

# Boletín Oficial de Cantabria

Año LVIII

Lunes, 15 de agosto de 1994. — Número 161

Página 3.613

## SUMARIO

### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

#### 4. Otros anuncios

Argoños.— Normas subsidiarias de planeamiento municipal ..... 3.614

### IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

#### 2. Anuncios de Tribunales y Juzgados

Juzgado de lo Social Número Uno de Cantabria.— Expedientes números 1.471/93, 1.504/93 y 1.346/93 . 3.657

Juzgado de lo Social Número Tres de Cantabria.— Expedientes números 1.472/93, 1.449/93, 1.261/93, 181/94, 176/94 y 44/94 ..... 3.658

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Cinco de Palencia.— Expediente número 78/94 ..... 3.660



### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

#### 4. Otros anuncios

#### AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

Con fecha 11 de junio de 1.993, fue remitido por este Ayuntamiento a esa Entidad, el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, al haber sido aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo con fecha 7 de abril del mismo año.

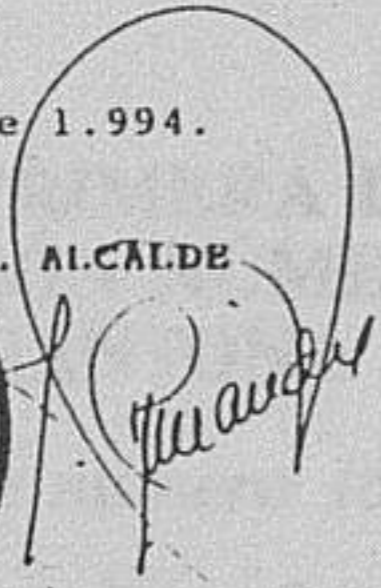
El oficio de remisión, fue registrado en esa Administración con fecha 21 de junio de 1.993, con el número 75187/93.

Posteriormente fue devuelto a este Ayuntamiento el Texto Refundido de las Normas, y el oficio de remisión con una nota a lápiz que dice "¿podemos publicar esto?" y en el día de la fecha aún no se ha procedido a su publicación.

Establece el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, que "las Ordenanzas, incluidas las Normas de Planes Urbanísticos se publican en el Boletín Oficial de la Provincia" y, para que esta normativa entre plenamente en vigor, no basta la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Regional de Urbanismo, sino que debe de publicarse también el texto íntegro de las Ordenanzas. Así lo corroboran las sentencias del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 1.988, 17 de octubre de 1.988, 13 de noviembre de 1.989 y entre otras, la de 10 de abril de 1.990 de la Sala 3ª, Sección 6ª, donde entre otros, al referirse al artículo 70.2 mencionado, se dice "en el terreno de la pura literalidad el precepto va dirigido a las Ordenanzas, incluidas las Normas de los Planes Urbanísticos".

Por todo ello, se ruega de esa Entidad, que en cumplimiento del artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, se proceda a la publicación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Argoños, en su totalidad, el cual se adjunta, en el Boletín Oficial de Cantabria.

Argoños a 6 de julio de 1.994.

EL ALCALDE  
  
 D. Joaquín Fernández.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE ARGOÑOS

TEXTO REFUNDIDO RESULTANTE DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES APROBADAS DESDE 1.987

#### INDICE GENERAL

#### MEMORIA

#### 1. INTRODUCCION

1.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la revisión de las Normas.

1.2.- Justificación de la figura elegida.

#### 2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

#### 3. PERIODO DE VIGENCIA

#### 4. SUPUESTOS DE REVISION

#### 5. SUPUESTOS DE SUSTITUCION

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha 7-ASA-94  
 PUBLICADO en el Boletín El Sacer  
 Oficial de Cantabria de fecha 15-8-94

#### 6. HIPOTESIS DE CRECIMIENTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES

#### 7. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

7.1.- Descripción y justificación del modelo de utilización y desarrollo urbanístico del territorio.

7.2.- El suelo urbano.

7.3.- El suelo urbanizable.

7.4.- El suelo no urbanizable.

7.5.- Red viaria y aparcamiento.

7.6.- Infraestructuras.

7.6.1 Abastecimiento de agua

7.6.2 Saneamiento

7.6.3 Energía eléctrica, alumbrado y red telefónica

#### NORMAS URBANISTICAS

#### DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

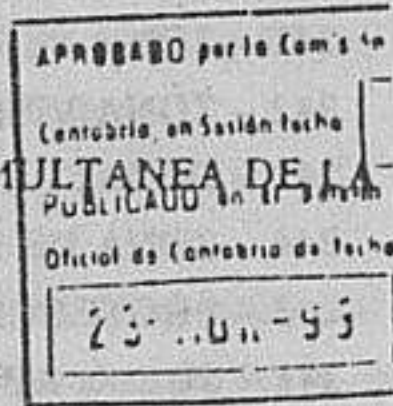
- Artículo 1.- AMBITO TERRITORIAL  
 2.- AMBITO TEMPORAL  
 3.- REVISION  
 4.- SUSTITUCION  
 5.- CARACTER VINCULANTE  
 6.- OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVACION DE LAS NORMAS  
 7.- INTERPRETACION DE LAS NORMAS

#### DEFINICIONES

- Artículo 8.- SUELO URBANO  
 9.- SUELO APTO PARA URBANIZAR  
 10.- SUELO NO URBANIZABLE  
 11.- SISTEMA GENERAL  
 12.- SISTEMA GENERAL VIARIO  
 13.- SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS  
 14.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES  
 15.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
 16.- OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR  
 17.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
 18.- ESTUDIOS DE DETALLE  
 19.- PROYECTOS DE URBANIZACION  
 20.- AREA  
 21.- SECTOR  
 22.- PLAN PARCIAL  
 23.- EDIFICIOS DE INTERES Y/O CARACTERISTICAS  
 24.- ALINEACIONES OFICIALES  
 25.- ALINEACIONES EXTERIORES  
 26.- ALINEACIONES INTERIORES  
 27.- ALINEACIONES ACTUALES  
 28.- MANZANA  
 29.- FINCA FUERA DE LINEA  
 30.- FINCA REMETIDA  
 31.- PARCELA EDIFICABLE  
 32.- RETRANQUEO O DISTANCIA  
 33.- RASANTES OFICIALES  
 34.- RASANTES ACTUALES  
 35.- ALTURA DE EDIFICACION  
 36.- ALTURA DE PISOS  
 37.- ALTURA LIBRE DE PISOS  
 38.- LINEA DE EDIFICACION  
 39.- SUPERFICIE OCUPABLE  
 40.- SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA  
 41.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

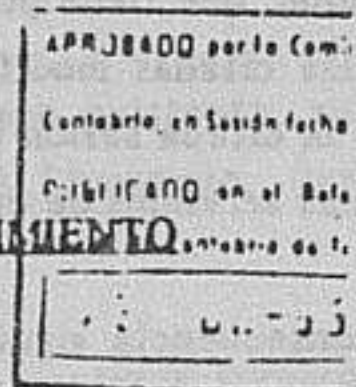


- 42.- SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE O DE OCUPACION
- 43.- POLIGONO
- 44.- UNIDAD DE ACTUACION
- 45.- ACTUACION AISLADA
- 46.- SOLAR
- 47.- GARANTIAS PARA LA EJECUCION SUMULTANEA DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION
- 48.- PLAZO PARA EDIFICAR
- 49.- SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA
- 50.- EDIFICABILIDAD
- 51.- PIEZA HABITABLE
- 52.- PLANTA BAJA
- 53.- PORTAL
- 54.- SOTANOS Y SEMISOTANOS
- 55.- EDIFICIO EXENTO
- 56.- USOS PERMITIDOS
- 57.- USOS PROHIBIDOS
- 58.- USOS COMPATIBLES
- 59.- EDIFICIO EXCLUSIVO
- 60.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION



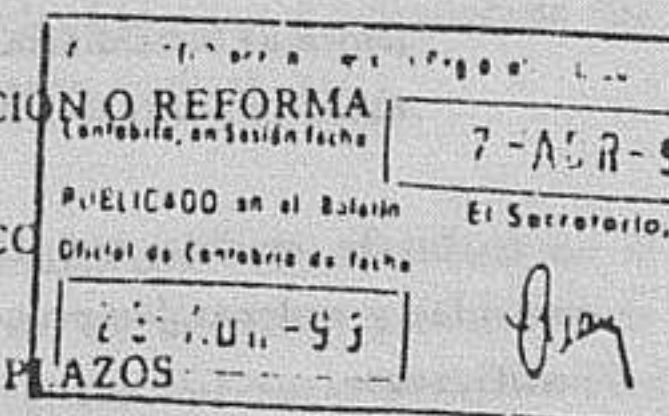
**NORMAS GENERALES PARA EL REGIMEN DEL SUELO**

- Artículo 61.- CLASIFICACION DEL SUELO
- 62.- SUELO URBANO
  - 63.- CESIONES GRATUITAS EN EL SUELO URBANO
  - 64.- SUELO APTO PARA URBANIZAR
  - 65.- OBRAS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR
  - 66.- SISTEMAS DE ACTUACIONES
  - 67.- CESIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR
  - 68.- SUELO NO URBANIZABLE
  - 69.- OBRAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

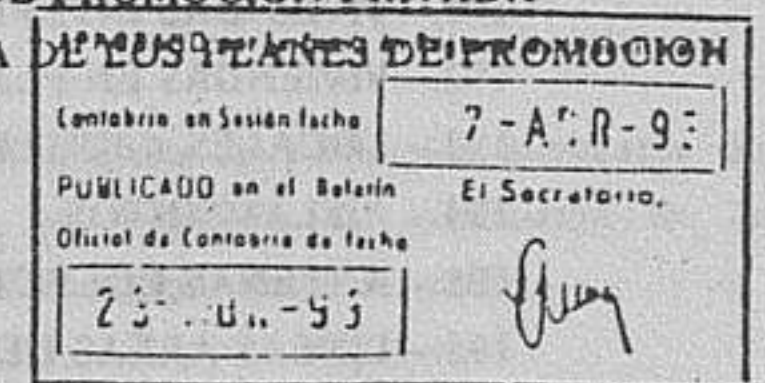


**NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO**

- Artículo 70.- ACTIVIDADES REGULADAS
- 71.- NORMAS GENERALES DE TRAMITACION
  - 72.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA
  - 73.- RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA
  - 74.- CONTENIDO DE LA LICENCIA
  - 75.- NORMAS Y CONDICIONES APLICABLES
  - 76.- PLAZOS
  - 77.- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA
  - 78.- PLAZO DE INICIACION
  - 79.- INICIACION DE LAS OBRAS E INSTALACIONES
  - 80.- PLAZO DE EJECUCION
  - 81.- CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA
  - 82.- LICENCIA DE OBRAS MENORES
  - 83.- SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y REPARCELACION
  - 84.- CONCESION DE LICENCIA DE PARCELACION
  - 85.- SUSTANCIACION DE LOS EXPEDIENTES DE REPARCELACION
  - 86.- VACIADOS
  - 87.- DERRIBOS
  - 88.- APEOS
  - 89.- OBRAS DE NUEVA PLANTA AMPLIACION O REFORMA
  - 90.- MOVIMIENTO DE TIERRAS
  - 91.- REQUISITOS DEL PROYECTO TECNICO
  - 92.- PLAZOS
  - 93.- SUSPENSION DEL COMPUTO DE LOS PLAZOS
  - 94.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES
  - 95.- PROCEDIMIENTOS ESPECIALES
  - 96.- REGIMEN APLICABLE A LA EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES
  - 97.- OBRAS, INSTALACIONES O ACTIVIDADES ABUSIVAS
  - 98.- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCION DE OBRAS
  - 99.- DIRECCION FACULTATIVA
  - 100.- RENUNCIA Y NUEVA DESIGNACION DE TECNICO
  - 101.- CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA
  - 102.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO

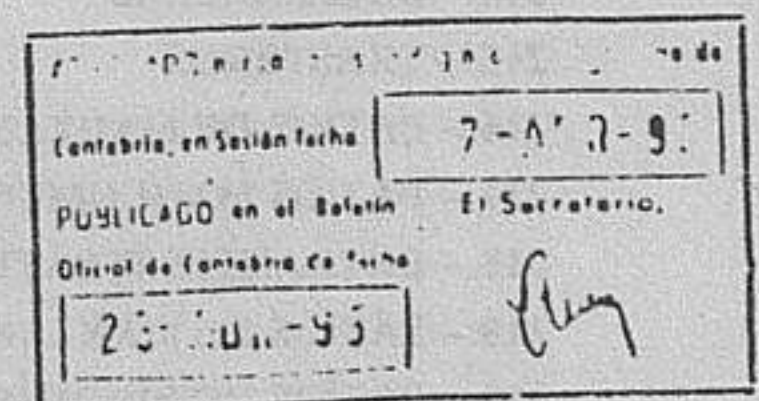


- 103.- DOCUMENTACION EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACION
- 104.- EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES
- 105.- SUSPENSION DE LAS OBRAS
- 106.- OBLIGACION DE COMUNICAR LA TERMINACION DE LAS DISTINTAS FASES DE LA OBRA
- 108.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL CONCLUIRSE LAS OBRAS
- 109.- EJECUCION SUBSIDIARIA
- 110.- LICENCIA PRIMERA UTILIZACION
- 111.- DEVOLUCION DE DEPOSITOS Y CANCELACION DE AVALES
- 112.- CONSULTAS E INFORMES
- 113.- EXAMEN VISUAL DE LOS PLANOS O DOCUMENTOS DEL PLANEAMIENTO OFICIAL
- 114.- OBTENCION DE COPIAS DE PLANOS
- 115.- CEDULA URBANISTICA
- 116.- SOLICITUD DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES
- 117.- EJECUCION DE SEÑALAMIENTO
- 118.- PLAZOS
- 120.- TASAS
- 190.- PROMOCION PRIVADA DE PLANES
- 121.- CONTENIDO DE LOS PLANES DE PROMOCION PRIVADA
- 122.- DOCUMENTACION ESPECIFICA DE USUARIOS DE PROMOCION PRIVADA
- 123.- DOCUMENTACION
- 124.- MODIFICACIONES
- 125.- TRAMITACION
- 126.- ESTUDIO DE DETALLE
- 127.- PROYECTOS DE URBANIZACION DEFINIDOS
- 128.- SOLICITUD DE LICENCIA
- 129.- DOCUMENTACION
- 130.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS
- 131.- CONDICIONES Y GARANTIAS
- 132.- SOLICITUD, APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES
- 133.- CONSULTAS
- 134.- ACTAS DE INVITACION Y VISITAS TECNICAS
- 135.- TRAMITACIONES
- 136.- DOCUMENTACION



**CONDICIONES GENERALES DE USO**

- Artículo 137.- CLASIFICACION
- 138.- SIMULTANEIDAD DE USOS
  - 139.- AMBITO DE APLICACION
  - 140.- OBRAS EN EDIFICIO EXISTENTES
  - 141.- DEFINICIONES
  - 142.- USO VIVIENDA
  - 143.- USO GARAGES-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL
  - 144.- USO ARTESANIA
  - 145.- USO INDUSTRIA
  - 146.- USO HOTELERO
  - 147.- USO COMERCIAL
  - 148.- USO ESPECTACULOS
  - 149.- USO SALAS DE REUNION
  - 150.- USO RELIGIOSO
  - 151.- USO CULTURAL
  - 152.- USO DEPORTIVO
  - 153.- USO SANITARIO
  - 154.- CONDICIONES USO VIVIENDA
  - 155.- CONDICIONES USO GARAJE-APARCAMIENTO
  - 157.- CONDICIONES USO ARTESANIA
  - 158.- CONDICIONES USO INDUSTRIA
  - 159.- CONDICIONES USO HOTELERO
  - 160.- CONDICIONES USO COMERCIAL
  - 161.- CONDICIONES USO OFICINAS
  - 162.- CONDICIONES USO ESPECTACULOS
  - 163.- CONDICIONES USO SALAS DE REUNION
  - 164.- CONDICIONES USO RELIGIOSO
  - 165.- CONDICIONES USO CULTURAL
  - 166.- CONDICIONES USO DEPORTIVO
  - 167.- CONDICIONES USO SANITARIO



**NORMAS GENERALES HIGIENICO - SANITARIAS**

- Artículo 168.- CONDICIONES DE LOS LOCALES
- 169.- PORTALES
  - 170.- ESCALERAS



- 171.- APARATOS ELEVADORES
- 172.- CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONO, ANTENAS DE TV, ETC.
- 173.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 174.- SANEAMIENTO
- 175.- ENERGIA ELECTRICA
- 176.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS
- 177.- CUARTO DE BASURAS
- 178.- SERVICIO DE CARTERIA
- 179.- SEÑALIZACION DE FINCAS
- 180.- SERVIDUMBRES URBANAS
- 181.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES
- 182.- PROGRAMA MINIMO
- 183.- DIMENSIONES
- 184.- ALTURAS
- 185.- VOLUMENES
- 186.- COCINAS
- 187.- CONDICIONES SANITARIAS
- 188.- ILUMINACION Y VENTILACION
- 189.- ENTREPLANTAS
- 190.- VIVIENDAS EN SEMISOTANOS
- 191.- VIVIENDAS INTERIORES
- 192.- VIVIENDAS EN PLANTA BAJA
- 193.- LOCALES ABUHARDILLADOS
- 194.- AISLAMIENTOS
- 195.- ANTENAS COLECTIVAS
- 196.- LINEAS AREAS DE ALTA TENSION
- 197.- FOSAS SEPTICAS
- 198.- VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Contable, en Sesión fecha 7-  
 PUBLICADO en el Boletín Et. 50  
 Oficial de Contable de fecha 23-10-93

**CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**

- Artículo 199.- CONDICIONES DEL TERRENO
- 200.- SUPERFICIE DE LA PARCELA
  - 201.- SUPERFICIE DE LA PARCELA COMPUTABLE
  - 202.- VINCULACION DE TERRENOS
  - 203.- OCUPACION EN PLANTA
  - 204.- SUPERFICIE CONSTRUIDA
  - 205.- ALTURA DE LAS PLANTAS
  - 206.- ALTURA DE LA EDIFICACION
  - 207.- ALTURA DE EDIFICACION SOBRE EL NIVEL DE CALLES
  - 208.- ALINEACIONES DE CALLE
  - 209.- DISTANCIA A UNA VIA
  - 210.- DISTANCIA A COLINDANTES
  - 211.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES
  - 212.- LONGITUD DE FACHADAS
  - 213.- VOLADIZOS
  - 214.- BUHARDILLAS
  - 215.- TRASTEROS
  - 216.- PATIOS DE MANZANA
  - 217.- PATIOS MANCOMUNADOS
  - 218.- ENTRANTES O PATIOS ABIERTOS
  - 219.- PATIOS DE MANZANA, VUELOS Y RETRANQUEOS
  - 220.- PATIOS INTERIORES
  - 221.- APARCAMIENTOS
  - 222.- CERRAMIENTOS DE FINCAS

Contable, en Sesión fecha 7-11-93  
 PUBLICADO en el Boletín Et. 50  
 Oficial de Contable de fecha 23-10-93

**CONDICIONES GENERALES, ESTETICAS Y DE PROTECCION**

- Artículo 223.- CONDICIONES ESTETICAS
- 224.- PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES
  - 225.- PROTECCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
  - 226.- PROTECCION DE LA RED DE ALTA TENSION-
  - 227.- PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA
  - 228.- PROTECCION CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES
  - 229.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS
  - 230.- PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS
  - 231.- PROTECCION DEL PAISAJE
  - 232.- PROTECCION AMBIENTAL, ESTERCOLEROS
  - 233.- PROTECCION DEL LITORAL Y AREAS DE DOMINIO PUBLICO
- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

- Artículo 234.- DISPOSICIONES GENERALES
- 235.- CLASIFICACION DEL SUELO
  - 236.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO
  - 237.- SU-1-A URBANO UNIFAMILIAR SUBGRUPO A

- 238.- SU-1-B URBANO UNIFAMILIAR SUBGRUPO B
- 239.- SU-1 URBANO UNIFAMILIAR
- 240.- SU-2 URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- 241.- ZONA VERDE PUBLICA
- 242.- ZONA VERDE PRIVADA
- 243.- DOTACIONES
- 244.- ZONA DE PROTECCION ESPECIAL
- 245.- PROTECCION DEL ARBOLADO
- 246.- SUELO APTO PARA URBANIZAR
- 247.- INDUSTRIAL
- 248.- AREA DE CERECEDAS
- 249.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE
- 250.- SUELO NO URBANIZABLE
- 251.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO
- 252.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL
- 253.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO PAISAJISTICO
- 254.- NUCLEO RURAL DE POBACION EN SUELO NO URBANIZABLE

**MEMORIA**

**1.- INTRODUCCION**

**1.1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION DE LAS NORMAS**

Las Normas Subsidiarias de Argoños fueron aprobadas definitivamente en 4 de mayo de 1.987 (B.O.C. de 25 de septiembre de 1.987).

Con posterioridad, se aprobaron dos modificaciones puntuales en 8 de agosto de 1.988 y otra en 3 de octubre de 1.990, que junto con las aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo en su sesión de 11 de marzo de 1.992, constituyen el presente texto refundido, que tiene por objeto el disponer de un único documento en el que se incorporen las citadas modificaciones, así como en la parte gráfica las dejadas en suspenso en la citada sesión de 11 de marzo para que se delimitaran y reflejaran los viales y demás servicios de carácter obligatorio en suelo urbano.

Contable, en Sesión fecha 7-11-93  
 PUBLICADO en el Boletín Et. 50  
 Oficial de Contable de fecha 23-10-93

En consecuencia sigue siendo plenamente válida la Memoria de las Normas Subsidiarias de 1.987, complementada por la justificativa de la última modificación.

Los motivos que a juicio del Equipo Redactor hacían necesaria la redacción de unas Normas Subsidiarias para el Término Municipal de Argoños, que permitiera una regulación urbanística adecuada en el mismo, se resumían en los siguientes puntos:

- Ausencia de unas Normas provinciales actualizadas y precisas que constituyen instrumentos normativos adecuados para regular los procesos urbanos que se están produciendo.
- Situación actual de Argoños, que le confiere unas nuevas necesidades (deportivas, nuevas edificaciones, etc.) cuya implantación se ha de regular.
- Existencia de núcleos consolidados formados fuera del núcleo de Argoños.
- Necesidad de implantación de nuevas infraestructuras de servicios (Abastecimientos, saneamientos, etc.)
- Problemas relativos a la configuración de la red viaria actual.
- Necesidad de contar con un instrumento de planeamiento Municipal (Normas Subsidiarias en este caso) que permitiera el posterior desarrollo de estudios puntuales de planeamiento más adecuados.

En la medida que las citadas Normas llenaban un vacío existente para controlar y ordenar los procesos descritos con anterioridad, quedaban debidamente justificadas.

Junto a ello, no puede olvidarse que el transcurso de cinco años desde su entrada en vigor ha supuesto que alguna de las circunstancias entonces existentes, hayan variado. Así por ejemplo, ha habido una sensible mejora en la accesibilidad del municipio con la reparación de las dos carreteras principales que le atraviesan, comunicándole con Gama Arnuro.

