m. al borde.

- . Retranqueos del cerramiento de Lucas.
 - A carreteras regionales: 8 m al límite de explanación.
 - A carreteras locales : 4,5 m. " " "
- 6. Distancia a edificaciones.
Será de 30 metros.
- 7. Ocupación en planta: 10%

SECCION 4a. SISTEMAS GENERALES DE DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.

Artículo 122. Sistema General de Dotaciones

1. Tipos de equipamiento.
 - Docente: centros docentes y anexos deportivos.
 - Asistencial: cementerios.
 - Cultural y religioso: templos, centros religiosos y salas de reunión y bibliotecas.
 - Deportivo y recreativo: instalaciones deportivas y de recreo.
 - Administrativo: Ayuntamiento.
 - Sanitario: Centro de Salud.
2. Destino:
 - Los equipamientos calificados como tales en las presentes Normas, quedarán afectados por el destino actual.
 - Se admitirán las siguientes permutas de uso:
 - a) De centro docente a equipamiento sanitario, cultural y/o administrativo.
 - b) De religioso a cultural.
 - c) De abastecimiento a cultural y/o deportivo.
3. La declaración de ruina de cualquier edificio calificado como equipamiento comunitario no posibilitará el cambio de uso ni destino, teniendo la nueva edificación el mismo destino (ó el uso permutado reseñado por el apartado anterior).
4. Condiciones de edificación:
 - Tipo: Edificación aislada.
 - Altura máxima: 6 m. que podrán rebasarse, cuando se justifique por las características y finalidad del equipamiento, hasta un máximo de 10 m.

Artículo 123. De espacios libres de uso público

1. Este sistema general está constituido por los espacios, señalados como tales, en los planos de ordenación.
2. La gestión y obtención de aquellos espacios que en la actualidad son de uso privado, se realizará bien por cesión gratuita y obligatoria (Unidades de Actuación) o por pequeñas expropiaciones en el resto de los casos.
3. El mantenimiento estará a cargo de los servicios municipales.
4. Las condiciones de edificación serán las mismas para toda clase de suelo (art. 101, Ordenanza 10).

Santander, Agosto de 1985

MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA NORMATIVA URBANISTICA EN RAZON DEL ACUERDO DE LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO EN SU SESION DE 26 DE ENERO DE 1987.

I. Se incluye en el apartado 2 de las Ordenanzas nº 1 y nº 2 (art. 99) como uso compatible con la vivienda colectiva el uso hotelero.

II. Se incluye en el artículo 10 , como apartado 1.a. el siguiente párrafo :

- Los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (art.65 y 66) y a la Instrucción nº 1 de la Dirección General de Urbanismo, de fecha Febrero de 1978. Sin perjuicio de lo anterior observarán las especificaciones siguientes : La Memoria comprenderá la descripción de la solución adoptada , la justificación de la conveniencia del Estudio y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores, la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicio sobre los predios colindantes; y la justificación de que no aumenta la edificabilidad. Se incluirá un cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva : la ocupación del suelo , las alturas máximas (en metros), la edificabilidad y el número de viviendas.

III. El nuevo texto del artículo nº 100 (Desarrollo de las Unidades de Actuación) es el siguiente :

1. Las Unidades de Actuación en el suelo urbano son aquellas para las que las Normas Subsidiarias establecen la necesidad , previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución siguientes :
 - Estudio de Detalle.
 - Reparcelación.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Formalización de cesiones.

2. Se desarrollarán mediante los instrumentos que aparecen especificados en la ficha correspondiente a la Unidad.

3. Las ordenaciones que se detallan podrán ser modificadas mediante Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en cada Unidad de Actuación.

4. La dotación de aparcamientos exigida por las Normas Subsidiarias para los usos permitidos, podrá realizarse en situación al aire libre, aneja a la red viaria, en un máximo de cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de aparcamiento exigidas.

5. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Actuación tienen el alcance que a continuación se señala:

- **Superficie:** La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor del diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de las parcelas

catastrales. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento, servicios públicos y espacios libres de uso público.

En el caso de que la cifra que figurase en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultare de una medición más fiable. Es sobre esta última sobre la que se calcularía el 10% si procediese.

- **Edificabilidad:** La edificabilidad bruta asignada a cada Unidad de Actuación se entiende como máximo absoluto que no podrá ser alterada en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos, no se entenderá comprendida en el máximo edificable ante dicho.

- **Cesiones mínimas:** Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito.

Boletín Oficial de Cantabria

Administración: Daoiz y Velarde, 3 - C. P. 39003 - Santander - Teléfono 31 43 15

Imp. Regional - Gral. Dávila, 83 - 39006, Santander - 1987 - Ins. en el Reg. de Prensa, Sec. Personas Jurídicas: T. 13, F. 202, Núm. 1.003