Por otro lado existía la necesidad de coordinar los problemas de borde con los municipios colindantes, y en especial con la zona de Arnuro así como con el núcleo de Piedrahita.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

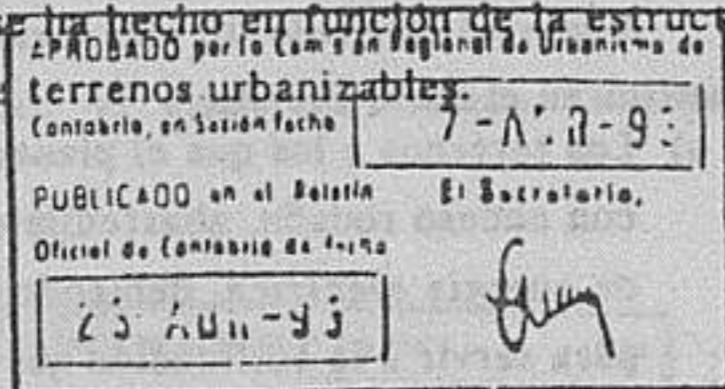


1.2.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA ELEGIDA

Se ha optado por realizar las Normas de acuerdo con lo especificado en el artículo 77 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y 91 del Reglamento de Planeamiento que asigna a las mismas el siguiente objeto: Artículo 91:

- b) "Clasificar el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación de suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización, que integran el suelo urbanizable y en su caso, fijando las Normas de protección del suelo no urbanizable".

La elección de este tipo de Normas se ha hecho en función de la estructura urbana de Argoños que aconseja la previsión de terrenos urbanizables.



2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se ha considerado que la reducida extensión del Municipio y las características de su territorio, imponen una protección y conservación de las áreas naturales más frágiles.

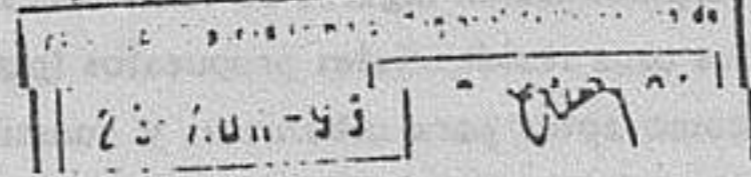
Dadas las condiciones del núcleo y su extensión y diversificación actual, se estima positivo promover un uso regulado y orientado de los espacios naturales del Municipio, como áreas de ocio y vivienda, ya que además cuentan con todos los servicios, que además faciliten el contacto directo con la naturaleza y en orden al paisaje que posee de término Municipal.

Ha sido un criterio básico la necesidad de preservar y defender los cursos de agua y sus márgenes y marismas, no sólo en los términos que marca la ley por su calidad paisajística sino como patrimonio para disfrute colectivo de la población en orden a evitar su privatización de hecho.

Facilitar al máximo el uso agrícola y ganadero existente, sin hipotecar el desarrollo futuro de otros usos del suelo, en el Municipio, derivados de su funcionalidad actual.

Mantener los recursos naturales existentes de carácter forestal en las áreas aptas, así como preservar los valores paisajísticos y espacios de conservación necesaria.

Posibilitar usos no agrarios en áreas inmediatas del núcleo, que coincidan negativamente en el entorno, ni alteren su paisaje, ni deterioren sus componentes físicas.

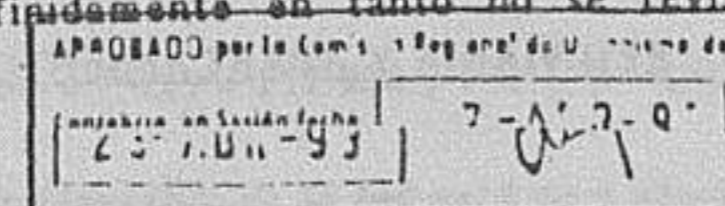


SERAN OBJETIVOS PRIMORDIALES

- Proteger de su destrucción las áreas naturales más frágiles que presentan un elevado riesgo de degradación directa y que constituyen espacios naturales de interés, con escasas posibilidades de usos alternativos justificados.
- Facilitar el acceso a las zonas de esparcimiento comunes y de uso público.
- Proponer tipologías edificatorias acordes con las características del entorno, dadas las relaciones existentes entre tipologías urbanas y formas de vida.
- Proponer una Normativa para el diseño de edificios y espacios públicos, acorde con la escala y característica del núcleo actual.
- Plantear una Normativa de usos, que haga compatibles las diferentes actividades que tradicionalmente han tenido lugar en los núcleos urbanos y que suponen una mayor integración de sus funciones (servicios, talleres, huertas, etc.).

3.- PERIODO DE VIGENCIA

Estas Normas entrarán en vigor de conformidad con lo establecido en el artículo 124 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Y mantendrán su vigencia indefinidamente en tanto no se revisen o modifiquen.



4.- SUPUESTOS DE REVISION

Las presentes Normas deberán ser revisadas en los siguientes supuestos:

- a).- Cuando el Suelo Urbano apto para edificar definido inicialmente haya sido consolidado por la edificación en una proporción igual o superior al 80% de su superficie.

- b).- Cuando el Suelo Apto para Urbanizar lo haya sido, con arreglo a los supuestos de estas Normas en una proporción igual o superior al 60% de su superficie.
- c).- Cuando exista una variación sensible en la tendencia de crecimiento de la población, variación que suponga un crecimiento o disminución anual porcentual igual o mayor de un 10 en un periodo de 5 años.
- d).- Cuando actuaciones puntuales extramunicipales provoquen un cambio en la situación económico-social del municipio que no haya sido previsto en la elaboración de estas Normas y cuya incidencia sea general en el territorio municipal.
- e).- Transcurridos diez años de su entrada en vigor.

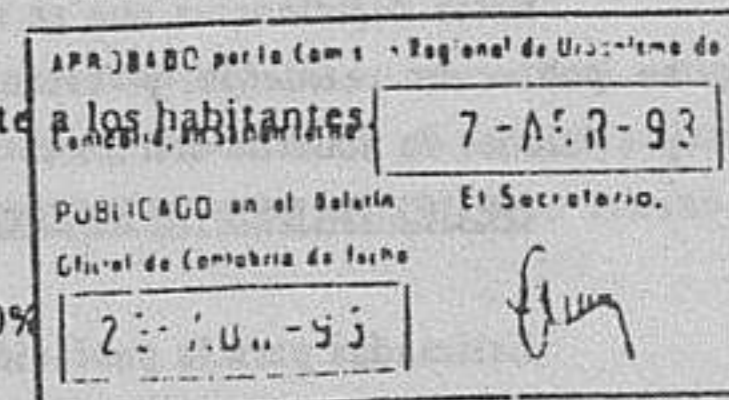
5.- SUPUESTOS DE SUSTITUCION

Estas Normas deberán ser sustituidas cuando las tendencias señaladas en el supuesto c) del apartado anterior, se mantengan durante un periodo superior a 7 años y siempre que se haya dado alguno de los supuestos a) o b) de dicho apartado.

Igualmente serán sustituidas cuando del análisis de todos los supuestos de revisión señalados en el apartado anterior, se llegue a la conclusión de la conveniencia de la redacción de un Plan General Municipal de Ordenación.

6.- HIPOTESIS DE CRECIMIENTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES

Formas de crecimiento de Argoños, referente a los habitantes:



- Años 70 ... número de habitantes: 704.-
- Crecimiento a lo largo de la década: 11,20%
- Aumento de habitantes: 89.-

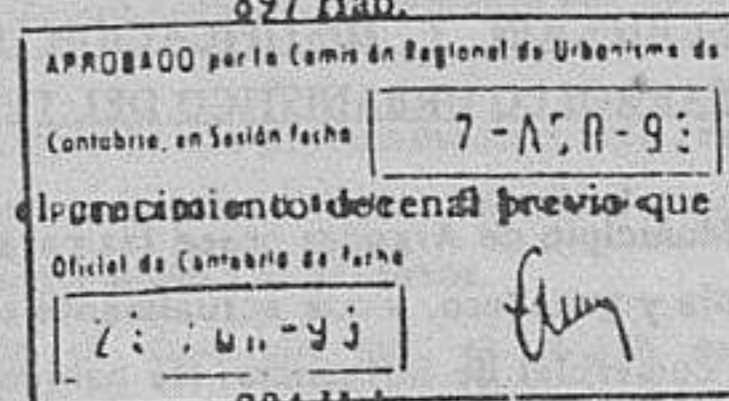
Se pueden plantear tres hipótesis de crecimiento básico para Argoños en los próximos cuatro - ocho años. Una hipótesis mínima basada en el incremento medio actual (último quinquenio), del orden de 1,3% año:

Población 1.975 .....	744 Hab.
Población 1.981 .....	793 Hab.
Población 1.975 - 81 .....	49 Hab.
Incremento quinquenal .....	6,6 %
Incremento anual .....	1,32%

1.983 - 793 Hab.

Población 1.981 .....	793 Hab.
Incremento 1.981 - 86 .....	52 Hab.
Estimada:	
Población 1.986 .....	845 Hab.
Población 1.990 .....	897 Hab.

HIPOTESIS MEDIA: Basada en el crecimiento de censo previo que ha supuesto un 1,32% anual aproximado.



Población 1.970 .....	704 Hab.
Población 1.981 .....	793 Hab.
Incremento 1.970 - 81 .....	89 Hab.

Incremento .....	12,07%
Incremento .....	1,20%

Población 1.981 .....	793 Hab.
Incremento 1.981 86 .....	52 Hab.
Población 1.986 .....	845 Hab.
Población 1.990 .....	897 Hab.

HIPOTESIS MAXIMA: Supondría considerar un incremento del 1,31% anual equivalente al decenio 1.970 - 1.981, como hipótesis para una población residente, aunque en determinadas épocas del año la población se incrementa un 20 % la



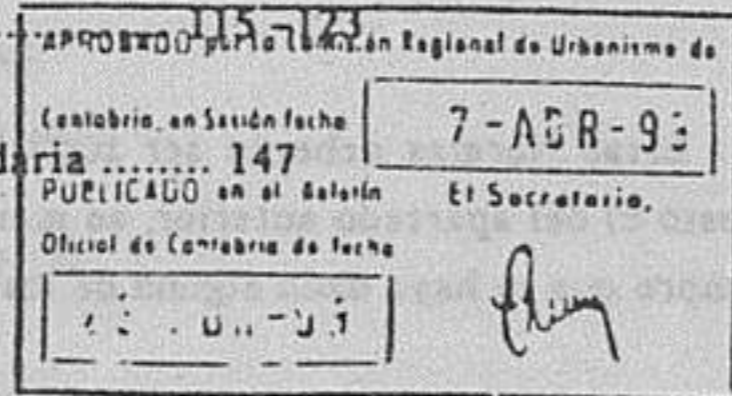
población residente debido a la afluencia de veraneantes, conjugando crecimiento vegetativo y saldo inmigratorio previsibles. Se considera como hipótesis mínima la sustentada en un crecimiento vegetativo del orden de 10-15 por mil, contrarrestado por una inmigración selectiva de jubilados y activos cualificados del terciario y una emigración que afecta a parte del crecimiento vegetativo. Se plantea como hipótesis medida la de un crecimiento vegetativo de 10-15 por mil, con un balance inmigratorio equilibrado en sus magnitudes básicas e incluso levemente excedentario, lo que permite un crecimiento anual de 1,30 - 1,50 %.

De acuerdo con estas previsiones y la de unos 12 matrimonios anuales, las necesidades estimadas son:

- Número de viviendas, crecimiento población (hipótesis media) ..... 8

- Número de vivienda nuevas familias .....

- Número de viviendas residencia secundaria ..... 147



3.45 Hab./vivienda

En la actualidad, Argoños no posee sistemas de equipamiento ni escolar, salvo parvularios, ni deportivo, ocio, algunos comercios de Ultramarinos y servicios administrativos.

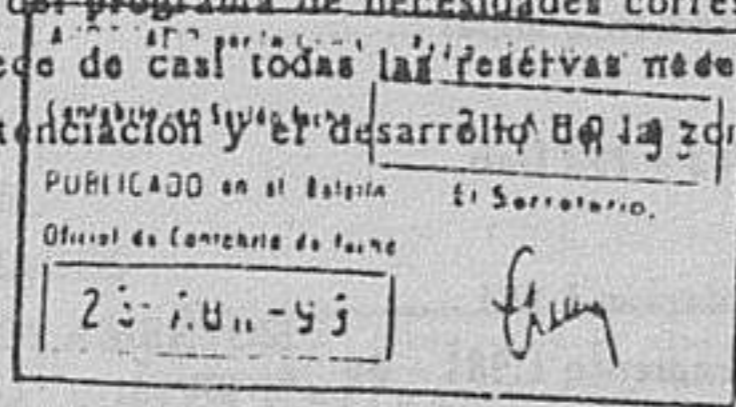
Estas deficiencias que se detectan, en relación con la demanda potencial por su población residente y estacional, por lo que conviene subsanarlas con las previsiones de acuerdo con los estándares básicos señalados en la Ley del Suelo.

**NECESIDADES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO**

Estimadas para la población.

	Actual	Máximo Exigido	Prevista
1. Parques y Jardines	- m2	4.225 m2	4.500 m2
2. Areas de juego infantiles	- m2	750 m2	1.100 m2
3. Preescolar	-	-	-
4. E.G.B.	- m2	2.500 m2	2.500 m2
5. Equipamiento Social	- m2	250 m2	4.680 m2
6. Equipamiento Social	-	250 m2	300 m2
7. Equipamiento comercial	4,22 m2	250 m2	422 m2

Lo esencial de las previsiones del programa de necesidades corresponde a lo anteriormente detallado, ya que carece de casi todas las reservas mederas para dotaciones, siendo conveniente la potenciación y el desarrollo de la zona en estos aspectos.



**7.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION**

**7.1.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL MODELO DE UTILIZACION Y DESARROLLO URBANISTICO DEL TERRITORIO**

El Municipio de Argoños posee las características de un núcleo urbano que ha sido agrícola y ganadero, y que actualmente está muy extendido, y que no posee una gran zona comercial de influencia. Ha habido un gran cambio esencial en la última época en el que el Municipio ha perdido buena parte de sus características agrícolas y ganaderas.

Este carácter queda patente por lo disperso de su núcleo urbano, extendiéndose por diferentes núcleos de población por todo el Municipio.

En consecuencia, se propone conservar el modelo sobre el que se asienta actualmente el desarrollo de Argoños, constituido por:

- a) Un núcleo bastante consolidado, con una pequeña área de servicios, de accesibilidad directa para la población del Término Municipal.
- b) Una delimitación de los núcleos consolidados con servicios necesarios para una demanda interior.

- c) Un espacio urbano de equilibrio con aptitudes mixtas, capaz de absorber las actividades agrarias y las demandas de espacio residencial de muy baja densidad (5 viviendas/Hab.) haciéndolas compatibles.
- d) Un espacio natural de equilibrio, en la mayor parte del territorio Municipal, como entorno de calidad del Núcleo Urbano, y también como espacio de transición entre los núcleos consolidados y los espacios de protección.

**7.2.- EL SUELO URBANO DE ARGOÑOS**

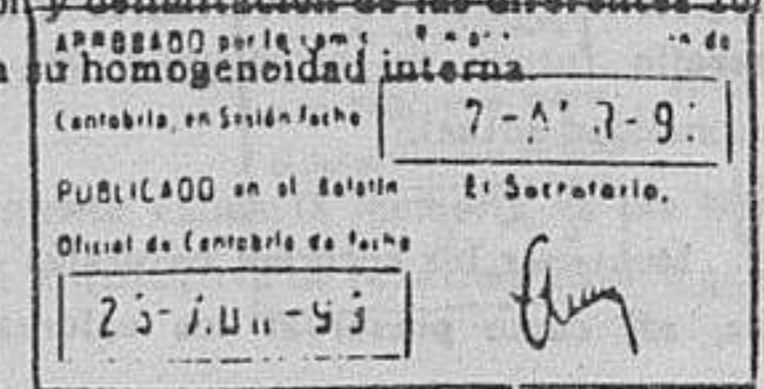
**DELIMITACION**

Según el Artículo 10 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, constituirán el suelo Urbano:

- a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas 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. También se consideraran urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.
- b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

La delimitación realizada abarca fundamentalmente el núcleo de Argoños, ya consolidado, y todas las áreas de expansión, que se sitúan principalmente a derecha e izquierda de la carretera de Burgos a Santoña.

Su delimitación pormenorizada se realizará en el Capítulo de Ordenanzas particulares para cada zona. La clasificación y delimitación de las diferentes zonas y subzonas se ha realizado teniendo en cuenta su homogeneidad interna.



**7.3.- EL SUELO URBANIZABLE**

Se ha incluido en esta categoría de suelo, los terrenos que se hallan emplazados en lugares de fácil acceso y cuyas condiciones físicas son adecuadas para los usos residenciales propuestos (planos, soleados, etc.) Estos terrenos se clasifican como aptos para urbanizar, y constituyen la reserva del suelo de que se dispone el Municipio a largo plazo.

Esta normativa pormenorizada se realiza en el Capítulo de las Ordenanzas particulares para cada zona, así como las condiciones de urbanización que se exigen en cada sector al redactarse los Planes Parciales.

Por otra parte la descripción pormenorizada de cada una de las zonas que constituyen el suelo Apto para Urbanizar se expone en los Artículos correspondientes de la Normativa Artículo 9.

**7.4. EL SUELO NO URBANIZABLE**

Constituye el suelo no urbanizable los terrenos declarados por estas Normas como no aptos para ser urbanizados. Comprenden aquellos no calificados como urbanos o urbanizables o aquellos otros a los que las Normas imponen determinadas condiciones de protección.

**7.5. RED VIARIA Y APARCAMIENTO**

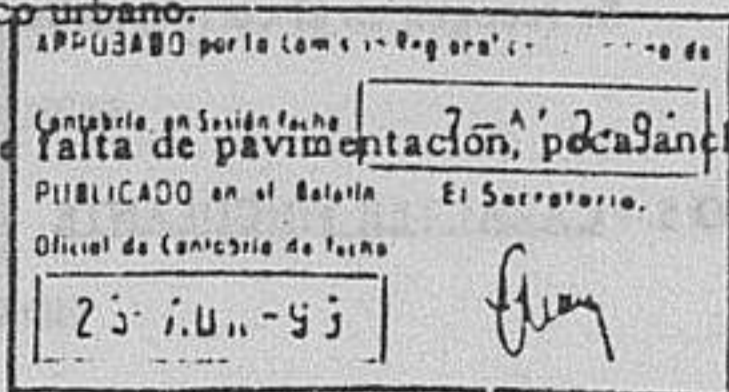
Antes de adelantar ninguna conclusión, conviene saber si la red viaria de Argoños adolece de algún inconveniente:

- 1. Si existe tráfico interno en el interior del pueblo.
- 2. Tráfico en las comarcas de Bareyo a Argoños y en la de Burgos a Santoña.



- 3. Alguna barrera como podrían ser las marismas.
- 4. Pasos estrechos debido al trazado tortuoso de la red viaria.
- 5. Fondos de saco.
- 6. Tipo de problemas puntuables que pueden existir.
- 7. Cruces con poca visibilidad.
- 8. Anchura insuficiente, susceptible de mejorarse.
- 9. Interacciones del viario secundario con la vía principal (Carreteras de Burgos a Santoña y de Bareyo a Argoños), que podrían llegar a ser peligrosos.
- 10. Coexistencia en prácticamente todo el viario de tráfico de peatones y vehículos.

- 11. Falta de aparcamiento en el casco urbano.
- 12. Problemas puntuables del tipo de falta de pavimentación, poca anchura, falta de aceras, etc.



Todos estos problemas requieren diferentes niveles de tratamiento según su naturaleza, pero es incuestionable que la expansión del Núcleo de Argoños necesita que las Normas vayan acompañadas de una propuesta de red viaria, al mismo tiempo que articula las nuevas áreas residenciales y que sirven para mejorar el funcionamiento general de la red.

Con este criterio se graficará en los planos la red viaria propuesta, en la que destacarán los nuevos elementos a señalar.

7.6. **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

7.6.1. **ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Los criterios que se consideran válidos para este servicio son:

- 1. Establecer los siguientes estándares para el cálculo de las redes:

Población residente ..... 300 l/Hab./día  
 Ganado ..... 100 l/Cab. Ganado/día

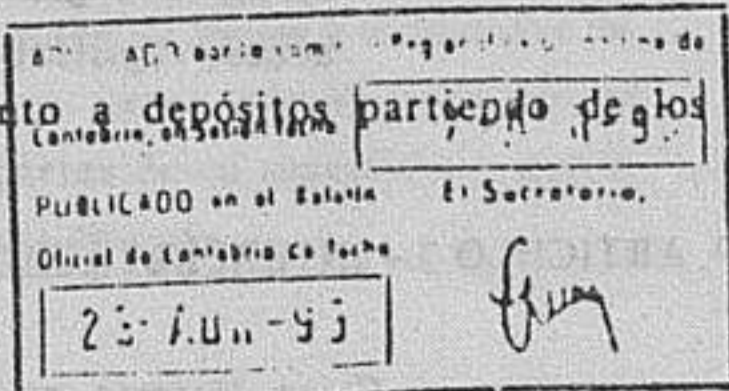
Estas dotaciones se recogen de acuerdo a:

- Consideración en los cálculos de dotación sólo a la población residente.
- Consideración del agua no sólo utilizable directamente por el ganado, sino el riego de los pequeños huertos intersticiales de las áreas urbanas.
- Las dotaciones expresadas recogen las proporciones aceptables de pérdidas en la red de distribución.

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

Según este criterio, las necesidades en cuanto a depósitos partiendo de los siguientes datos de la población:

Población residente ..... 793 Hab.



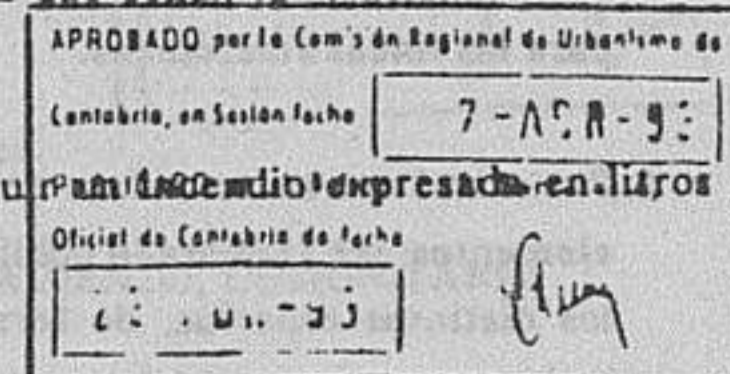
Las necesidades expresadas en el punto 1, serán:

- Capacidad depósito:  $300 \times 793 + 100 \times \text{n}^\circ \text{ cab. ganado}$ .
- Capacidad depósito:  $300 \times 793 + 100 \times 1.425 = 237.900 + 142.500 = 380.400 \text{ L.}$

- 3. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.
- 4. Procurar establecer unas redes malladas, con objeto de que presenten un servicio más seguro y uniforme.
- 5. Los proyectos de abastecimiento tendrán en cuenta la disposición de bocas de toma de agua en previsión de incendios, dotándolas en los puntos necesarios de las correspondientes mangas para su uso en esos casos.

La nueva traida de agua desde los manantiales, o el punto que sea, la construcción de un nuevo depósito si fuese necesario, la sustitución de parte de la red primaria actual, etc. deben enmarcarse dentro de un estudio en profundidad de toda la red, que establezca con detalle la situación actual de la misma y programa las necesidades para el futuro, basándose en los criterios expuestos en los párrafos anteriores.

No hay que olvidar las necesidades de agua para la protección contra incendios que, aunque ni suponen variaciones en las dotaciones calculadas, si imponen condiciones al dimensionado de la red por la necesidad de contar en todos los puntos de la misma con un caudal de agua que según la "National Bournal o Five Undercriters" se puede estimar en:



Dónde es la demanda de agua para extinguir un incendio expresada en litros por minuto y la población en mil bares.

En el caso de Argoños  $P = 1,5$

Luego  $q = 4.080 \cdot 1,5 (1 - 0,01 \cdot 1,5) \dots q = 4.927,82$

Este caudal se superpone al gasto medio durante un periodo de 5 horas.

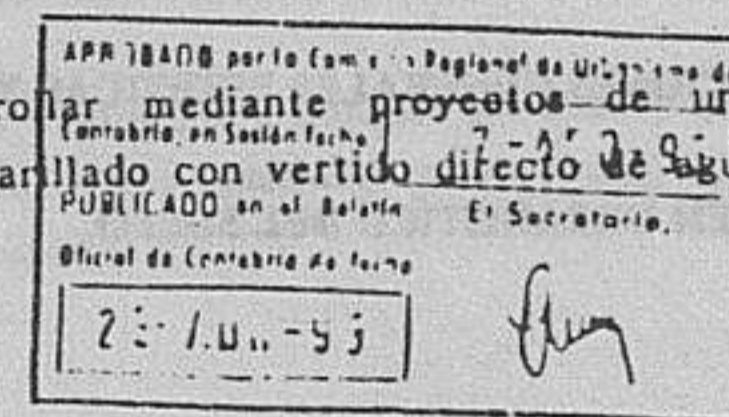
Después del resultado, se puede considerar el gasto, en cualquier caso se tendrá en cuenta lo expresado en la Norma Tecnológica NBE-CPI-81 "condiciones de protección contra incendios en los edificios".

7.6.2. **SANEAMIENTO**

En el plano correspondiente se representará la red actual, cuyas características son el movimiento de aguas forales por gravedad, el sistema unitario de recogida y los innumerables puntos de vertido directos a los ríos que cruzan el núcleo.

Se graficará, así mismo, la nueva red necesaria en el suelo urbano y la posible ubicación de una o varias plantas de tratamiento que evitarán en el futuro los vertidos directos, si ello fuera necesario.

En las áreas a desarrollar mediante proyectos de urbanización se establecerá un sistema de alcantarillado con vertido directo de aguas pluviales y residuales.



7.6.3. **ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO Y RED TELEFONICA**

Como criterio para la renovación o nuevos establecimientos de las líneas eléctricas se proponen los siguientes criterios.

- 1. En suelo urbano, de carácter predominantemente residencial, las características de las redes y transformadores se adaptarán en lo posible a lo que indica el Apéndice 1-Artículo 53.6, del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales de uso predominantemente residenciales.

- 2. En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación, quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos.

Los transformadores, en el caso de que se hagan exentos, deberán localizarse lo suficientemente alejados del núcleo, dentro de las posibilidades técnicas, protegidos y aislados de los lugares de uso público o privados, de manera que no interfieran con el resto de las actividades urbanas.

A este respecto, conviene recordar la Norma 28 de las Normas Generales de Urbanización para la Provincia de Santander, publicadas en el B.O.E. del 20 de Abril de 1.970 que en su primer párrafo dice:

" Las construcciones destinadas para dejar transformadores eléctricos, aseos públicos, etc. se colocarán en los lugares que menos estorben, a ser posible adosados a muros o mejor semienterrados o subterráneos "

- 3. Debe considerarse explícitamente en los proyectos de electrificación que financia al sector público en proporción cercana al 80% la utilidad de todas las instalaciones ya existentes, de manera de no adoptar "a priori" la solución de construir otro nuevo. ~~Así mismo, y en el caso de que esto fuera~~



necesario, se tendrá en cuenta la obligatoriedad del desmonte y retiro de los elementos de la línea sustituida.

7-A-11-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha 23.10.93

4. Deberá justificarse la conveniencia estética y urbanística de los trazados de las redes.

En los núcleos urbanos se cuidarán los apoyos, enganches y trazados. Tanto en el caso de que las líneas se apoyen en la edificación o que crucen espacios públicos o privados por las servidumbres que dichas líneas crean en los mismos.

5. Los criterios generales expuestos para el tendido eléctrico son aplicables para las líneas telefónicas.

6. Para finalizar se considera conveniente tener cuidado en la elección de los elementos del alumbrado público, así como en los niveles de iluminación de los distintos espacios, de forma que ambos estén en consonancia con los ambientes urbanos en que se desarrollen.

**NORMAS URBANISTICAS**

**INDICE**

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

DEFINICIONES.

NORMAS GENERALES PARA EL REGIMEN DEL SUELO.

NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO.

CONDICIONES GENERALES DE USO.

NORMAS GENERALES HIGIENICO - SANITARIAS.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

CONDICIONES GENERALES ESTETICAS Y DE PROTECCION.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 1.- AMBITO TERRITORIAL

2.- AMBITO TEMPORAL

3.- REVISION

4.- SUSTITUCION

5.- CARACTER VINCULANTE

6.- OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DE LAS NORMAS

7.- INTERPRETACION DE LAS NORMAS

7-A-11-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha 23.10.93

**ARTICULO 1.- AMBITO TERRITORIAL**

1º El objeto de estas Normas es la ordenación urbanística del territorio que integra el municipio de Argoños.

2º Las presentes normas, junto con los otros documentos exigidos por el artículo 80 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, integran las Normas Subsidiarias del territorio a que se refiere el nº 1 de este artículo.

3º Cualquier referencia que se haga a la "Ley del Suelo" ha de entenderse que remite a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana texto refundido aprobado por el Real-Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio.

4º Cualquier referencia que se haga a las "Normas" ha de entenderse Normas Subsidiarias de ámbito Municipal del término de Argoños.

**ARTICULO 2.- AMBITO TEMPORAL**

Estas Normas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria y mantendrán su vigencia indefinidamente en tanto no se sustituyan.

**ARTICULO 3.- REVISION**

Se recoge en el correspondiente apartado de la Memoria.

**ARTICULO 4.- SUSTITUCION**

Se recogen en el correspondiente

7-A-11-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha 23.10.93

**ARTICULO 5.- CARACTER VINCULANTE**

Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias vincularán a la Administración y a los particulares.

**ARTICULO 6.- OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DE LAS NORMAS**

1º La consecuencia de la observancia de las Normas deporta las limitaciones que establece el artículo 134 de la Ley del Suelo.  
2º Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos señalados en el párrafo siguiente y según lo establecido en el artículo 136.1 de la citada Ley, podrá el Ayuntamiento autorizar usos a obras no previstos en las Normas.

3º Para que puedan autorizarse usos y obras no previstos en las Normas deben concurrir los siguientes requisitos.

- a) Tener el carácter provisional y la naturaleza de utilidad permanente.
- b) No dificultar la ejecución de las Normas y de la ejecución de las Normas y de los Planes que en su desarrollo puedan aprobarse.

c) La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho e indemnización cuando el Ayuntamiento anuncie la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y de la cancelación de los usos y obras. Los gastos de formalización del documento público y acceso registral serán de cuenta del autorizador.

**ARTICULO 7.- INTERPRETACION DE LAS NORMAS**

Estas Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades de las mismas expresados en el capítulo de Memoria.

En caso de duda o de imprecisión prevalecerá la situación más favorable a la menor edificabilidad, a la mayor equipamientos comunitarios.

**DEFINICIONES**

Artículo 8.- SUELO URBANO

9.- SUELO APTO PARA URBANIZAR

10.- SUELO NO URBANIZABLE

11.- SISTEMA GENERAL

12.- SISTEMA GENERAL VIARIO



- 13.- SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS
- 14.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- 15.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- 16.- OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR
- 17.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
- 18.- ESTUDIOS DE DETALLE
- 19.- PROYECTOS DE URBANIZACION
- 20.- AREA
- 21.- SECTOR
- 22.- PLAN PARCIAL
- 23.- EDIFICIOS DE INTERES Y/O CARACTERISTICOS
- 24.- ALINEACIONES OFICIALES
- 25.- ALINEACIONES EXTERIORES
- 26.- ALINEACIONES INTERIORES
- 27.- ALINEACIONES ACTUALES
- 28.- MANZANA
- 29.- FINCA FUERA DE LINEA
- 30.- FINCA REMETIDA
- 31.- PARCELA EDIFICABLE
- 32.- RETRANQUEO O DISTANCIA
- 33.- RASANTES OFICIALES
- 34.- RASANTES ACTUALES
- 35.- ALTURA DE EDIFICACION
- 36.- ALTURA DE PISOS
- 37.- ALTURA LIBRE DE PISOS
- 38.- LINEA DE EDIFICACION
- 39.- SUPERFICIE OCUPABLE
- 40.- SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA
- 41.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA
- 42.- SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE O DE OCUPACION
- 43.- POLIGONO
- 44.- UNIDAD DE ACTUACION
- 45.- ACTUACION AISLADA
- 46.- SOLAR
- 47.- GARANTIAS PARA LA EJECUCION SIMULTANEA DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION
- 48.- PLAZO PARA EDIFICAR
- 49.- SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA
- 50.- EDIFICABILIDAD
- 51.- PIEZA HABITABLE
- 52.- PLANTA BAJA
- 53.- PORTAL
- 54.- SOTANOS Y SEMISOTANOS
- 55.- EDIFICIO EXENTO
- 56.- USOS PERMITIDOS
- 57.- USOS PROHIBIDOS
- 58.- USOS COMPATIBLES
- 59.- EDIFICIO EXCLUSIVO
- 60.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo  
 Contable, en Sesión fecha 7-Ago-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contable de fecha 22-Jul-93

**ARTICULO 8.- SUELO URBANO**

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

**ARTICULO 9.- SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que son Aptos para ser urbanizados y que se recogen como tales en los Planos de estas Normas.

**ARTICULO 10.- SUELO NO URBANIZABLE**

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos declarados por estas Normas como no Aptos para ser urbanizados. Comprenden aquellos no calificados como urbanos o urbanizables y aquellos otros a los que las Normas imponen determinadas condiciones de protección.

**ARTICULO 11.- SISTEMA GENERAL**

Cada uno de los conjuntos homogéneos de elementos al servicio de la ordenación que configuran el desarrollo urbano y constituyen una estructura que soporta las necesidades generales de la población a la que sirven.

Esquemáticamente su clasificación es la siguiente en estas Normas:

Sistemas Generales de Infraestructura,

- SS.GS. DE COMUNICACIONES S.G.
- SS.GS. DE SERVICIOS.

Sistema General de Espacios Libres.

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO, COMUNITARIO Y PARA CENTROS PUBLICOS.

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo  
 Contable, en Sesión fecha 7-Ago-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contable de fecha 22-Jul-93

**ARTICULO 12.- SISTEMA GENERAL VIARIO**

Conjunto de elementos destinados a la Comunicación por medio de tráfico rodado y peatonal, entre las diversas partes de la superficie ordenada y su conexión exterior. ESTE SISTEMA GENERAL abarca tanto al viario en sí, como su zona de protección y las instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento y servicio. (Gasolineras, aparcamientos, estación de autobuses, etc).

**ARTICULO 13.- SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS**

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

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo  
 Contable, en Sesión fecha 7-Ago-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contable de fecha 22-Jul-93

**ARTICULO 14.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

Conjunto de elementos destinados a parques públicos y zonas verdes que por su dimensión, emplazamiento y servicios, sirven a la generalidad de la población.

**ARTICULO 15.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

Conjunto de elementos de carácter público o privado destinados a complementar la residencia soportando las necesidades religiosas, docentes, sanitarias, deportivas, asistenciales, administrativas y de gobierno.

**ARTICULO 16.- OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR**

Son aquellas actuaciones en Suelo Urbano, encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos. Independientemente de las O.R.I. que pudieran señalarse en estas Normas, podrán delimitarse otros o los fines señalados en el párrafo primero de este punto.

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo  
 Contable, en Sesión fecha 7-Ago-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contable de fecha 22-Jul-93

**ARTICULO 17.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

Es el grado de planeamiento exigido para el desarrollo, mediante ordenación detallada, de las OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR.

Cuando se trate de OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR previstas en estas Normas deberán respetarse las Ordenanzas señaladas para las zonas denominadas O.R.I.



Cuando se trate de OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR no previstas, no se podrá modificar la estructura fundamental de las Normas, a cuyo efecto se acompañará además, un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia e incidencia sobre estas Normas. En ningún caso podrán alternarse los SISTEMAS GENERALES previstos en las Normas.

La delimitación del ámbito de las OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR, no previstas en estas Normas será objeto de proyecto previo a la redacción del Plan Especial correspondiente.

ARTICULO 18.- ESTUDIOS DE DETALLE

Son los documentos justificativos de:

- Señalamiento de ALINEACIONES Y RASANTES cuando no figuran en las Normas.
- Reajuste de las ALINEACIONES Y RASANTES que figuran en las Normas
- Ordenación o reajuste de los volúmenes señalados en estas Normas de acuerdo con las siguientes especificaciones:

a) Se consideran determinaciones fundamentales, el índice de edificabilidad y la densidad en viviendas por hectáreas señaladas en estas Normas, así como el ~~uso, el tamaño, y el emplazamiento de los espacios libres, zonas verdes y parques y jardines.~~

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Contraloría en Sesión fecha 7-8-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contraloría de fecha 23-8-93

b) EL ESTUDIO DE DETALLE, habrá de desarrollarse, constituyendo un conjunto separado de las restantes propiedades por vías públicas, calles particulares o espacios libres. No obstante podrán admitirse estudios DE DETALLE con edificaciones adosadas a las existentes, cuando la forma, dimensión o situación de la finca lo aconseje. En cualquiera de ambos casos o soluciones adoptadas no podrán quedar medianerías al descubierto, pudiendo admitirse su conversión en fachadas o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. En todo caso EL ESTUDIO DE DETALLE, deberá basarse en un estudio conjunto de la totalidad de la manzana como unidad mínima.

La exigencia de no dejar medianerías al descubierto debe interpretarse como una imposición de tipo estético pero en ningún caso servir de premisa para la desaparición de edificios de interés característicos del entorno urbano que se señalan en estas Normas o en aquellas situaciones que se incrementará la densidad o edificabilidad previstas.

c) El Ayuntamiento podrá exigir, además de viales, la cesión del 20% como mínimo, de la superficie de la parcela comprendida dentro de las ALINEACIONES EXTERIORES con destino a espacios libres o dotaciones de uso público, siempre que el ESTUDIO DE DETALLE no sea motivado por el señalamiento de ALINEACIONES Y RASANTES no previstas en las Normas.

d) Se incluirá justificación técnica de que no se perjudican las condiciones de soleamiento y visibilidad de las viviendas y predios colindantes de las manzanas contiguas o de la propia manzana.

f) Quedará resuelto a costa del propio solar el estacionamiento de vehículos, a razón de una plaza por vivienda y por cada 50 m2. de uso de oficinas o comercial o cada cuatro localidades de espectáculos.

El Ayuntamiento podrá imponer, además de las condiciones señaladas en este epígrafe, otras más restrictivas de volumen y uso e incluso denegar definitivamente EL ESTUDIO DE DETALLE por consideraciones urbanísticas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Contraloría en Sesión fecha 7-8-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contraloría de fecha 23-8-93

ARTICULO 19.- PROYECTO DE URBANIZACION

a) Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de las Normas y en suelo urbanizable la realización material de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

- b) Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
- c) Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarios que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de las Normas.
- d) En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
- e) Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Contraloría en Sesión fecha 7-8-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contraloría de fecha 23-8-93

ARTICULO 20.- AREA

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

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

ARTICULO 21.- SECTOR

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

ARTICULO 22.- PLAN PARCIAL

Es el grado de planeamiento exigido para el desarrollo, mediante ordenación detallada de la superficie abarcada por un sector, salvo que la totalidad de la superficie del sector esté calificada como SISTEMA GENERAL.

ARTICULO 23.- EDIFICIOS DE INTERES Y/O CARACTERISTICOS

Son los edificios que por sus valores históricos, arquitectónicos, ambientales o de representación merecen una protección específica y se grafian en los planos con un asterisco.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Contraloría en Sesión fecha 7-8-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contraloría de fecha 23-8-93

ARTICULO 24.- ALINEACIONES OFICIALES

Son las líneas que se fijan como tales en estas Normas, en los PLANES DE REFORMA INTERIOR, o en los ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTICULO 25.- ALINEACIONES EXTERIORES

Son las ALINEACIONES OFICIALES, que fijan el límite de la PARCELA EDIFICABLE, con los espacios libres exteriores, equipamiento comunitario, vías, calles o plazas.

ARTICULO 26.- ALINEACIONES INTERIORES

Son las ALINEACIONES OFICIALES, que fijan los límites de edificación en el interior de las MANZANAS.

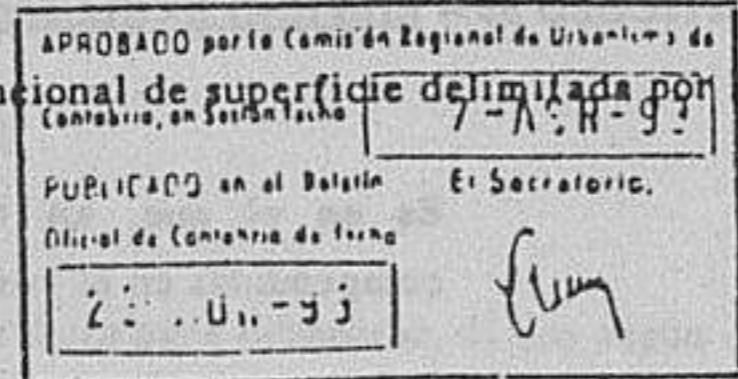


**ARTICULO 27.- ALINEACIONES ACTUALES**

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

**ARTICULO 28.- MANZANA**

Es la unidad de división convencional de superficie delimitada por alineaciones actuales.



**ARTICULO 29.- FINCA FUERA DE LINEA**

Es aquella en la que la ALINEACION OFICIAL corta la superficie de la finca, limitada por las ALINEACIONES ACTUALES.

**ARTICULO 30.- FINCA REMITIDA**

Es aquella en que la ALINEACION OFICIAL queda fuera de la finca.

**ARTICULO 31.- PARCELA EDIFICABLE**

Es la parte de solar comprendida dentro de las ALINEACIONES OFICIALES.

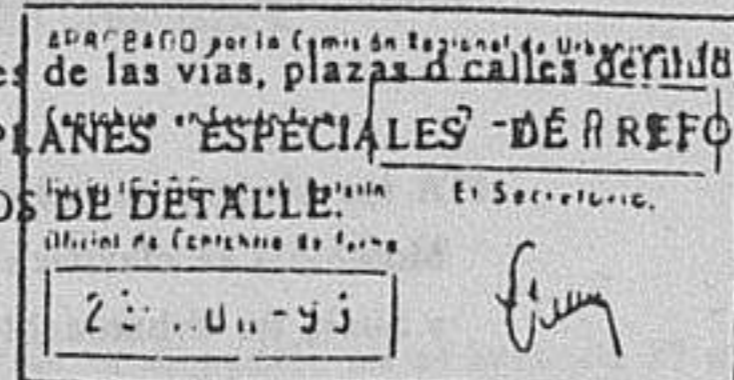
**ARTICULO 32.- RETRANQUEO O DISTANCIA**

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre:

- a) ALINEACION OFICIAL Y LINEA DE EDIFICACION
- b) EJE DE CALLE Y LINEA DE EDIFICACION.
- c) LINDEROS DE LA PARCELA EDIFICABLE Y LINEA DE EDIFICACION.

**ARTICULO 33.- RASANTES OFICIALES**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas y calles definidos en estas Normas, en los PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR o en los ESTUDIOS DE DETALLE.



**ARTICULO 34.- RASANTES ACTUALES**

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

**ARTICULO 35.- ALTURA DE EDIFICACION**

Es la distancia vertical medida sobre la fachada del edificio desde la rasante oficial de la acera, o en su caso del terreno, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

**ARTICULO 36.- ALTURA DE PISOS**

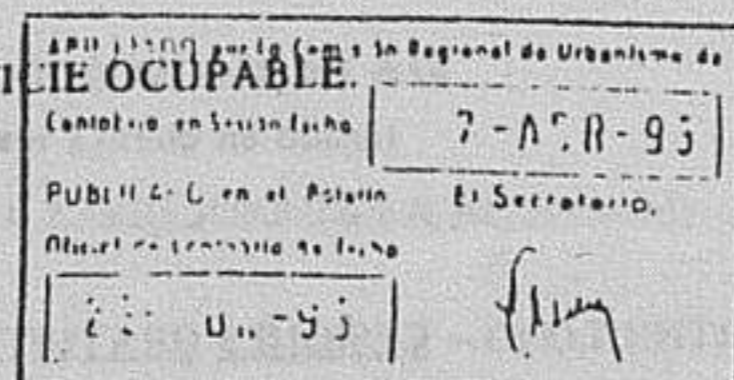
Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**ARTICULO 37.- ALTURA LIBRE DE PISOS**

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

**ARTICULO 38.- LINEA DE EDIFICACION**

Es la que delimita la SUPERFICIE OCUPABLE.



**ARTICULO 39.- SUPERFICIE OCUPABLE**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea, y cuerpos volados cerrados y

abiertos. Las construcciones subterráneas debajo de la SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA destinadas exclusivamente a aparcamientos se considerarán, a efectos de estas ordenanzas, excluidas de la superficie OCUPABLE.

**ARTICULO 40.- SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA**

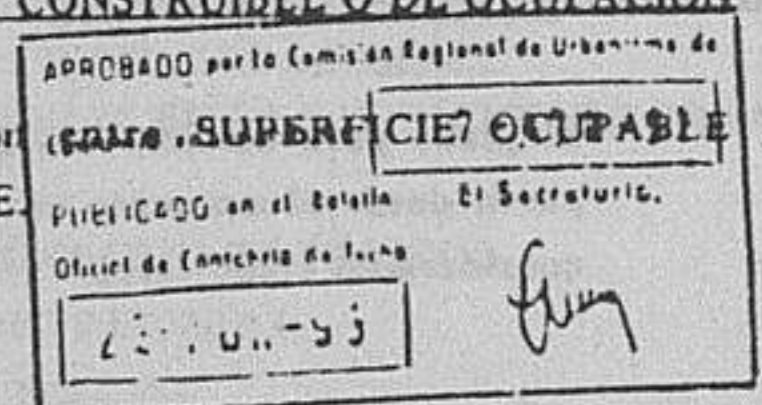
Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta.

**ARTICULO 41.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA**

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

**ARTICULO 42.- SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE O DE OCUPACION**

Se fija por la relación entre SUPERFICIE OCUPABLE y de la PARCELA EDIFICABLE.



**ARTICULO 43.- POLIGONO**

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

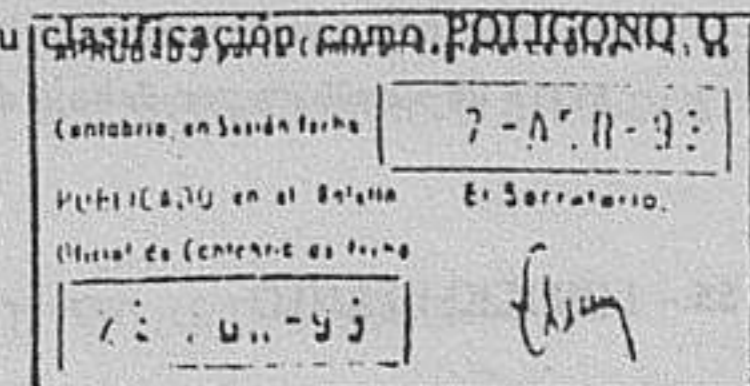
- a) Que por su dimensión y características de ordenación es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan.
- b) Que haga posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de urbanización.
- c) Que tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente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

**ARTICULO 44.- UNIDAD DE ACTUACION**

A los efectos de las Normas se entiende por unidad de Actuación la superficie de SUELO URBANO, que supone un módulo para la ejecución del planeamiento y que cuanto menos hace posible la distribución de los beneficios y cargas derivadas de las Normas.

**ARTICULO 45.- ACTUACION AISLADA**

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



**ARTICULO 46.- SOLAR**

Es la superficie de SUELO URBANO, apta para la edificación que cuenta con:

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



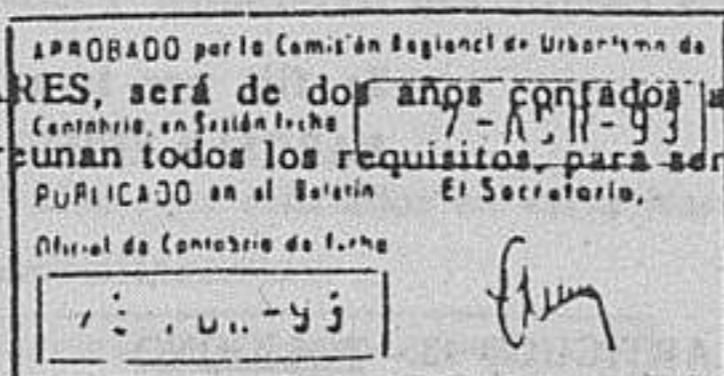
En la Cédula Urbanística se señalarán los servicios existentes con definición de su carácter de suficientes o insuficientes en función de las posibilidades de edificación de la zona y para ser tenida en cuenta en las GARANTIAS PARA LA EJECUCION SIMULTANEA DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION.

**ARTICULO 47.- GARANTIAS PARA LA EJECUCION SIMULTANEA DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION**

Se exigirá como garantía de la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, el depósito en metálico o aval bancario del importe total de la urbanización según valoración efectuada por el Ayuntamiento.

**ARTICULO 48.- PLAZO PARA EDIFICAR**

El plazo para edificar los SOLARES, será de dos años contados a partir desde el momento en que reúnan todos los requisitos para ser considerados como tales.



**ARTICULO 49.- SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA**

Es la parte de parcela excluida la superficie OCUPABLE.

**ARTICULO 50.- EDIFICABILIDAD**

Es la medida de edificación de una determinada ZONA.

**ARTICULO 51.- PIEZA HABITABLE**

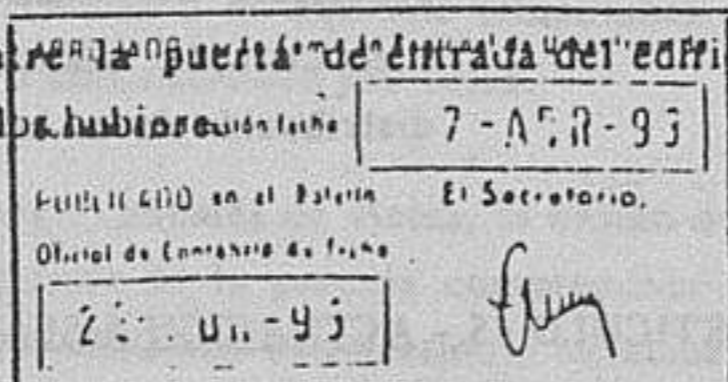
Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por tanto todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

**ARTICULO 52.- PLANTA BAJA**

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terraza, o por encima de esta rasante.

**ARTICULO 53.- PORTAL**

Es el local que se desarrolla en la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.



**ARTICULO 54.- SOTANOS Y SEMISOTANOS**

a) Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

b) Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera del terreno.

**ARTICULO 55.- EDIFICIO EXENTO**

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios no edificados.

**ARTICULO 56.- USOS PERMITIDOS**

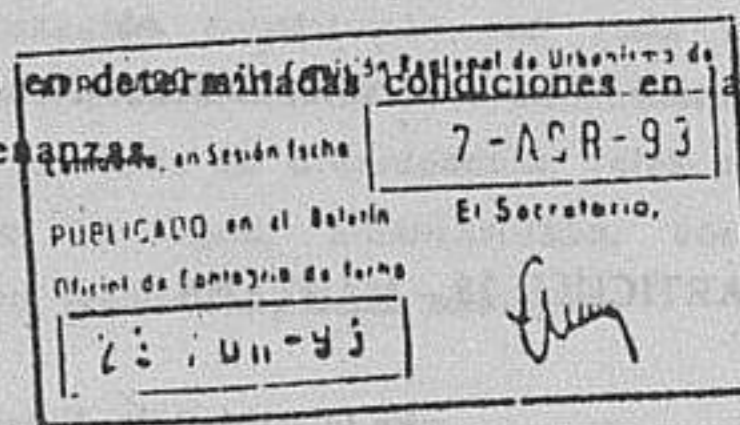
Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las Ordenanzas.

**ARTICULO 57.- USOS PROHIBIDOS**

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las Ordenanzas.

**ARTICULO 58.- USOS COMPATIBLES**

Son aquellos que se consienten en determinadas condiciones en las zonas que se señalan en las Ordenanzas.



**ARTICULO 59.- EDIFICIO EXCLUSIVO**

Es en el que, en todos sus locales se desarrollan actividades compendidas en el mismo uso.

**ARTICULO 60.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION**

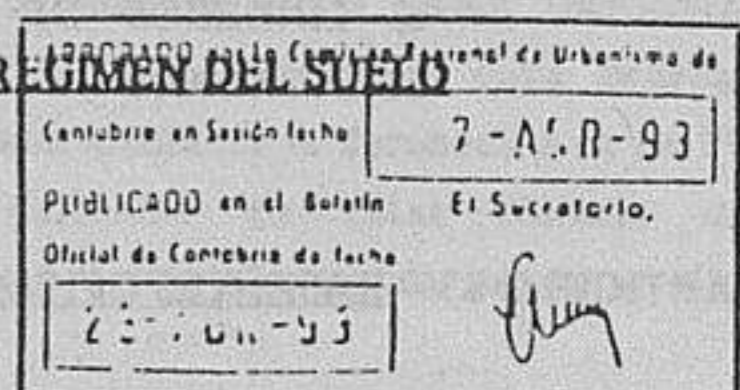
Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas, que resultaren disconformes con las mismas.

**NORMAS GENERALES PARA EL REGIMEN DEL SUELO**

**Artículo 61.- CLASIFICACION DEL SUELO**

- 62.- SUELO URBANO
- 63.- CESIONES GRATUITAS EN EL SUELO URBANO
- 64.- SUELO APTO PARA URBANIZAR
- 65.- OBRAS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR
- 66.- SISTEMAS DE ACTUACION
- 67.- CESIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR
- 68.- SUELO NO URBANIZABLE
- 69.- OBRAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

**NORMAS GENERALES PARA EL REGIMEN DEL SUELO**



**ARTICULO 61.- CLASIFICACION DEL SUELO**

1ª A los efectos de aplicación de estas Normas, el suelo del Término Municipal se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo no Urbanizable. La delimitación de estos tipos de suelo se recoge en los correspondientes planos.

2ª La conversión del suelo apto para urbanizar en suelo urbano se operará por la ejecución de los correspondientes Planes Parciales.

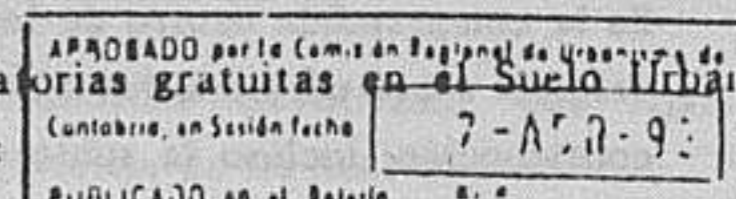
**ARTICULO 62.- SUELO URBANO**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que estas Normas incluyen como tal, delimitados en los correspondientes planos, y en base a las siguientes consideraciones:

- a) Contar con los servicios que se señalan en el artículo 10 de la Ley del Suelo y 21 del R. de Planeamiento.
- b) Ser áreas consolidadas por la edificación al menos en 2/3 de su superficie, en la forma en que se prevé en el artículo 10 de la Ley del Suelo y 21 del R. de P.
- c) A los efectos de la delimitación y con carácter subsidiario se han tenido en cuenta los terrenos gravados por Contribución Urbana.

**ARTICULO 63.- CESIONES GRATUITAS EN EL SUELO URBANO**

Las cesiones obligatorias gratuitas en el Suelo Urbano tendrán la siguiente extensión:





- a) Suelo destinado a la apertura, ampliación o ensanchamiento de vías y plazas.
- b) Suelo destinado a jardines públicos.
- c) Suelo destinado a centro públicos de E.G.B.
- d) Suelo destinado a otras dotaciones públicas.

Oficial de Contador de fecha 23-AUG-93

**ARTICULO 64.- SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Estas Normas califican como Suelo Apto para urbanizar, el que según la política inspiradora del planeamiento reúne las condiciones para poder ser urbanizado.

La delimitación de este Suelo se recoge en los correspondientes Planos.

**ARTICULO 65.- OBRAS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

1° Para la actuación en Suelo Apto para Urbanizar, es preceptivo que previamente estén aprobados los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

2° No se otorgarán licencias de edificación, hasta tanto, estén aprobados los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Contador, en Sesión fecha 7-AUG-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contador de fecha 23-AUG-93

**ARTICULO 66.- SISTEMAS DE ACTUACION**

Se utilizará prioritariamente para la ejecución de los polígonos en los Suelos Aptos para Urbanizar el sistema de compensación.

**ARTICULO 67.- CESIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Las cesiones obligatorias gratuitas en el Suelo Apto para Urbanizar, serán las previstas en la legislación urbanística.

**ARTICULO 68.- SUELO NO URBANIZABLE**

1° El resto del territorio, a tenor de lo dispuesto en el artículo 77 c) se ha considerado no urbanizable.

2° A tenor de lo dispuesto en el citado artículo se ha considerado dentro de este suelo una zona que merece especial protección.

3° El desarrollo de las previsiones contenidas en el correspondiente capítulo para esta zona se realizará a través de los Planes Especiales que obligatoriamente han de elaborarse.

**ARTICULO 69.- OBRAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

Este suelo estará sujeto a las limitaciones que se establecen en el artículo 16 de la Ley del Suelo y las que se establecen para las edificaciones aisladas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Contador, en Sesión fecha 7-AUG-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contador de fecha 23-AUG-93

**NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO**

**Artículo 70.- ACTIVIDADES REGULADAS**

- 71.- NORMAS GENERALES DE TRAMITACION
- 72.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA
- 73.- RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA
- 74 CONTENIDO DE LA LICENCIA
- 75 NORMAS Y CONDICIONES APLICABLES
- 76 PLAZOS
- 77 OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA
- 78 PLAZO DE INICIACION

- 79 INICIACION DE LAS OBRAS O INSTALACIONES
- 80 PLAZO DE EJECUCION
- 81 CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA
- 82 LICENCIA DE OBRAS MENORES
- 83 SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y REPARCELACION
- 84 CONCESION DE LICENCIA DE PARCELACION
- 85 SUSTENTACION DE LOS EXPEDIENTES DE REPARCELACION
- 86 VACIADOS
- 87 DERRIBOS
- 88 APEOS
- 89 OBRAS DE NUEVA PLANTA AMPLIACION O REFORMA
- 90 MOVIMIENTO DE TIERRAS
- 91 REQUISITOS DEL PROYECTO TECNICO
- 92 PLAZOS
- 93 SUSPENSION DEL COMPUTO DE LOS PLAZOS
- 94 DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES
- 95 PROCEDIMIENTOS ESPECIALES
- 96 REGIMEN APLICABLE A LA EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES
- 97 OBRAS INSTALACIONES O ACTIVIDADES ABUSIVAS.
- 98.- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCION DE OBRAS
- 99.- DIRECCION FACULTATIVA
- 100.- RENUNCIA Y NUEVA DESIGNACION DE TECNICO
- 101.- CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA
- 102.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO
- 103.- DOCUMENTACION EN AL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACION
- 104.- EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES
- 105.- SUSPENSION DE LAS OBRAS
- 106.- OBLIGACION DE COMUNICAR LA TERMINACION DE LAS DISTINTAS FASES DE LA OBRA
- 107.- ABANDONO O PARALIZACION DE LAS OBRAS
- 108.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL CONCLUIRSE LAS OBRAS
- 109.- EJECUCION SUBSIDIARIA
- 110.- LICENCIA PRIMERA UTILIZACION
- 111.- DEVOLUCION DE DEPOSITOS Y CANCELACION DE AVALES
- 112.- CONSULTAS E INFORMES
- 113.- EXAMEN VISUAL DE LOS PLANOS O DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO OFICIAL
- 114.- OBTENCION DE COPIAS DE PLANOS
- 115.- CEDULA URBANISTICA
- 116.- SOLICITUD DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES
- 117.- EJECUCION DEL SEÑALAMIENTO
- 118.- PLAZOS
- 119.- TASAS
- 120.- PROMOCION PRIVADA DE PLANES
- 121.- CONTENIDO DE LOS PLANES DE PROMOCION PRIVADA
- 122.- DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PLANES DE PROMOCION PRIVADA
- 123.- DOCUMENTACION
- 124.- MODIFICACIONES
- 125.- TRAMITACION
- 126.- ESTUDIOS DE DETALLE
- 127.- PROYECTOS DE URBANIZACION DEFINICION
- 128.- SOLICITUD DE LICENCIA
- 129.- DOCUMENTACION
- 130.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS
- 131.- CONDICIONES Y GARANTIAS
- 132.- SOLICITUD APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES
- 133.- CONSULTAS
- 134.- ACTAS DE INVITACION Y VISITAS TECNICAS
- 135.- TRAMITACIONES
- 136.- DOCUMENTACION

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Contador, en Sesión fecha 7-AUG-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contador de fecha 23-AUG-93

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Contador, en Sesión fecha 7-AUG-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contador de fecha 23-AUG-93

**NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO**

**GENERALIDADES**

**ARTICULO 70.- ACTIVIDADES REGULADAS**

Las Actividades a que se refiere este capítulo se agrupan en la forma siguiente:



- a) Tramitación de licencias.
- b) Informes urbanística.
- c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- d) Tramitación de Planes Parciales.
- e) Tramitación de Estudios de Detalle.
- f) Tramitación de Proyectos de Urbanización
- g) Aperturas y funcionamiento de industrias y actividades.

ARTICULO 71.- NORMAS GENERALES DE TRAMITACION

1. Las peticiones que se formulen sobre las materias antes enunciadas deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al excelentísimo señor Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.
2. En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial como requisito previo a su presentación en el citado Registro.
3. La maquinaria e instalaciones auxiliares de obras precisarán la autorización municipal que será complementaria de la licencia correspondiente y quedarán sometidas a la dirección facultativa de la obra.
4. Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias y otros documentos devengarán los derechos y tasas correspondientes.

A) TRAMITACION DE LICENCIAS

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Castro, en Sesión fecha 7-AGR-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Contaduría de fecha 22-08-93

ARTICULO 72.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos siguientes:
  - a) Parcelaciones.
  - b) Obras de urbanización.
  - c) Movimiento de tierras, (vaciado, excavación, rebajes, terraplén, y catas de explotación).
  - d) Obras de cerramiento de solares o terrenos.
  - e) Obras de edificación, tanto las de nueva planta, como las de ampliación o reforma, y las de conservación, reparación y mejora.
  - f) Primera utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos.
  - g) Derribos y demoliciones, totales o parciales.
  - h) Extracción de áridos y explotación de bóvilas o tejares.
  - i) Tala de árboles.
  - j) Establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios de la edificación de la parcela.
  - k) Modificación de las características físicas del suelo.
  - l) Colocación de carteles de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública.
  - m) Instalación de redes de servicios o su modificación.
  - n) Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes, así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales.
  - ñ) Instalación de grúas torre en la construcción.
  - o) En general, realización de cualesquiera actos señalados en los Planes de Ordenación.

2. Se exceptúan de la previa licencia municipal:

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo la dirección de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

3. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades enumeradas en el párrafo 1º de este artículo, incluso cuando se ejecuten en zonas marítimo-terrestres, portuaria, aeroportuaria,

ferroviaria turística o centros que hayan obtenido esta calificación, y aún cuando sobre el acto de que se trate exista autorización de otra Administración.

ARTICULO 73.- RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a tercero, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo y ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

ARTICULO 74.- CONTENIDO DE LA LICENCIA

1. Cuando se dispone en las Normas Urbanísticas y en las Ordenanzas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido con el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y además el contenido implícito, que es el definido por las Normas en su documentación técnica y en sus normas urbanísticas, y en las ordenanzas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, (especialmente en lo relativo a localización, destino aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación en su entorno), en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración concedente en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.
4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
5. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

ARTICULO 75.- NORMAS Y CONDICIONES APPLICABLES

1. Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en las normas urbanísticas, ordenanzas municipales, respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y usos previstos en las mismas, y en la legislación específica que, en su caso, le sea aplicable.
2. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terreno y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 33 de la Ley del Suelo.

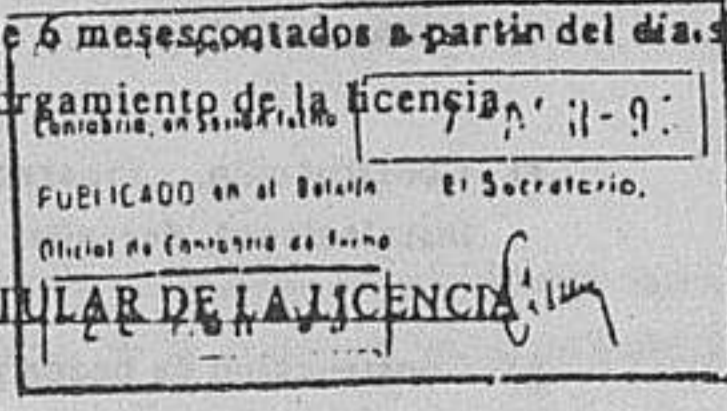
ARTICULO 76.- PLAZOS

1. Las licencias relativas a obras e instalaciones determinarán el plazo en que deban concluirse. Dicho plazo será el propuesto por el



solicitante si la Administración Municipal no lo considera excesivo. En otro caso señalará el que considere suficiente según la naturaleza e importancia de la obra que deba ejecutarse.

2. El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones se contará desde la iniciación efectiva de éstas, que salvo prórroga, deberá realizarse en el plazo de 6 meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.

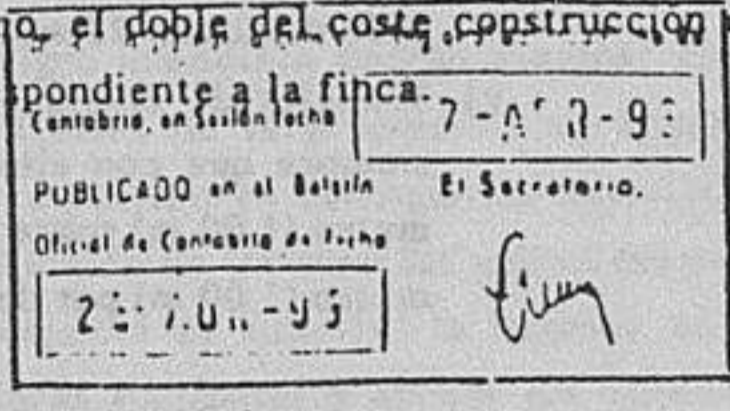


ARTICULO 77.- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. La licencia de obras obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes, señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
b) Construir o reparar la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
c) Reparar o indemnizar los daños que se cuasen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía, tales como aceras, pavimentos bordillo, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de protección, durante el tiempo de duración de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal fijará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será, como mínimo, el doble del costo construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca.

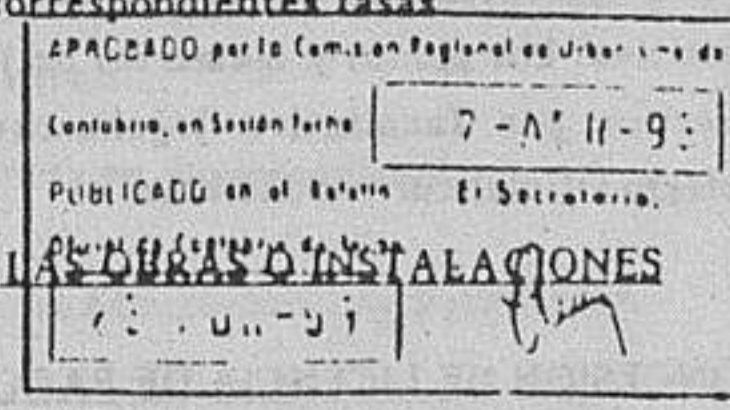


ARTICULO 78.- PLAZO DE INICIACION

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieren iniciado en el plazo de 6 meses establecido. No obstante, el titular de la licencia, dentro de dicho plazo, podrá solicitar una prórroga del mismo, que la Administración concederá, si no se hubiere acordado, en el sector o zona de que se trate, la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en los artículos 27 y 98-2 de la Ley del Suelo y no se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia.

2. La caducidad a que se refiere el párrafo anterior se producirá por el mero transcurso del plazo o su prórroga sin necesidad de expresa declaración municipal.

3. La prórroga del plazo de iniciación de la obra o instalación objeto de la licencia a que se refiere el párrafo 1º de este artículo, devengará las correspondientes tasas.



ARTICULO 79.- INICIACION DE LAS OBRAS O INSTALACIONES

A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- a) Que se haya comunicado previamente su iniciación a la Administración Municipal.

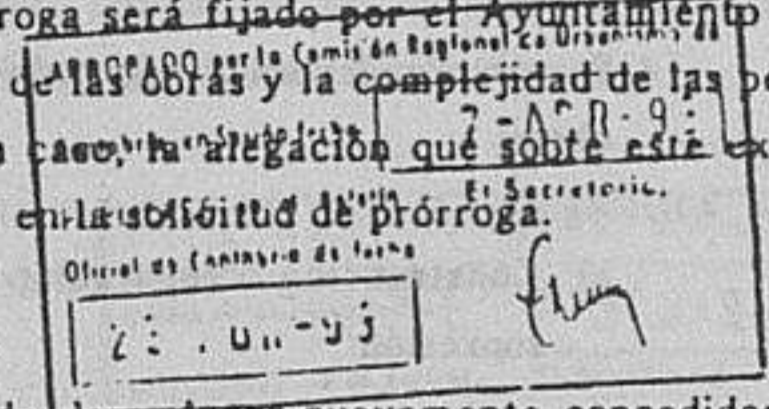
- b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

ARTICULO 80.- PLAZO DE EJECUCION

1. El incumplimiento del plazo para la ejecución, comportará en todo caso:

- a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución, con devengo de las correspondientes tasas.
b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la precisión para continuar las obras de obtener licencia de adaptación con devengo de tasas, como si de la nueva licencia se tratara.

2. El plazo de la prórroga será fijado por el Ayuntamiento teniendo en cuenta el estado de las obras y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.



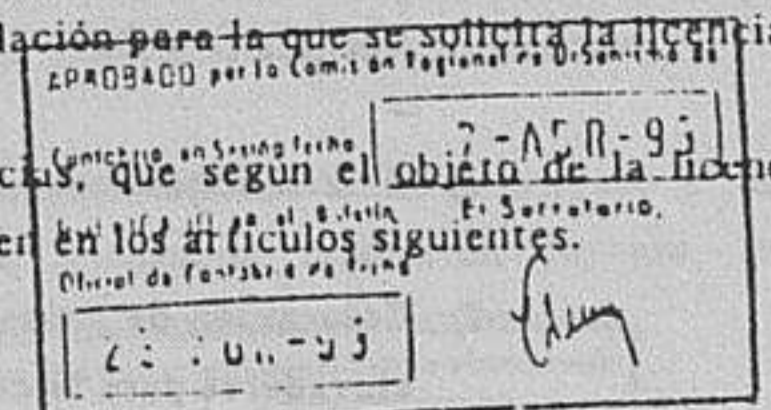
3. El incumplimiento de los plazos nuevamente concedidos, llevará implícita la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.

4. Lo establecido en este artículo lo es sin perjuicio de la aplicación de a normativa vigente sobre suspensión de licencias y edificación forzosa, o de la que proceda, según la naturaleza de la licencia de que se trate.

ARTICULO 81.- CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por las personas que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones:

- a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas, razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación social, cuando el solicitante sea una persona jurídica.
b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del Documento Nacional de Identidad y calidad en la obra el firmante cuando se actúe por representación.
c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
d) Las demás circunstancias, que según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
e) Lugar y fecha.



2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

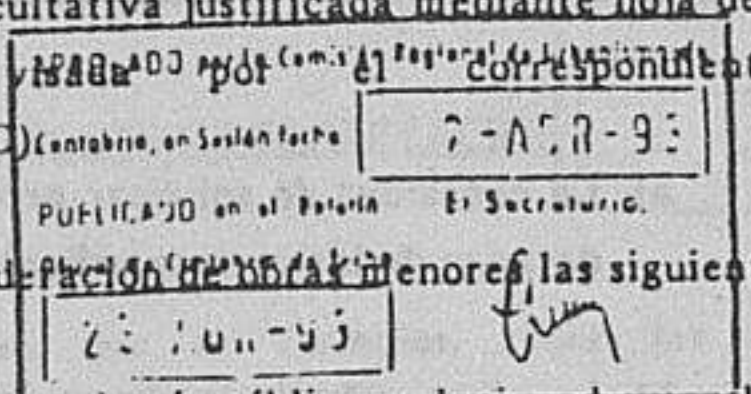
3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según a naturaleza de la licencia, se exijan. DOCUMENTACION PARA SOLICITUD DE LICENCIAS

ARTICULO 82.- LICENCIA DE OBRAS MENORES

- 1. Las solicitudes de licencias de obras menores, irán acompañadas, en todo caso, de un documento en que se describa, escrito y/o gráficamente, las obras con indicación de su extensión y situación.



2. En los supuestos regulados en el párrafo 3° se requerirá además, cuando así se indica, respectivamente con las letras P y D los siguientes:

- a) Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo (P), y
- b) Dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de dirección,  Colegio Profesional. (D)

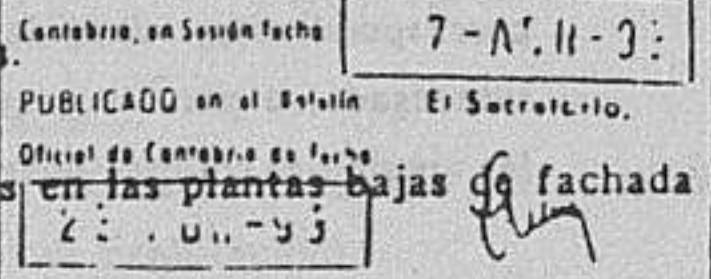
3. Tendrán la consideración de obras menores las siguientes:

- a) Las realizadas en la vía pública, relacionadas con la edificación contigua, a que se refiere el siguiente párrafo 4.
- b) Las obras auxiliares de la construcción enunciadas en el párrafo 5.
- c) Las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios a que se refiere el párrafo 6.
- d) Las obras en solares o patios, relacionadas en el párrafo 7.

4. Se comprenden en el apartado a) del párrafo anterior las siguientes obras:

- a) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- c) Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta (P y D).
- d) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

e) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores

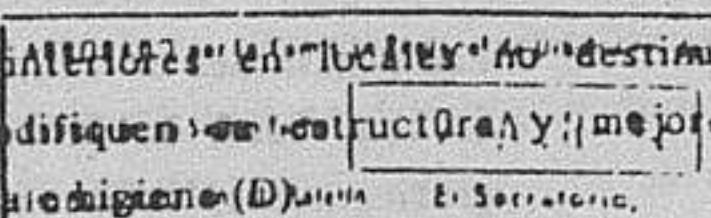
- f) Colocación de postes. 
- g) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública, y

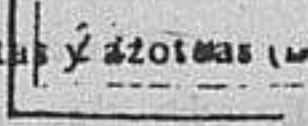
h) Instalación de marquesinas para comercios (P y D).

5. Se considerarán obras auxiliares de la construcción las siguientes:

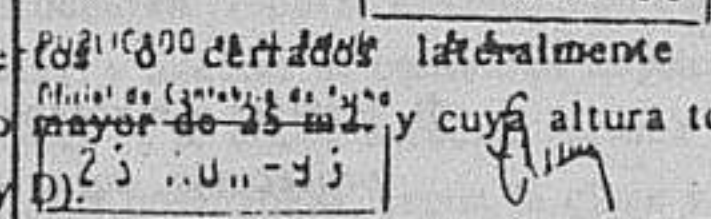
- a) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obra (D).
- b) Construcción de puentes, andamios y similares (D).
- c) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación, cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras (D).
- d) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P y D).
- e) Acondicionamiento de fachadas (D)
- f) Colocación de grúas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P y D).
- g) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio (P y D).
- h) Construcción o instalación de barreras provisionales de obra.

6. Se incluyen como obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios las siguientes:

- a) Ejecución de obras  destinadas a vivienda, que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de estética e higiene. (D)

- b) Reparación de cubiertas y azoteas 
- c) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en Catálogos de interés histórico-artístico (D).
- d) Colocación de puertas y persianas de aberturas.
- e) Colocación de rejas.
- f) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañiles.
- g) Construcción de pozos y fosas sépticas (P y D).
- h) Modificación de balcones, repisas o elementos salientes (D).
- i) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (D).
- j) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes (P y D).
- k) Construcción y modificación de escaparates (P y D).
- l) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras (D).

m) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas (D).

- n) Cubiertos ligeros, abiertos o cerrados lateralmente por tabiques de superficie no mayor de 25 m<sup>2</sup> y cuya altura total no exceda de 2,50 m. (P y D) 

7. Se comprenden en el apartado d) del párrafo 3° las siguientes obras:

- a) Establecimiento de vallas y carcas definitivas (P).
- b) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 25 m<sup>2</sup> de superficie total (P y D).
- c) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ellos no se produzca variación en más de un metro (1,00 m) sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro (1,00 m) por debajo del mismo, en algún punto (D).
- d) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

8. Cualquiera otra de las características similares a las anteriores.

**LICENCIAS DE PARCELACION Y REPARCELACION**

**ARTICULO 83.- SOLICITUD**

- 1° Las solicitudes de licencias de parcelación y reparcelación se presentarán en el Ayuntamiento, acompañadas de tres ejemplares del proyecto.
- 2° Dichas solicitudes, así como los documentos que han de acompañarlas irán firmados por el propietario de los terrenos, quien acreditará bajo su responsabilidad las servidumbres y demás cargas que graven la finca primitiva. Los planos y memorias de los proyectos deberán ir, además, suscritos por facultativo legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

**ARTICULO 84.- CONCESION DE LICENCIA DE PARCELACION**

Previa la tramitación correspondiente, las licencias de parcelación se otorgarán por el Ayuntamiento en unión de la Cédula Urbanística de cada una de las parcelas resultantes, mediante el pago de los derechos que procedan por ambos conceptos.



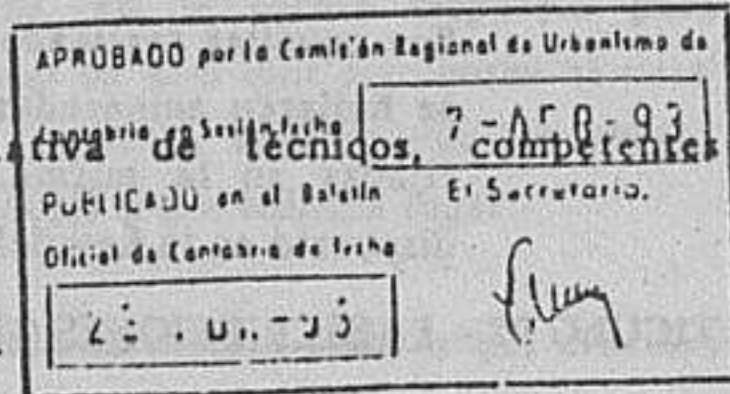
ARTICULO 85.- SUSTANTACION DE LOS EXPEDIENTES DE REPARCELACION

Se estará a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos.

ARTICULO 86.- VACIADOS

Para solicitar licencias de obras de vaciado es necesario que la parcela esté emplazada en Suelo Urbano. A la solicitud se acompañarán los documentos siguientes:

- a) Planos de alineación oficial
- b) Oficios de dirección facultativa de técnicos legalmente autorizados.
- c) Tres ejemplares de la Memoria.
- d) Tres ejemplares del Presupuesto.
- e) Tres colecciones de los planos a escala 1:100.

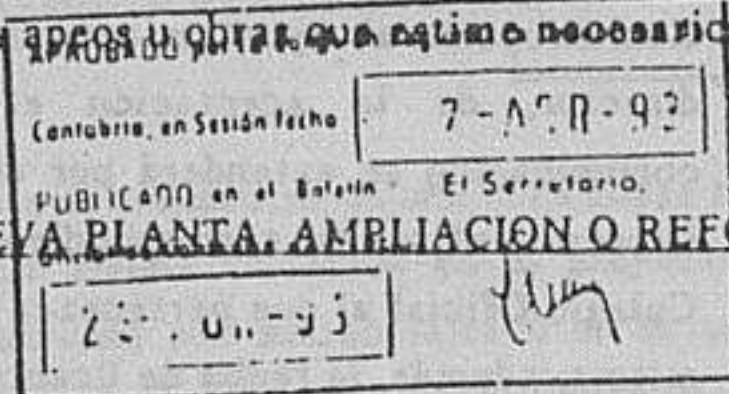


ARTICULO 87.- DERRIBOS

- 1. A la solicitud se acompañarán tres ejemplares completos del proyecto de derribo.
- 2. Estos documentos deberán estar visados por los Colegios Oficiales correspondientes.

ARTICULO 88.- APEOS

- 1. Se exigirán los mismos documentos que para licencias de derribo.
- 2. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuanta inmediata al Alcalde de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente, el Arquitecto Municipal exigirá que se realicen los apeos u obras que resulten necesarios.

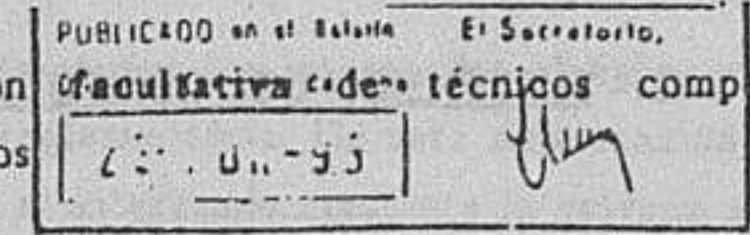


ARTICULO 89.- OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACION O REFORMA

- 1. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara especialmente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuere procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central.
- 2. Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que esté emplazada en Suelo Urbano y tenga calificación de solar. A solicitud, se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Impreso de instancia en modelo oficial.
  - b) Tres ejemplares del Cuestionario de Estadística.
  - c) Impreso de características del Solar y del proyecto, según modelo oficial.
  - d) Cédula Urbanística y plano de alineación oficial, en el caso de nueva planta o plano de situación del edificio en relación con las vías públicas más próximas y del edificio existente en el caso de ampliación o reforma.



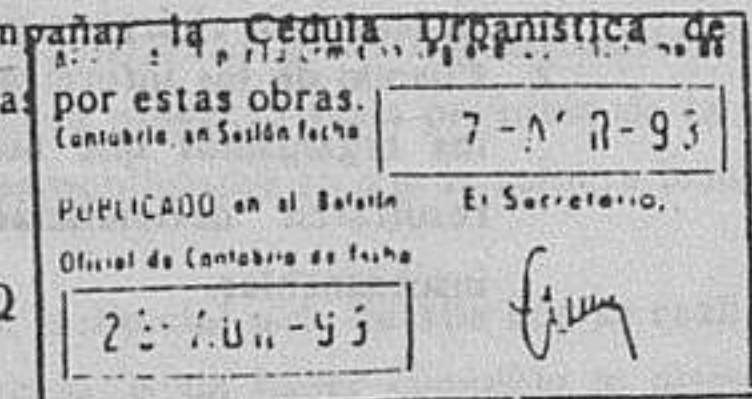
- e) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados



- 3. Los planos de situación del edificio y la documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados, deberán venir visados por el Colegio Oficial correspondientes.

ARTICULO 90.- MOVIMIENTO DE TIERRAS DOCUMENTACION

- 1. Las obras de explanaciones, desmontes o rellenos, solicitarán, acompañando planos a escala mínima de 1:500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando la edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras. En la Memoria se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.
- 2. En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salidas de agua.
- 3. Será indispensable acompañar la Cédula Urbanística de las parcelas o fincas afectadas por estas obras.

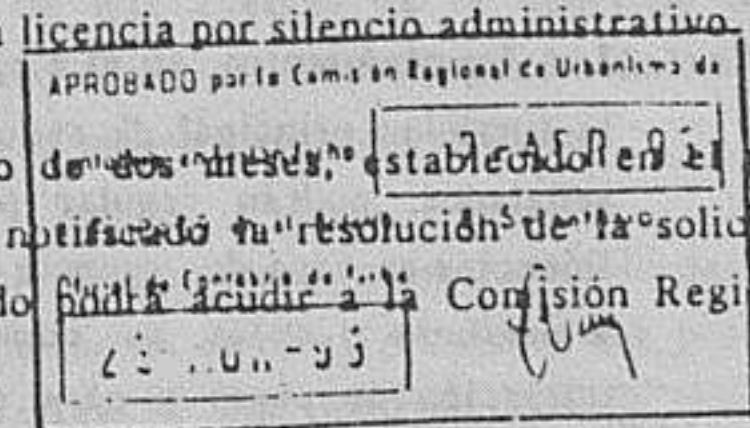


ARTICULO 91.- REQUISITOS DEL PROYECTO

- 1. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, este será firmado por el interesado y por técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, figurando junto a la firma el nombre y apellidos del técnico.
- 2. El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables.

ARTICULO 92.- PLAZOS

- 1. Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes, a contar desde la presentación de la solicitud, las licencias relativas a Obras Menores.
- 2. Las demás licencias, salvo las de obras de urbanización y de instalación de redes de servicios, se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación, siempre que no concurra algún elemento de apreciación discrecional o cuando se trate de obras que se pretenden realizar en terreno que no tenga la consideración legal de solar, y sin perjuicio, en su caso, de lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y sobre ejecución simultánea de la urbanización.
- 3. Transcurrido el plazo de un mes establecido en el párrafo 1º de este artículo sin haberse notificado resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo.
- 4. Transcurrido el plazo de dos meses, establecido en el párrafo segundo sin haberse notificado resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá acudir a la Comisión Regional de Urbanismo.
- 5. En cualquiera de los casos contemplados en los apartados precedentes, si la licencia solicitada afectase a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales y transcurriesen los plazos al efecto señalados, sin notificarse la resolución, se entenderá denegada, por silencio administrativo.
- 6. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de estas Normas, de los Planes, Proyectos y Programas que se aprueben en desarrollo de ellas.





ARTICULO 93.- SUSPENSION DEL COMPUTO DE LOS PLAZOS

El cómputo de los plazos a que se refiere el artículo anterior quedará suspendido:

- a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración, para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos preceptivos omitidos.
- b) Durante el periodo concedido al interesado para subsanar deficiencias del Proyecto.
- c) Durante los días que mediarán entre la notificación de la liquidación de las tasas devengadas en el expediente y su pago.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 7-8-94

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Contaduría de fecha 7-8-94

ARTICULO 94.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES

- 1. Si el proyecto se ajustase estrictamente a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y se hubieran cumplido todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.
- 2. Cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia resultaren deficiencias, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.
- 3. Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el Proyecto y en todo caso las siguientes:
  - a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.
  - b) Proyectar las obras o instalaciones para usos admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
  - c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al autorizado.
  - d) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificables.
  - e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el emplazamiento.
- 4. Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 7-8-94

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Contaduría de fecha 7-8-94

ARTICULO 95.- PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

Los Ayuntamientos, en el ejercicio de su potestad de ordenanza y con la finalidad principal de reducir, en cuanto a ellos afecte los plazos señalados, podrán regular procedimientos especiales para otorgar licencias en caso de urgencia derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, así como autorizar con carácter provisional la iniciación de obras y para conceder licencias para obras menores, instalaciones comerciales de escasa importancia, colocación de carteles o letreros y corta de árboles.

ARTICULO 96.- REGIMEN APLICABLE A LA EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES

- 1. 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 normas urbanísticas y ordenanzas, bajo la Dirección Facultativa de personal legalmente autorizado y con la intervención obligatoria de Aparejadores o Arquitectos Técnicos, de conformidad con lo previsto en las disposiciones que regulan las facultades y competencias de dichos profesionales.

7-8-94

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Contaduría de fecha 7-8-94

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

ARTICULO 97.- OBRAS, INSTALACIONES O ACTIVIDADES ABUSIVAS

Son aquellas realizadas sin licencia, con licencia caducada, las que no se hallaren amparadas por ésta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma. En cuanto al procedimiento se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

ARTICULO 98.- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCION DE OBRAS

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Construir el correspondiente vado conforme a lo dispuesto, en su caso, en la correspondiente ordenanza, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes, así como la acera correspondiente a la finca.
- c) Mantener en estado de buena conservación la valla y otros elementos de precaución.
- d) Observar las normas establecidas sobre horario de carga limpieza, apertura y relleno de zanjas, y el cumplimiento de las disposiciones aplicables de policía de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

7-8-94

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Contaduría de fecha 7-8-94

ARTICULO 99.- DIRECCION FACULTATIVA

- 1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la Dirección Facultativa, sin que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director, de la aceptación efectiva del mandato. Dicha comunicación se extenderá por duplicado, y en su caso en los impresos oficiales correspondientes, y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo. Constará en la misma, además, la fecha de licencia de obra o de la autorización provisional, en su caso y el nombre, apellidos o razón social y número de Documento Nacional de Identidad o de la tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas. El duplicado debidamente sellado por la Administración Municipal será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.
- b) Cuando las obras comporten movimiento de tierras, junto con la anterior notificación se acompañarán los documentos que se previenen para la concesión de licencias de dicho tipo de trabajos, si no se hubieran aportado con la petición inicial.
- c) En los supuestos del apartado anterior, y en todos los demás casos en que se exige, con independencia de la dirección facultativa de la obra, la presencia de un técnico titulado, se notificará a la Administración Municipal el nombre, apellidos y título profesional del técnico mediante el correspondiente documento de designación, en el que conste la aceptación de aquel.

7-8-94

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Contaduría de fecha 7-8-94

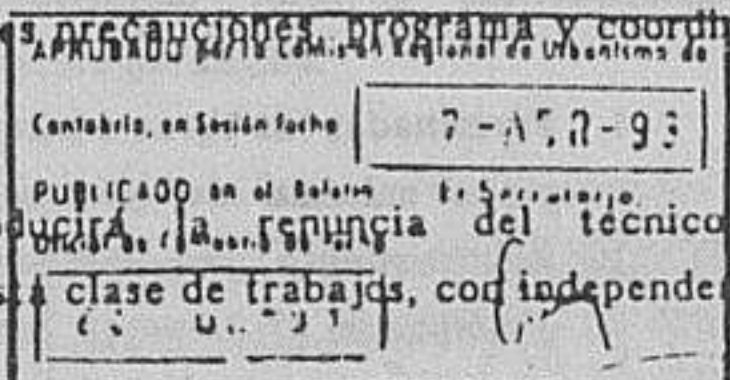
- 2. Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de Dirección Facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.



ARTICULO 100.- RENUNCIA Y NUEVA DESIGNACION DE TECNICO

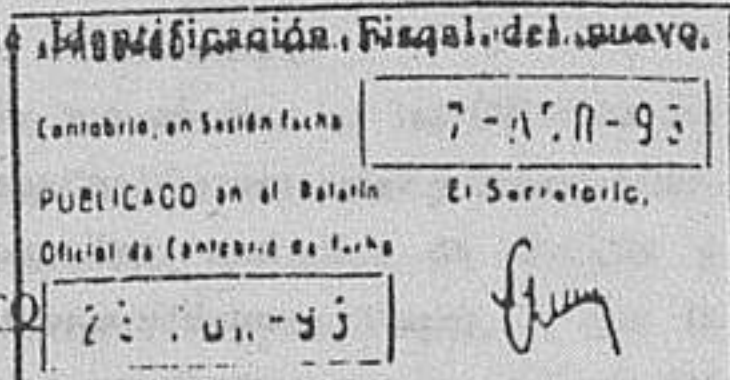
1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación, según lo previsto en las presentes Ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.
2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuarlas habrá de nombrar a un técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.
3. Cuando la renuncia del técnico se refiere a obras que afectaren a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituirlo de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquellas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras que notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico y se hayan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a características sobre trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos.

Iguals efectos producirá la renuncia del técnico exigido especialmente para esta clase de trabajos, con independencia de la dirección facultativa.



ARTICULO 101.- CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA

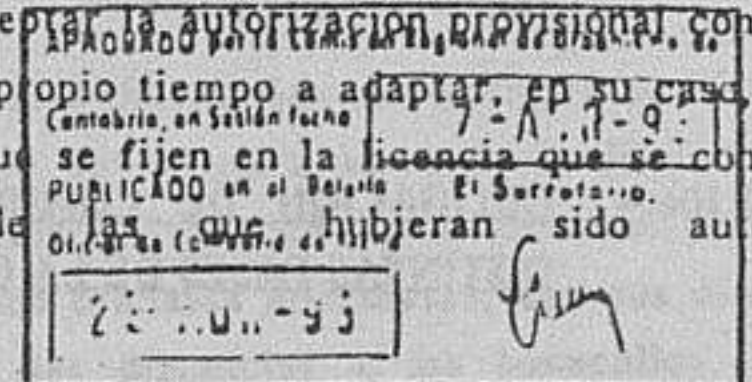
Si cambiara la empresa encargada de la realización de las obras, el promotor dentro del término de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne en nombre, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad o Tarjeta de Identificación Fiscal del nuevo constructor.



ARTICULO 102.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO

1. Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle o derivadas de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación sin que con su introducción se desvirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado.
2. En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia de igual modo, y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla, pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes.
3. Si a juicio de la dirección facultativa de la obra, se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, al cual deberá presentar los documentos gráficos y escritos precisos para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y su adecuación a la normativa urbanística, y se hará constar en el correspondiente libro de órdenes de la obra, tanto la existencia de esta documentación, como la realización de la variación introducida.
4. En el supuesto a que se refiere el párrafo anterior, el Servicio Técnico Municipal podrá autorizar provisionalmente la continuación de las obras y ejecución de todas o parte de las modificaciones propuestas, señalando el plazo máximo dentro del

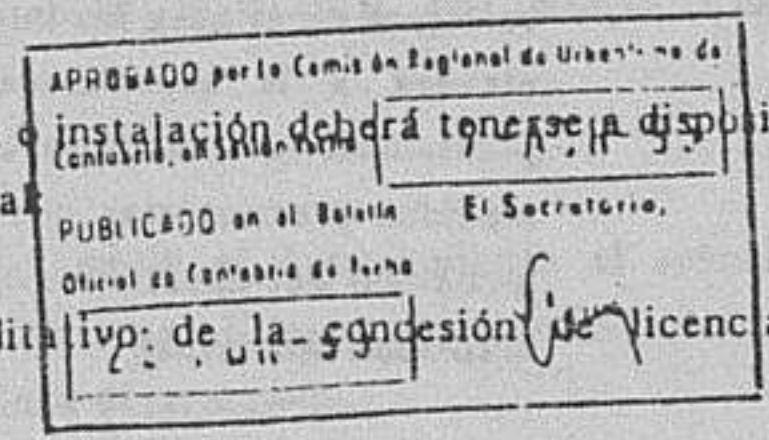
que deberá acreditarse por los interesados el haber solicitado la licencia en forma reglamentaria. De esta autorización provisional se dará constancia al interesado mediante la entrega al mismo de un ejemplar de la documentación presentada, en la que en ningún caso se permitirán correcciones ni enmiendas, con el conforme, sello y firma de la Jefatura del Servicio Técnico competente, y asimismo se hará constar en el correspondiente libro de órdenes de la obra. Esta autorización provisional, no condicionará, en modo alguno, a la ulterior concesión de la licencia solicitada en la forma reglamentaria. El interesado, deberá así reconocerlo explícitamente al aceptar la autorización provisional concedida, y comprometerse, al propio tiempo a adaptar, en su caso, la obra de las condiciones que se fijan en la licencia que se conceda, si fueran distintas de las que hubieran sido autorizadas provisionalmente.



5. Si las variaciones proyectadas, caso de haber figurado en el primitivo proyecto, no hubieran dado lugar a liquidación superior a la efectuada en el expediente de otorgamiento de licencia, no se devengarán nuevas tasas, en otro caso se liquidará la diferencia en más que resulte.
6. Con la solicitud de licencia de ocupación deberá presentarse la documentación correspondiente a las variaciones de detalle introducidas y al otorgarse dicha licencia se autorizan tales variaciones, si revistieran dicho carácter, o se resolverá lo procedente sobre su legalización previa presentación, en este segundo caso, de un nuevo proyecto y sin perjuicio de la sanción, procedente por las responsabilidades en que se hubiere incurrido.
- 7º Cualquier modificación sustancial o de detalle que se realizare sin haber obtenido la licencia, o sin haber cumplido lo dispuesto en este artículo, se considerará como obra nueva o de reforma, según proceda, en cada caso efectuada sin licencia, y sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar, se devengarán tasas con los recargos que sean de aplicación.

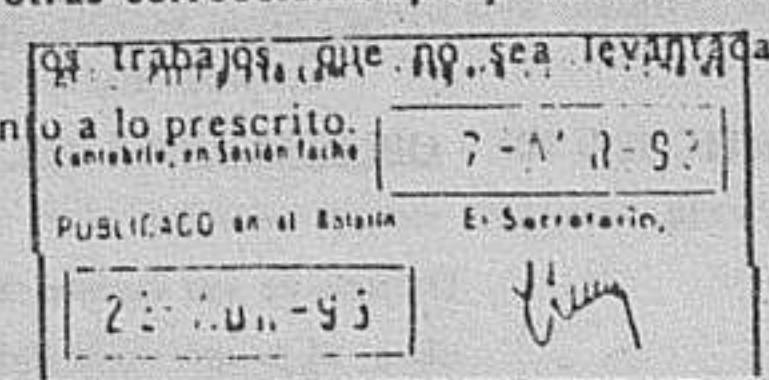
ARTICULO 103.- DOCUMENTACION EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACION

- a) En el lugar de la obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal el documento acreditativo de la recepción de la licencia o su fotocopia.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado con el sello de la Corporación o una copia autenticada con la firma del Jefe del Servicio Técnico Municipal correspondiente o su fotocopia.
- c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la Dirección Facultativa de las obras y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico.
- d) Copia del plano entregado, en su caso, al interesado acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.



ARTICULO 104.- EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS

1. 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 del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales.
2. 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 sea levantada o a lo prescrito.



ARTICULO 105.- SUSPENSION DE LAS OBRAS

1. Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente, o lo ordene la autoridad competente.

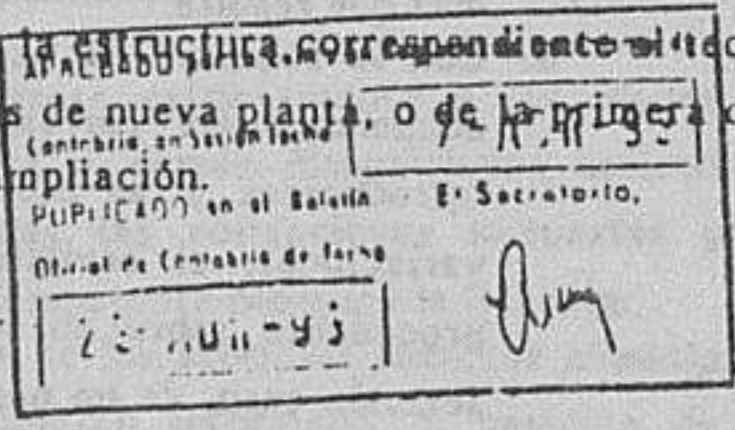


- 2. La inspección comprenderá cuantos actos estime necesarios el funcionario actuante, en relación con lo que sea objeto de comprobación, incluso el análisis de muestras cuando proceda.
- 3. El titular de la licencia, por sí mismo o por persona que lo represente, el Director Facultativo de la obra, están obligados a asistir a los actos de inspección cuando sean citados al efecto, así como a franquear la entrada en la finca a los funcionarios de la inspección. Caso de incumplimiento de tales deberes, el servicio encargado de tal inspección podrá suspender provisionalmente las obras, dando cuenta inmediata a la autoridad municipal para la resolución que proceda.

ARTICULO 106.- OBLIGACION DE COMUNICAR LA TERMINACION DE LAS DISTINTAS FASES DE LA OBRA

- 1. En todas las obras de nueva planta, adición o ampliación, deberá comunicarse a la Administración Municipal la fecha de terminación de cada una de las siguientes fases:

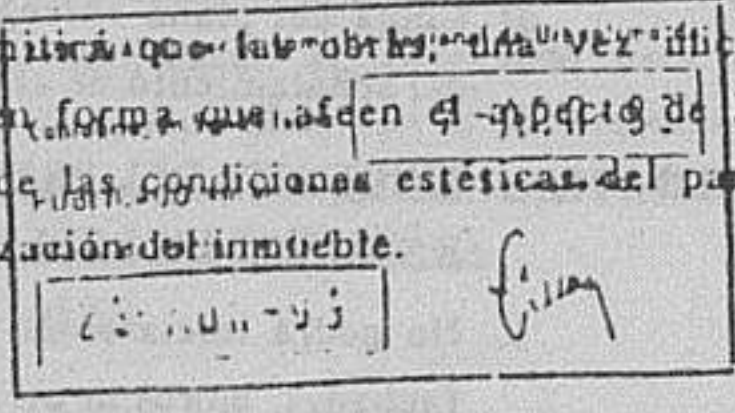
- a) Cuando esté finalizada la estructura correspondiente al techo de la planta baja, en obras de nueva planta, o de la primera que se adicione, en obras de ampliación.
- b) A la cubierta de aguas.



- 2. Dichas comunicaciones se formularán, en su caso, en los impresos oficiales por el constructor, con el visado del facultativo director de las obras y serán presentadas en las oficinas del servicio municipal competente, con cinco días de antelación, por lo menos, a la prevista para la terminación de cada fase y que se consignará en la propia solicitud. Sin el cumplimiento de este requisito no podrán continuarse las obras.
- 3. La inspección municipal examinará si las obras o instalaciones realizadas se ajustan a la licencia concedida y en supuesto afirmativo extenderá un acta que así lo acredite, de la que entregará copia al interesado. En caso contrario, la inspección reflejará en el acta las infracciones que se hubiesen observado y la elevará a la superioridad que podrá disponer, con carácter provisional la inmediata suspensión de la obra y adopción de las medidas precautorias que estime necesarias, sin perjuicio de la incoación del oportuno expediente sancionador, dando cuenta a la autoridad municipal.

ARTICULO 107.- ABANDONO O PARALIZACION DE LAS OBRAS

- 1. Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia o, en su caso, en el de prórroga o prórrogas concedidas.
- 2. En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, o en forma que impidan el tránsito de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.
- 3. 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 Servicio Municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

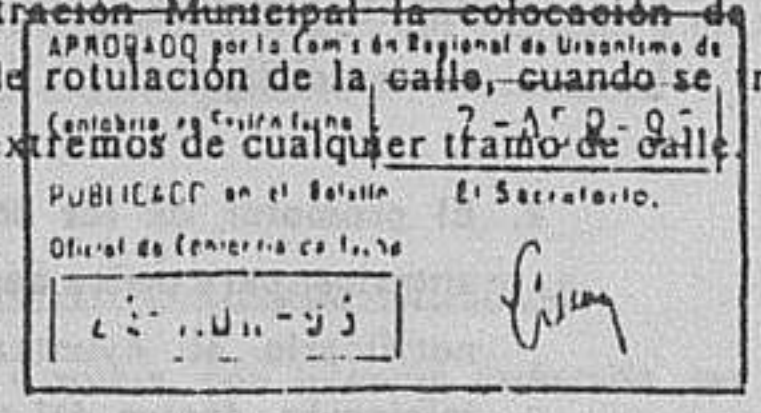


ARTICULO 108.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL CONCLUIRSE LAS OBRAS

Dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de una obra, el propietario deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras.

- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.
- d) Colocar el número correspondiente a la finca conforme al modelo aprobado.
- e) Solicitar de la Administración Municipal la colocación de las correspondientes placas de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.



ARTICULO 109.- EJECUCION SUBSIDIARIA

En el supuesto de incumplimiento de alguna de las obligaciones de los dos artículos precedentes, la autoridad municipal dictará las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o repara los daños pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios por las brigadas municipales, con cargo a la fianza. Subsidiariamente responderá el propietario de la obra o instalación y en segundo lugar, el del solar si este perteneciera a otra persona.

ARTICULO 110.- LICENCIA PRIMERA UTILIZACION, COMUNICACION DE LA CONCLUSION DE LAS OBRAS O INSTALACIONES

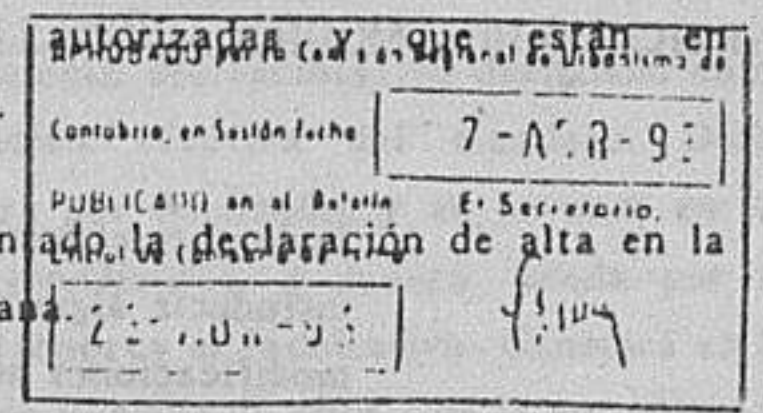
- 1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar:

a) Datos completos de la obra a que se refiere:

- Promotor
- Emplazamiento
- Número de viviendas

b) Fecha y número de licencia concedida para la obra.

c) Certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores condiciones de ser utilizadas.



d) Justificante de haber presentado la declaración de alta en la Contribución Territorial Urbana.

e) Certificado de los Técnicos Directores de la obra de haberse terminado la urbanización exigida a la edificación y ajustada al proyecto de urbanización presentado.

f) Documento suscrito por el promotor de las cesiones que en su caso fuera necesario realizar.

g) Declaración de obra nueva de la edificación, señalando expresamente el uso a que se destina cada uno de los locales, en el caso de que el mismo esté ya definido.

h) Planos acotados, a escala 1:50 y 1:100 de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas de trabajo y admisibilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no, dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, ordenanzas municipales y demás disposiciones reguladoras y se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento en su caso, las



instalaciones de protección **CONTRA INCENDIOS** propondrá la concesión de la Licencia de Ocupación o uso o de la puesta en servicio. Si por el contrario se observase algún defecto se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señala.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha 7-A-94  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficina de Cantabria de fecha 23-AUG-94

3. La licencia de Uso u Ocupación o de la puesta en servicio se otorgará en el plazo de dos meses desde que hubiese sido comunicada la terminación de las obras o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso. Una vez concedida la Licencia de Uso podrán conectarse las instalaciones de agua, gas y electricidad.
4. Las inspecciones efectuadas por el Servicio Técnico Municipal correspondiente, como consecuencia de las infracciones observadas, tanto en el transcurso de las obras o instalaciones, como finalizadas las mismas respecto a las condiciones bajo las que se otorgara licencia o a lo dispuesto en las ordenanzas, devengarán tasas, las cuales deberán ser abonadas por el titular de la licencia, sin perjuicio de las demás sanciones y recargos que procedan.

**ARTICULO 111.- DEVOLUCION DE DEPOSITOS Y CANCELACION DE AVALES**

1. Al otorgarse la Licencia de Ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, conforme a lo dispuesto en estas Ordenanzas, siempre que se hubieran cumplido, total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.
2. Si al tiempo de otorgarse la Licencia de Ocupación se hallare pendiente de ejecución de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizará el depósito su devolución, no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas y satisfechas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha 7-A-94  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficina de Cantabria de fecha 23-AUG-94

**B) INFORMACION URBANISTICA**

**ARTICULO 112.- CONSULTAS E INFORMES**

1. Todo administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas del Ayuntamiento los Planos, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y Proyectos con sus normas, ordenanzas y catálogos, a que la Administración Local le informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos o tasas, del régimen urbanístico aplicable a su finca o sector.
2. La persona que se propusiese realizar actos sujetos a licencia y, en particular los propietarios de las fincas, sus administrados y los técnicos encargados de la redacción de los proyectos, podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos y tasas, sobre cualquier duda técnica a que pudiera dar lugar la aplicación de lo dispuesto en las normas urbanísticas y en estas ordenanzas, al caso concreto que se contempla.
3. Las peticiones a que se refieren los párrafos anteriores deberán ir acompañadas de un plano de emplazamiento de la finca o sector a escala 1:5.000 y no menor de 1:2.000.

**ARTICULO 113.- EXAMEN VISUAL DE LOS PLANOS, TRABAJADOS O DOCUMENTOS DEL PLANEAMIENTO OFICIAL**

Se efectuará en el Servicio Municipal correspondiente.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha 7-A-94  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficina de Cantabria de fecha 23-AUG-94

**ARTICULO 114.- OBTENCION DE COPIAS DE PLANOS**

La solicitud se presentará en el Registro General y serán facilitados en el plazo máximo de 30 días. Devengarán los derechos o tasas correspondientes.

**ARTICULO 115.- CEDULA URBANISTICA**

1. Cédula Urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con los Planes vigentes de Ordenación. Será obligatoria para segregaciones, parcelaciones y reparcelaciones de fincas, edificación de las mismas, así como para definir las condiciones de las incluidas en los polígonos en que se aplica cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo y en los Planes Parciales.
2. La solicitud de la Cédula Urbanística se verificará en los impresos oficiales, en los que se dibujará un croquis firmado por el interesado de la parcela o finca, con indicación de su posición con relación con las calles oficiales inmediatas, con sus dimensiones acotadas, así como las distancias a las bocacalles próximas, expresándose asimismo la orientación aproximada.
3. En el acto de presentación de la solicitud se efectuará el examen de la documentación para aclarar cualquier deficiencia en los datos aportados. La expedición de este documento se hará en el plazo máximo de dos meses y devengará los derechos y tasas correspondientes.
4. En la Cédula Urbanística se hará constar, en su caso, la posible exigencia de garantías para la ejecución simultánea de la urbanización.
5. Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas se acreditarán, a efectos del otorgamiento de licencias mediante la cédula urbanística, cuando ésta estuviere implantada. Su ordenanza de implantación recogerá todas las circunstancias precisas para su obtención y utilización, y, cuando menos, los aspectos señalados en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha 7-A-94  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficina de Cantabria de fecha 23-AUG-94

**ARTICULO 116.- C) SOLICITUD DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES**

1. El administrado podrá pedir al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las líneas y rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.
2. La solicitud expresará si es a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o de edificación.
3. La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado a escala no menor de 1:2.000, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que está situada, en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos linderos de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas. Excepcionalmente, si fuera necesario, la Administración Municipal podrá exigir la presentación de plano a escala 1:5.000.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha 7-A-94  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficina de Cantabria de fecha 23-AUG-94

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

4. Los documentos antes citados habrán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción.
5. El Ayuntamiento exigirá el señalamiento como requisito previo para el otorgamiento de licencias.

**ARTICULO 117.- EJECUCION DEL SEÑALAMIENTO**

El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de las líneas de edificación interior de manzana y la zona-jardín o espacio libre cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:



1. Serán requisitos previos **las operaciones de señalamiento:**
  - a) El pago de los derechos **o tasas correspondientes.**
  - b) Que el terreno se halla **libre de todo obstáculo** que impida o estorbe el replanteo.
2. La Administración Municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará con la antelación necesaria al solicitante o a la persona por éste autorizada.
3. Podrán asistir al acto de replanteo, con el funcionario municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente, y el facultativo o técnico competente designado por aquel. Si personado el funcionario designado en el terreno objeto de señalamiento no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones señaladas en el extremo b) del párrafo 1º se declarará desierto el acto con pérdida de los derechos correspondientes.
4. En otro caso, el funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con punto o referencia precisas, las alineaciones y rasantes.
5. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en un plano o croquis de replanteo por duplicado, firmado por el facultativo de la Administración Local. Uno de los ejemplares se unirá al expediente y el otro se entregará al interesado.

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo de  
 Controla, en sesión fecha 7-A-94  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Controla de fecha 23-AUG-94

ARTICULO 118.- PLAZOS

1. La información por escrito y el plazo justificativo de alineaciones y rasantes deberá facilitarse en el plazo de un mes.
2. El plazo se computará, para los informes, a partir del día en que hubiese tenido entrada en el Ayuntamiento la petición, y para el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, desde que hubieran cumplido **los requisitos previstos en la** forma 1º del artículo anterior.

Controla, en sesión fecha 7-A-94  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Controla de fecha 23-AUG-94

ARTICULO 119. TASAS

Estas actuaciones devengarán las tasas correspondientes.

TRAMITACIONES DE PLANES PARCIALES, PLANES ESPECIALES Y SUS MODIFICACIONES

ARTICULO 120.- PROMOCION PRIVADA DE PLANES

1. Las personas privadas podrán formar Planes Especiales y Planes Parciales de Ordenación para el desarrollo de estas Normas.
2. Para facilitar la formación de estos Planes, los promotores podrán:
  - a) Solicitar del Ayuntamiento previa autorización. Esta autorización comportará la obligación del Ayuntamiento de facilitar al promotor los datos o informaciones precisos para la formación del Plan.
  - b) Formular avances de **Plan que sirvan de orientación** a la formación del plan parcial de Ordenación. Aprobado este Avance, se ajustará a sus previsiones la formación del Plan Parcial.

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo de  
 Controla, en sesión fecha 7-A-94  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Controla de fecha 23-AUG-94

ARTICULO 121.- CONTENIDO DE LOS PLANES DE PROMOCION PRIVADA

1. Los Planes Parciales de Ordenación, promovidos por personas privadas contendrán las determinaciones mínimas y la documentación que se establecen en la Ley del Suelo para los Planes Parciales, en general y, además, las que se expresan en el párrafo siguiente.

ARTICULO 122.- DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PLANES DE PROMOCION PRIVADA

2. Los propietarios de suelo apto para urbanizar objeto de un Plan Parcial de promoción privada, están obligados, como mínimo, a las cesiones y cargas de urbanización que se establecen con carácter general para este suelo.
1. Los Planes Parciales de promoción privada deberán contener, además de los documentos que con carácter general se establecen en la Ley del Suelo, los siguientes:
  - a) Memoria justificativa de la promoción privada.
  - b) Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios afectados.
  - c) Estudio sobre el modo de ejecución de las obras de urbanización.
  - d) Estudio sobre las **determinaciones a adoptar** la conservación de la urbanización.
  - e) Plan de etapas.
2. Previamente a la aprobación de estos Planes deberá formalizarse el compromiso del promotor de ejecutar y conservar la urbanización, según el Plan, y de las garantías reales u obligacionales para asegurar su cumplimiento. De la obligación de ejecución quedará liberado por su comprobación en acta de entrega de lo que corresponda a la Entidad Local concedente. De la obligación de conservación se liberará por la conversión en obligación real que corresponda a cada parcela, que deberá constar registrada como estatuto de su propiedad.
3. El incumplimiento por el promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción al Plan de etapas, facultará al Ayuntamiento según la entidad y trascendencia del incumplimiento, a la adopción de alguna o algunas de las medidas siguientes:
  - a) Imposición de sanciones pecuniarias.
  - b) Realización de las garantías.
  - c) Revocación del Plan.
  - d) Subrogación del Ayuntamiento en su ejecución con indemnización en la cuantía estricta del valor del suelo según su calificación inmediata anterior a la aprobación del Plan y de la obra útil realizada.
4. También podrá el Ayuntamiento **expropiar los terrenos** comprendidos en el ámbito del Plan **incumplido con sujeción** a lo dispuesto en el artículo 171 y siguientes de la Ley del Suelo.

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo de  
 Controla, en sesión fecha 7-A-94  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Controla de fecha 23-AUG-94

ARTICULO 123.- DOCUMENTACION

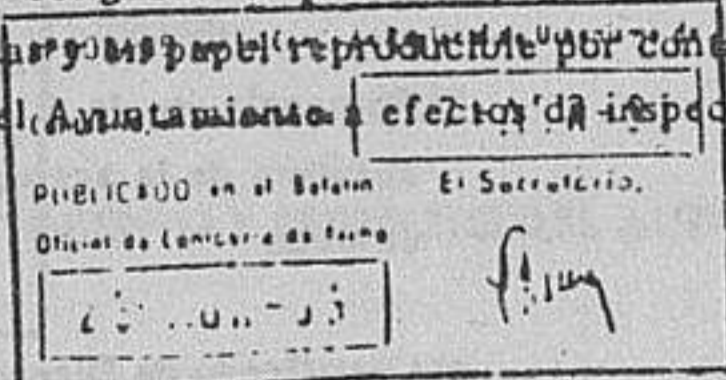
1. La documentación integrante del Plan Parcial se presentará por triplicado, suscrita por facultativo legalmente autorizado y visada, en su caso, por el Colegio Oficial correspondiente.
2. Además de la justificación del cumplimiento de estas Normas, figurará un cuadro en el que se especifiquen los extremos siguientes:
  - a) Superficie total del Plan Parcial.
  - b) Superficie de viales de las Normas que le afecten.
  - c) Superficie de parques y jardines y zonas forestales de las Normas que le afecten.
  - d) Superficie de viales del Plan Parcial.
  - e) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
  - f) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Controla de fecha 23-AUG-94



- g) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
- h) Superficie total edificada (suma de todas las plantas).
- i) Superficie total edificada (suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales).
- j) Volumen total edificado.
- k) Edificabilidad bruta de superficie y volumen.
- l) Edificabilidad en superficie y volumen sobre superficie edificable.

3. Los interesados vendrán obligados a presentar, al menos, un ejemplar del Plan sin doblar y en papel reproducible por contacto, para su conservación en el Ayuntamiento a efectos de inspección, control y reproducción.



ARTICULO 124.- MODIFICACIONES

Cualquier modificación de un Plan Parcial aprobado se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas anteriormente.

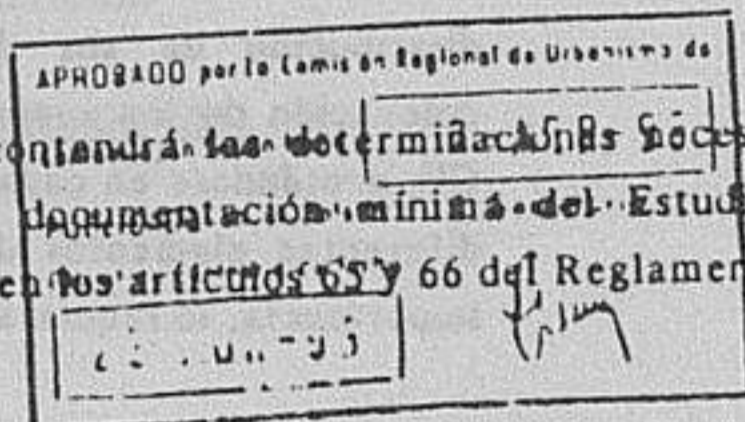
ARTICULO 125.- TRAMITACION

En cuanto a la tramitación y demás documentación se estará a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

E) ESTUDIOS DE DETALLE

ARTICULO 126.- ESTUDIOS DE DETALLE

1. Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle, cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el artículo 91 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.
2. El Estudio de Detalle contendrá las determinaciones necesarias para el pretendido. La documentación mínima del Estudio de Detalle será la señalada en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.
3. El Estudio de Detalle no alterará la edificabilidad prevista en estas Normas. Los reajustes requeridos para los objetivos a que se refiere el apartado primero que no comporten una mayor edificabilidad podrán hacerse mediante los Estudios de Detalle, siempre que se respete lo dispuesto en el artículo 91.3. de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.
4. Para la tramitación y aprobación se estará a lo dispuesto en los artículos 117 de la Ley del Suelo.

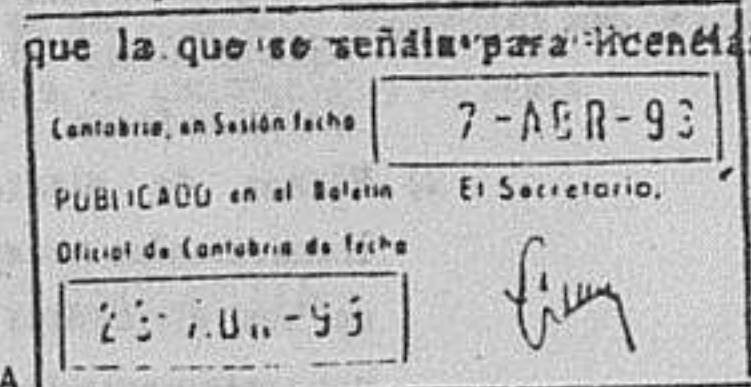


F) PROYECTOS DE URBANIZACION

ARTICULO 127.- DEFINICION

1. PROYECTO DE URBANIZACION son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica estas Normas en Suelo Urbano y los Planes Parciales. No podrá contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación y deberá detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
2. Se considerarán igualmente proyecto de urbanización y, por lo tanto, sujeto a las condiciones que se señalan en este capítulo, los

proyectos de obras de urbanización precisos para definir y ejecutar los servicios generales de la parcela cuando parte de ella tenga el carácter de superficie libre de parcela. La tramitación de estos proyectos será la misma que la que se señala para licencias de obras.



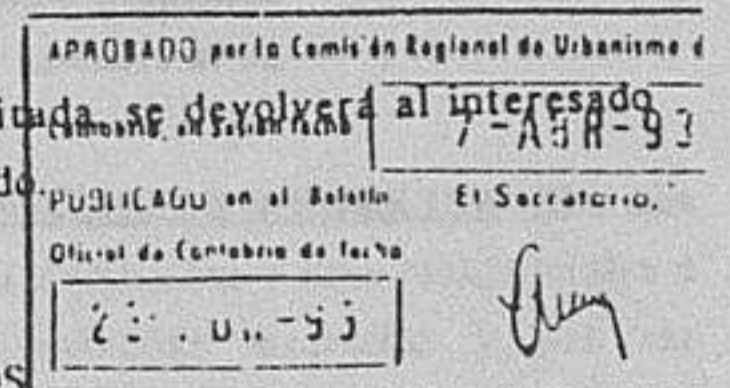
ARTICULO 128.- SOLICITUD DE LICENCIA

1. Las licencias que sean precisas para la realización de las obras de los Proyectos de Urbanización se solicitarán ante el Ayuntamiento, una vez que hayan sido aprobados definitivamente por el organismo urbanístico competente, tanto el PLAN PARCIAL como EL PROYECTO DE URBANIZACION.
2. La solicitud de licencia irá acompañada de los proyectos de urbanización formulados de acuerdo con las condiciones que se especifican en este capítulo.

ARTICULO 129.- DOCUMENTACION

1. Se presentarán tres ejemplares del proyecto suscrito por facultativo competente y visado en su caso por el Colegio Oficial que corresponda.
2. Además del impreso de solicitud de licencia se acompañará en su caso:
  - a) Compromiso formal de las cesiones libres de cargas y gravámenes previstos en el Plan.
  - b) Las garantías para la ejecución simultánea de la urbanización y edificación.

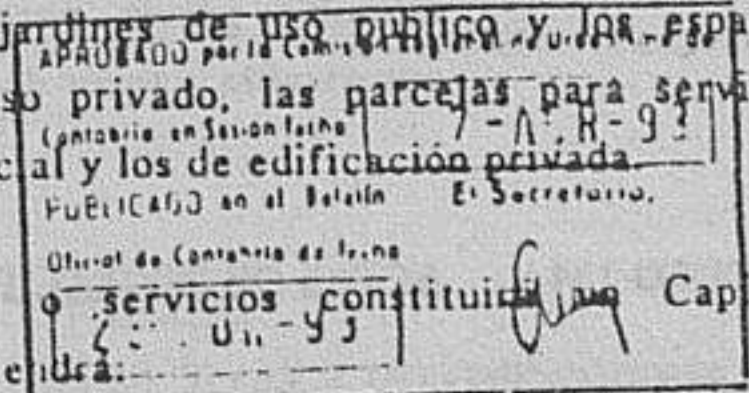
3. Una vez otorgada la licencia solicitada se devolverá al interesado un ejemplar debidamente autorizado.



ARTICULO 130.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS

1. Los proyectos de urbanización detallarán las obras y servicios de esta clase previstos en el Plan, ampliándolos a todos los servicios previsibles si no figurasen en aquel, como pueden ser los de evacuación de residuos, gas, calefacción comunal, plantaciones de arbolado y jardinería, aparcamientos, garajes, teléfonos, etc.
2. Como mínimo se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, gas, teléfonos, alumbrado público, aguas potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas, incluso su red de riego, galerías de servicio, etc. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios en las debidas condiciones, con los generales de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.
3. El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

- a) Plano en el que se fijan claramente los límites del Plan Parcial y del proyecto, la situación de las obras, los límites de espacios libres, los parques y jardines de uso público y jardines, espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para servicios públicos o de interés social y los de edificación privada.
- b) Cada clase de obras o servicios constituirá un Capítulo independiente, que contendrá:



- 1) Memoria descriptiva detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan, y como anexos certificados y justificativos de que dispondrán del



caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria expedidos por las empresas suministradoras. Se incluirá preceptivamente un plan detallado de las obras a realizar, fijando tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2) Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

3) Presupuestos con sus correspondientes mediciones.

c) Presupuesto general.

d) Pliego de condiciones económico-facultativas que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.

ARTICULO 131.- CONDICIONES Y GARANTIAS

1. En los pliegos de condiciones económico-facultativas tendrán que fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que seestimen convenientes.

2. En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela, sino se ha realizado la urbanización correspondiente a la misma, así como la de las vías de acceso dentro del polígono y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad y sin haberse cumplido la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes fijadas en el Plan Parcial correspondiente.

3. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la ciudad.

G) APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES

ARTICULO 132.- SOLICITUD

1. Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el Término Municipal de Argoños, aún cuando estuvieren exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a la condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, del tal manera que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento sin lo cual quedará sujeta a los titulares a todas las responsabilidades que se derivan de esta posición.

ARTICULO 133.- CONSULTAS

Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizable a tenor de lo previsto en las Normas.

ARTICULO 134.- ACTAS DE INVITACION Y VISITAS TECNICAS

La Inspección Municipal realizará visitas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan.

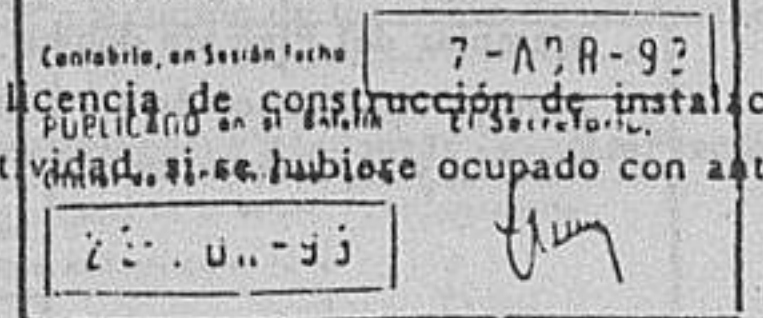
ARTICULO 135.- TRAMITACIONES

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

ARTICULO 136.- DOCUMENTACION

1. En las peticiones de licencia de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central. Se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:

a) Impreso de instancia en modelo oficial, por triplicado.



b) Fotocopia de la licencia de construcción de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local.

c) Certificado de Dirección Facultativa.

d) Tres ejemplares del proyecto, suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

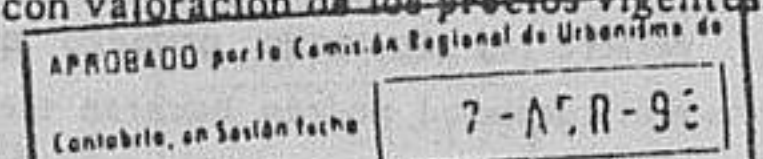
1) Memoria del proyecto que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que utilizarán, su posible repercusión sobre la inecuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretenden emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad. Potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se vayan a instalar.

Juego de planos integrado por los de plantas y secciones acotados a escalas 1:50, 1:100 ó 1:200, y los detalles a escala adecuada. El plano de emplazamiento a escala 1:2.000 ó 1:5.000. Deberá constar, en todo caso, un croquis de situación.

Plano a escala 1:500 en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior al perímetro de la misma, con radio no inferior a 50 m.

Planos a escala 1:100 del local expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así como se señalará la colocación de los aparatos y motores indicando sus potencias en CV, acotándose en cada local y detalladamente la situación de los diferentes elementos de la industria. Los detalles que, por su importancia, lo requieran se señalarán a escala 1:25.

Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada a precios actuales de mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

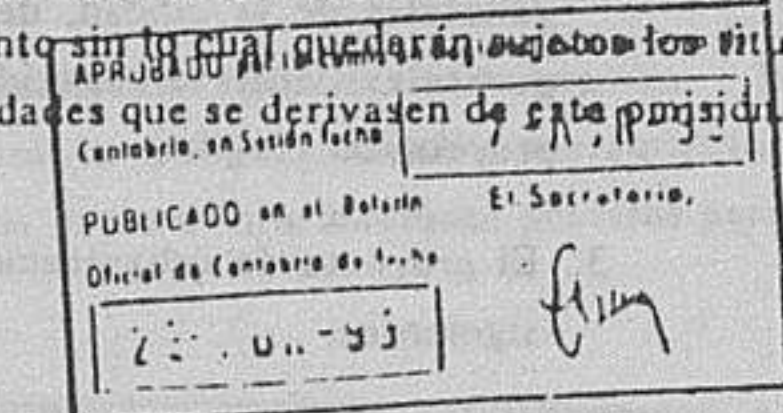


2) La documentación presentada por técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

3) Las solicitudes de licencias por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquel en la Licencia Fiscal. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

4) Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y medidas correctoras aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente, como si fueran de nueva instalación, acompañada de la licencia o licencias concedidas y, en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente, legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

5) Los titulares no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrán





iniciar su funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los Técnicos Municipales.

- 6) A tenor de lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de servicios de las Entidades Locales cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara especialmente a establecimientos de características determinadas, no se podrá licenciar de obras sin la autorización de la apertura, y si fuera procedente.

**CONDICIONES GENERALES DE USO**

- Artículo 137.- CLASIFICACION
- 138.- SIMULTANEIDAD DE USOS
- 139.- AMBITO DE APLICACION
- 140.- OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES
- 141.- DIFINICIONES
- 142.- USO VIVIENDA
- 143.- USOS GARAJES-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL
- 144.- USO ARTESANIA
- 145.- USO INDUSTRIA
- 146.- USO HOTELERO
- 147.- USO COMERCIAL
- 148.- USO OFICINAS
- 149.- USOS ESPECTACULOS
- 150.- USOS SALAS DE REUNION
- 151.- USOS RELIGIOSO
- 152.- USO CULTURAL
- 153.- USO DEPORTIVO
- 154.- USO SANITARIO
- 155.- CONDICIONES USO VIVIENDA
- 156.- CONDICIONES USO GARAJE-APARCAMIENTO
- 157.- CONDICIONES USO ARTESANIA
- 158.- CONDICIONES USO INDUSTRIA
- 159.- CONDICIONES USO HOTELERO
- 160.- CONDICIONES USO COMERCIAL
- 161.- CONDICIONES USO OFICINAS
- 162.- CONDICIONES USO ESPECTACULOS
- 163.- CONDICIONES USO SALAS DE REUNION
- 164.- CONDICIONES USO RELIGIOSO
- 165.- CONDICIONES USO CULTURAL
- 166.- CONDICIONES USO DEPORTIVO
- 167.- CONDICIONES USO SANITARIO

**CONDICIONES DE USO**

**ARTICULO 137.- CLASIFICACION**

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

- a) VIVIENDA
- b) GARAJE APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL
- c) ARTESANIA
- d) INDUSTRIA
- e) HOTELERO
- f) COMERCIAL
- g) OFICINAS
- h) ESPECTACULOS
- i) SALAS REUNION
- j) RELIGIOSO
- k) CULTURA
- l) DEPORTIVO
- m) SANITARIO

**ARTICULO 138.- SIMULTANEIDAD DE USOS**

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el apartado anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Norma específica de la zona.

**ARTICULO 139.- AMBITO DE APLICACION**

Las normas que se fijan en los apartados siguientes son la aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

**ARTICULO 140.- OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES**

Solo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando están dedicados o se destina a "USOS PERMITIDOS", por la Norma correspondiente de Urbanismo de

Contenido, en Sesión fecha	7-A-8-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contorno de fecha	2: 01-93

**ARTICULO 141.- DEFINICIONES**

- A) VIVIENDA. Se define "VIVIENDA" al edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.
- B) GARAJE APARCAMIENTO. Se denomina "GARAJE APARCAMIENTO" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.  
  
A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos objetos del Monopolio de Petróleos, se entiende por "ESTACION DE SERVICIO", toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.  
Se considerarán "TALLERES DEL AUTOMOVIL", los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluido los servicios de lavado y engrase.

- C) ARTESANIA. Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y por ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplean.
- D) INDUSTRIA. A los efectos de estas Normas, se define como INDUSTRIA el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para producción y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasados, transportes y distribución.  
  
Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendidos como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, materiales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes anejos a comercios y oficinas.
- E) HOTELERO. Es el uso correspondiente de aquellos edificios de servicio al público, que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidos en este USO DE RESIDENCIAS, Colegios Mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes garajes, etc.
- F) COMERCIAL. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compra-venta al pormenor o permuta de mercancías, comprendida en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con las clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- ALIMENTACION
- VESTIDOS, CALZADO Y TOCADO
- MOBILIARIO, ARTICULOS DE VIAJE Y GUADACIONERIA
- DROGUERIA, PERFUMERIA, LIMPIEZA, PRODUCTOS QUIMICOS Y FARMACEUTICOS, Y COMBUSTIBLES, MAQUINARIA, PRODUCTOS METALICOS Y MATERIAL DE SANEAMIENTO.



PAPEL Y ARTES GRAFICAS, MATERIAL DE OFICINA, LOTERIA  
 APARATOS E INSTRUMENTOS SANITARIOS-CIENTIFICOS,  
 MUSICA  
 VARIOS (DE REGALOS, EFECTOS NAVALES, ETC...)

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-Abr-93  
 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 23-Jul-93  
 El Secretario

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa ni incómoda, ni insalubre, en la que predomina la parte comercial.

- G) OFICINAS. Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas, de carácter público o privado, los de Banca y Bolsa, los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas y los que se destina a alojar despachos profesionales de cualquier clase.
- H) ESPECTACULOS. Corresponde a este uso a los locales destinados al público, con fines de cultura y recreo.
- I) SALAS DE REUNION. Comprende este uso, locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relaciones.
- J) RELIGIOSO. Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.
- K) CULTURAL. Corresponde a los edificios o locales que se destinan, principalmente, a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.
- L) DEPORTIVO. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.
- M) SANITARIO. Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

**CATEGORIA.**

**ARTICULO 142.- A) USO VIVIENDA**

1. Vivienda unifamiliar: situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. Vivienda colectiva: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.
3. Apartamento: vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplen las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de dormitorio de dos camas, ducha, lavabo y retrete cuando tenga cafetería y servicios domésticos comunes, conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc.

**ARTICULO 143.- B) USO GARAJES APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL**

1. Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de las viviendas.
2. Garaje-aparcamiento en planta bajo semisótano y sótano.
3. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
4. Garaje-aparcamiento en edificios exclusivos.
5. Garaje-aparcamiento en manzana completa.
6. Estaciones de servicio.
7. Talleres del automóvil.
8. Servicio público de transportes.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-Abr-93  
 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 23-Jul-93  
 El Secretario

**ARTICULO 144.- C) USO ARTESANIA**

1. TALLERES DOMESTICOS O DE EXPLOTACION FAMILIAR. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.
2. ARTESANIA DE SERVICIO. Las mismas actividades de los "talleres domésticos, al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.
3. ARTESANIA DE SERVICIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO. Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.
4. TALLERES DE ARTESANIA. Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.

**ARTICULO 145.- D) USO INDUSTRIA**

- 1º INDUSTRIAL: comprende toda industria, sin limitaciones, excepto industria peligrosa.
- 2º ALMACENES.

**ARTICULO 146.- E) USO HOTELERO**

1. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 m2. de superficie edificada.
2. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 1.000 m2.
3. Establecimientos de 25 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 m2.
4. Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 m2.
5. Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 m2. de superficie total edificada.
6. Camping. Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los dos límites especificados se clasificará en el grupo de categoría superior.

**ARTICULO 147.- E) USO COMERCIAL**

1. MERCADOS DE ABASTOS.
2. Edificios con más del 60 % de la superficie total edificada, destinado a usos comerciales y el resto a otros usos, excepto al de vivienda.
3. Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas.
4. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera.
5. Locales comerciales sólo en planta baja con taller o almacén en semisótano o sótano.
6. Locales comerciales en pasajes.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-Abr-93  
 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 23-Jul-93  
 El Secretario

**ARTICULO 148.- G) USO OFICINAS**

1. Edificios con más de 60% de la superficie total edificada y superior a 2.000 m2. destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de viviendas.

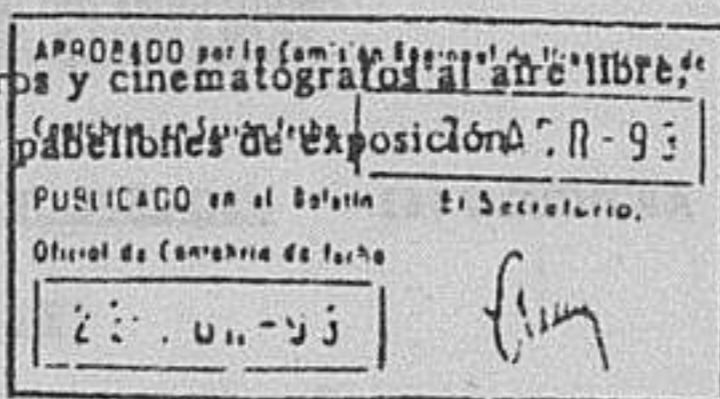


2. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada destinada al uso de oficinas y con superficie total hasta 2.000 m<sup>2</sup>.
3. Locales de oficinas en semisótanos, planta baja y primera.
4. Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

ARTICULO 149.- **H) USO ESPECTACULOS**

1. Espectáculos de más de 501 espectadores.
2. Espectáculos de 251 a 500 espectadores.
3. Espectáculos hasta 250 espectadores.

4. Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.



ARTICULO 150.- **D) USO SALAS DE REUNION**

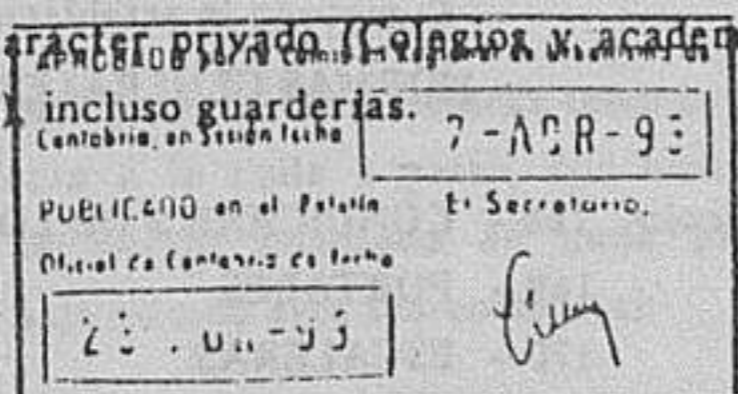
1. Casinos, salas de fiestas, academias de bailes, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes con más de 500 m<sup>2</sup>. de superficie total.
2. Todos los usos anteriores comprendidos entre 251 y 500 m<sup>2</sup>. de superficie total.
3. Todos los usos anteriores hasta 250 m<sup>2</sup>. de superficie total.
4. Bares, restaurantes, terrazas, bailes al aire libre.

ARTICULO 151.- **J) USO RELIGIOSO**

1. Conventos.
2. Centros Parroquiales.
3. Templos.
4. Capillas y oratorios.

ARTICULO 152.- **K) USO CULTURAL**

1. Centro de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.
2. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centro de estudios con carácter privado (Colegios y academias con más de 50 alumnos).
3. Centros de estudio de carácter privado (Colegios y academias con menos de 50 alumnos), incluso guarderías.



ARTICULO 153.- **L) USO DEPORTIVO**

1. Deportes en general con espectadores.
2. Deportes sin espectadores.

ARTICULO 154.- **M) USO SANITARIO**

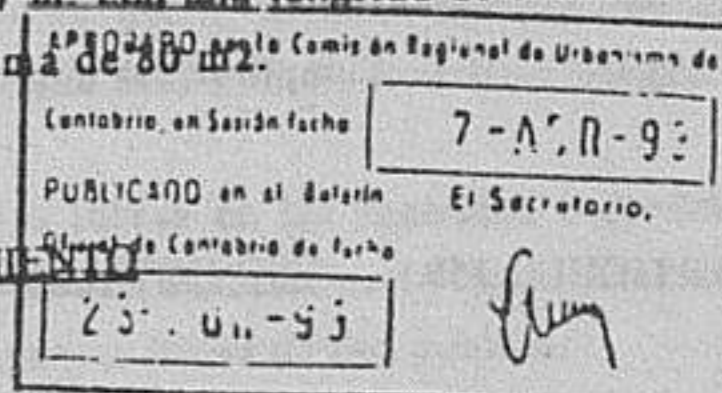
1. Establecimiento para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.

2. Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.
3. Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas y ambulatorios en edificio exclusivo.
4. Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas en edificios exclusivos.
5. Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados.
6. Clínica veterinaria y establecimientos similares.

**CONDICIONES**

ARTICULO 155.- **a) USO VIVIENDA**

1. No se permitirán viviendas en sótano.
2. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:
  - a) Que den a la calle o plaza con una fachada mínima de 5,5 m. y una superficie máxima de 80 m<sup>2</sup>.
  - b) Que de a patio abierto, al menos por uno de sus lados, con una superficie mínima de patio sobre terreno propio de 40 m<sup>2</sup>., un lado no menor de 6 m. y una fachada mínima de 5,50 y 80 m<sup>2</sup>. de superficie.
  - c) Que den a patio de manzana con una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>. y un lado mínimo de 7 m. con una longitud de fachada de 5,50 y una superficie máxima de 80 m<sup>2</sup>.

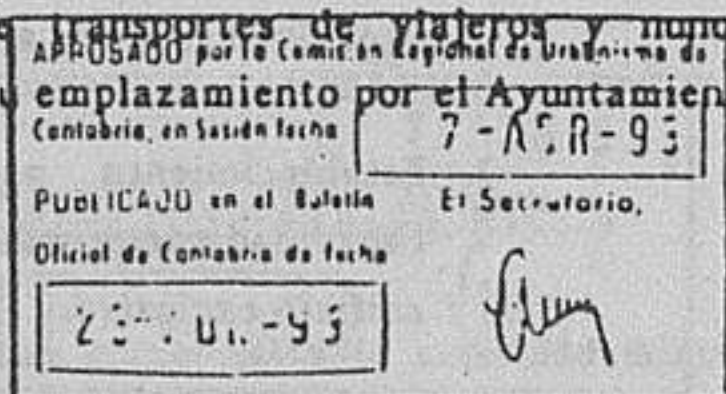


ARTICULO 156.- **b) USO GARAJE APARCAMIENTO**

1. La instalación y uso de garaje aparcamiento y locales para el servicio del automóvil, deberán sujetarse a las prescripciones de la presente NORMA y demás disposiciones vigentes.
2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías, que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento si fuese obligatorio, no revelará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.
3. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexas y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
4. Se prohíbe el acceso directo rodado por las vías rápidas de la red arterial, excepto los de categoría 1º, 2º y 3º, es decir, de viviendas unifamiliares, en planta baja y sótano y en patio de manzana, cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía.
5. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,5 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamiento no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. La altura libre mínima en toda superficie útil será de 2,20 m.

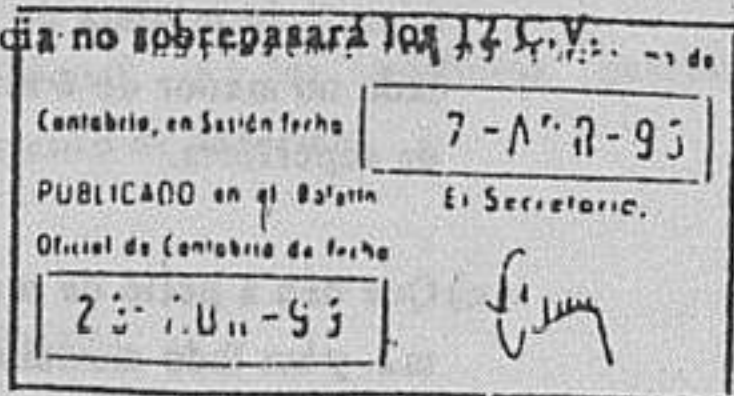


6. En la categoría 9°, se comprende únicamente las estaciones para el servicio público de transportes de viajeros y nunca de mercancías, fijándose su emplazamiento por el Ayuntamiento.



ARTICULO 157.- c) USO ARTESANIA

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos. El nivel sonoro en la vivienda receptora más próximo no sobrepasarán en ningún caso los 45 Dbs.
2. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para uso de VIVIENDA que les sea de aplicación y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
3. En categoría 1° tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 C.V.
4. En categoría 2° no podrán situarse más que en planta baja y semisótano. La superficie total máxima será de 150 metros y la potencia no sobrepasará los 5 C.V. Cuando la actividad sea de "limpieza en seco" o "lavandería", se autoriza una potencia máxima total de 10 C.V., condicionado que ningún motor exceda de 3 C.V.
5. En categoría 3° estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrá una superficie máxima de 250 m2. y la potencia no rebasará los 10 C.V.
6. En categoría 4°, tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 10 C.V.



ARTICULO 158.- USO INDUSTRIA

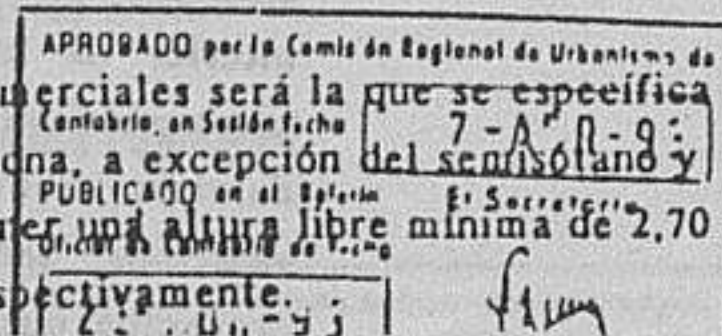
Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia.

ARTICULO 159.- USO HOTELERO

Cumplirán lo establecido en las normas y condiciones que señala la Dirección Regional de Turismo.

ARTICULO 160.- USO COMERCIAL

1. Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que las corresponde, que a continuación de las generales se establecen por categorías.
2. Son condiciones de carácter general:
  - a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
  - b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos de escaleras y ascensores independientes.
  - c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal sino a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
  - d) La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de tres metros respectivamente.
  - e) En categorías 1°, 2°, 3° y 6°, en todos los casos, y los de las restantes 4° y 5° cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros

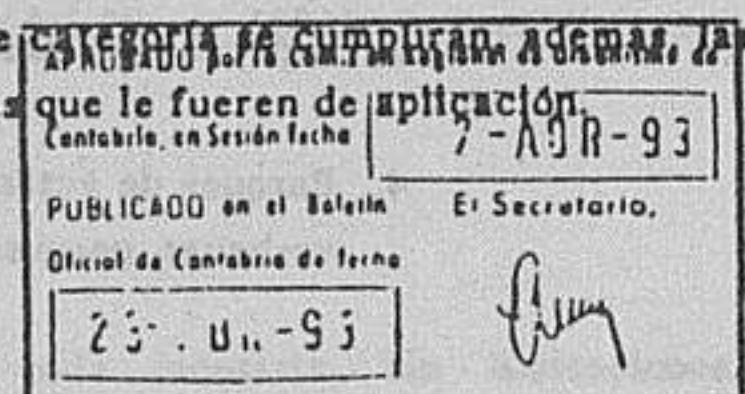


cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente acondicionados para las operaciones de carga, descarga de los vehículos de suministros y reparto, con un número de plazas mínimas de 10% de los aparcamientos obligatorios.

f) Dada la peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará, como mínimo, las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

ARTICULO 161.- USO DE OFICINAS

En las oficinas profesionales de categoría PA que le fueren de aplicación que le fueren de aplicación



ARTICULO 162.- USO ESPECTACULOS

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

ARTICULO 163.- USO DE SALAS DE REUNION

1. Cumplirán las establecidas para el uso de comercio.
2. Se sujetarán a las disposiciones vigentes, en especial al Reglamento de Espectáculos Públicos.

ARTICULO 164.- USO RELIGIOSO

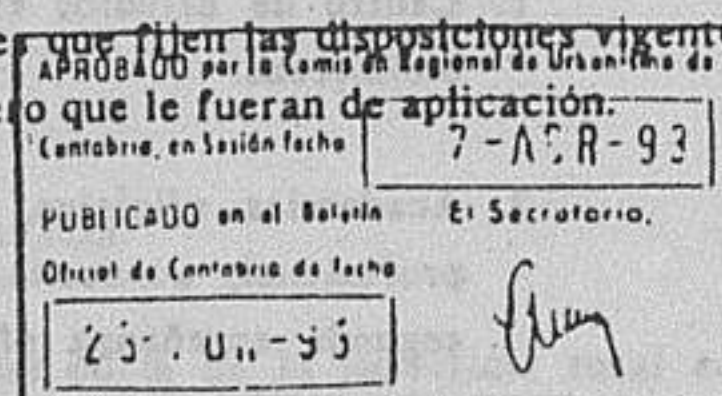
Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

ARTICULO 165.- USO CULTURAL

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas que le fueren de aplicación.

ARTICULO 166.- USO DEPORTIVO

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso hotelero que le fueren de aplicación.



ARTICULO 167.- USO SANITARIO

Cumplirán lo establecido en las disposiciones vigentes.

**NORMAS GENERALES HIGIENICO - SANITARIAS**

- Artículo 168.- CONDICIONES DE LOS LOCALES
- 169.- PORTALES
- 170.- ESCALERAS
- 171.- APARATOS ELEVADORES
- 172.- CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONO, ANTENAS DE TV, ETC.
- 173.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 174.- SANEAMIENTO
- 175.- ENERGIA ELECTRICA
- 176.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS
- 177.- CUARTO DE BASURAS
- 178.- SERVICIO DE CARTERIA
- 179.- SEÑALIZACION DE FINCAS
- 180.- SERVIDUMBRES URBANAS
- 181.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES



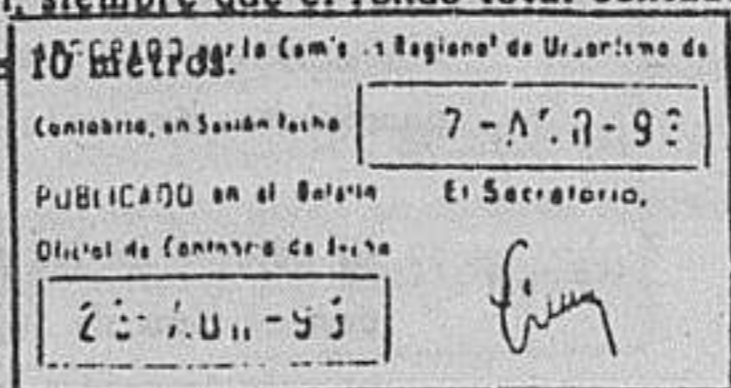
- 182.- PROGRAMA MINIMO
- 183.- DIMENSIONES
- 184.- ALTURAS
- 185.- VOLUMENES
- 186.- COCINAS
- 187.- CONDICIONES SANITARIAS
- 188.- ILUMINACION Y VENTILACION
- 189.- ENTREPLANTAS
- 190.- VIVIENDAS EN SEMISOTANOS
- 191.- VIVIENDAS INTERIORES
- 192.- VIVIENDAS Y EN PLANTA BAJA
- 193.- LOCALES ABUHARDILLADOS
- 194.- AISLAMIENTOS
- 195.- ANTENAS COLECTIVAS
- 196.- LINEAS AEREAS DE ALTA TENSION
- 197.- FOSAS SEPTICAS
- 198.- VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

**NORMAS GENERALES HIGIENICO-SANTARIAS**

- a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- c) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- d) El ancho de cada tramo será como mínimo de un metro.
- e) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros ni la huella sea inferior a 28,5 centímetros.
- f) La escalera tendrá un eje de anchura mínima de 0,25 metros.
- g) Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 12 metros.

**ARTICULO 168.- CONDICIONES DE LOS LOCALES**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco, no exceda de 10 metros.

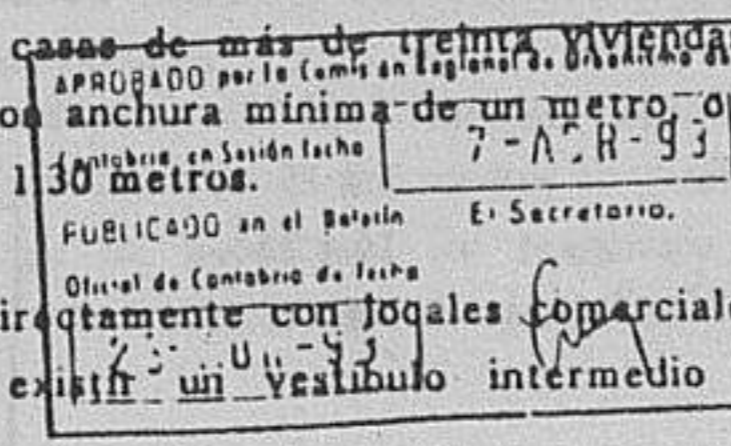


**ARTICULO 169.- PORTALES**

El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiere, un ancho de dos m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

**ARTICULO 170.- ESCALERAS**

1. Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.
2. En las edificaciones hasta cinco plantas, se admitirán la luz y ventilación central por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.
3. En edificios de más de cinco plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.
4. En edificios de vivienda, las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros en casas hasta cuatro viviendas; de 0,90 metros en casas hasta diez viviendas; de 1,10 metros en casas de hasta 30 viviendas. En caso de más de treinta viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho mínimo de 1,30 metros.
5. No podrán comunicarse directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
6. Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

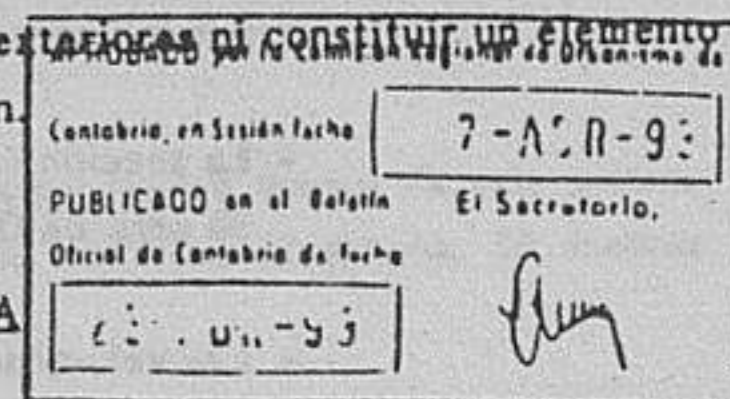


**ARTICULO 171.- APARATOS ELEVADORES**

Dadas las características del Núcleo de Argoños, no se considera necesaria la utilización de aparatos elevadores.

**ARTICULO 172.- CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONO, ANTENAS DE TELEVISION, ETC.**

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques, nodrizas, contenedores, etc..., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.
2. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.
3. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. En ningún caso podrá sobresalir de los perímetros de fachada a la vía pública o espacios libres de uso público, ni constituir un elemento discordante en la composición.



**ARTICULO 173.- ABASTECIMIENTO DE AGUA**

1. Se indicará la procedencia del agua, en todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que queden debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.
2. La dotación mínima de agua no será nunca inferior a 300 l/hab./día, debiendo justificarse el número de habitantes, no en base al suelo urbano delimitado, sino a la población previsible para un periodo de 12 años.
3. Deberán considerarse, además, las siguientes dotaciones:
  - Para el ganado, un caudal mínimo de 100 l/cab/día
  - Para el riego de huertas ..... 10 l/hab/día
  - Población excedente de verano ..... 300 l/hab/día
  - Industria se asignará en función de los tipos de industrias



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

- La capacidad de los depósitos deben calcularse para el consumo total de un día.
- La red de distribución debe calcularse para un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio, lo que equivale a suponer que el consumo de un día se realiza en 10 horas.
- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha 23-08-93

5. Con independencia de esta red, se deberán redes de riego derivadas de pasos de captación propia o de la red municipal con capacidad para caudales de 40 m3. diarios por hectárea de calles o zonas verdes, con bocas de incendio cada 200 metros.

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

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

8. Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (Art. 18) y por las condiciones exigidas expresamente en los Arts. 16 y 17 del mismo (30-II-1961).

ARTICULO 174.- SANEAMIENTO

1. No se admitirán Normas respecto al sistema separativo o unitario del saneamiento, que en cada caso vendrá determinado por las con

2. Condiciones geométricas de las conducciones:

- Las pendientes de las conducciones no serán inferiores al cinco por mil para los desagües de agua de lluvia y de diez por mil para los de aguas residuales.
- La sección libre mínima de las conducciones no será inferior a 30 cms. de O
- Las velocidades del agua en las conducciones no será inferior a 0,5 m/seg. ni superior a 3 m/seg. en las de hormigón centrifugado o vibrado, pudiéndose aumentar hasta 5 m/seg. en las de gres y fundición, u otras equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos que ésto sea preciso.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha 23-08-93

3. En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 metros, a no ser que no se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y en este caso se preverán pozos de limpieza en la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

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

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

5. Depuración de aguas residuales:

- En principio, no se admitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea a la red de alcantarillado municipal correspondiente.

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

- Cuando el afluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población aguada.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha 23-08-93

- A las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existentes en su red de vertido, se le exigirá una depuración previa que situe el afluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora.

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

ARTICULO 175.- ENERGIA ELECTRICA

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

1. El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo y los edificios destinados principalmente a viviendas, según su grado de electrificación.

2. El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente tanto en la Memoria del proyecto como en los planos, y en documentos relacionados con la misma.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha 23-08-93

3. Los grados de electrificación que se usen de viviendas serán los siguientes:

- a) Electrificación mínima: Previsión de demanda máxima total de 2.200 W.
- b) Electrificación media: Previsión de demanda máxima total de 6.600 W.
- c) Electrificación elevada: Previsión de demanda máxima total de 8.800 W.
- d) Electrificación especial: Previsión de demanda máxima total a especificar en cada caso. Se incluyen en esta clasificación las que se prevean que estarán dotadas de aparatos electrodomésticos en gran número, de sistemas de calefacción eléctrica y acondicionamiento de aire, etc.
- e) La carga total de un edificio destinado principalmente y vivienda será la suma de la carga de éstas más los servicios generales del edificio.
- f) La carga correspondiente a las viviendas se calculará con el coeficiente de simultaneidad de la tabla siguiente:

COEFICIENTES DE SIMULTANEIDAD

Nº ABONADOS	Electrificación mínima y media	Electrificación Elevada y Especial
-------------	--------------------------------	------------------------------------

2 a 4	1	0,8
5 a 15	0,8	0,7
15 a 25	0,5	0,5
más 25	0,4	0,4

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha 23-08-93

g) La carga por locales comerciales del edificio se calculará a base de 80 W/m2, con un mínimo por abonado de 2.200 W.



4. En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 80 W/m<sup>2</sup>. por un mínimo por abonado de 2.200 W.

5. En edificios destinados a usos industriales a base de 125 W/m<sup>2</sup>. como mínimo.

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

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

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

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

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

a) Calzada de dos carriles igual o superior a 15 lux y uniformidad superior a 0,3.

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

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

**ARTICULO 176.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS**

1. Para el cálculo de los desperdicios y basuras se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 kg/hab/día (equivalente a un volumen medio de 1 litro/hab/día).
2. La recogida se realizará en camiones acondicionados que lo trasladarán a los puntos de vertidos.
3. Los vertederos se situarán en los lugares apartados, localizándolos de forma que los vientos dominantes no trasladen los olores a los núcleos de población. Se recomienda la plantación de árboles en torno a los basureros a cielo abierto.

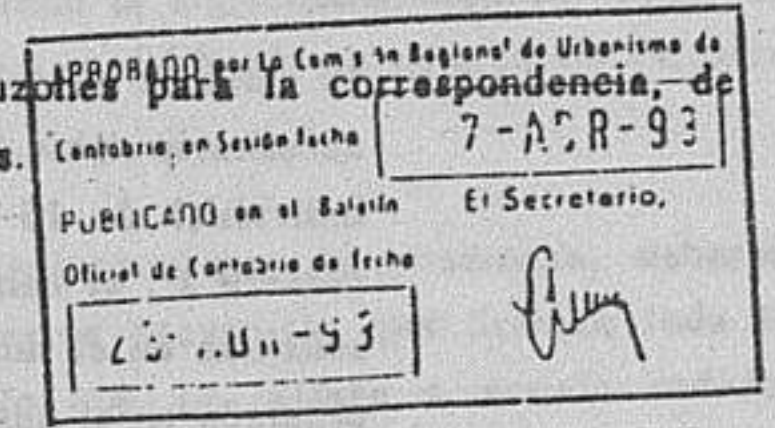
**ARTICULO 177.- CUARTO DE BASURA**

Todo edificio dispondrá con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de los ocupantes cumpliendo, además, cuantas

condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación de los cuartos de baño y retretes.

**ARTICULO 178.- SERVICIO DE CARTERIA**

Todo edificio dispondrá de buzón para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.



**ARTICULO 179.- SEÑALIZACION DE FINCAS**

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que se corresponda a la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

**ARTICULO 180.- SERVIDUMBRES URBANAS**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes señales y cualquier elemento al servicio de la ciudad.

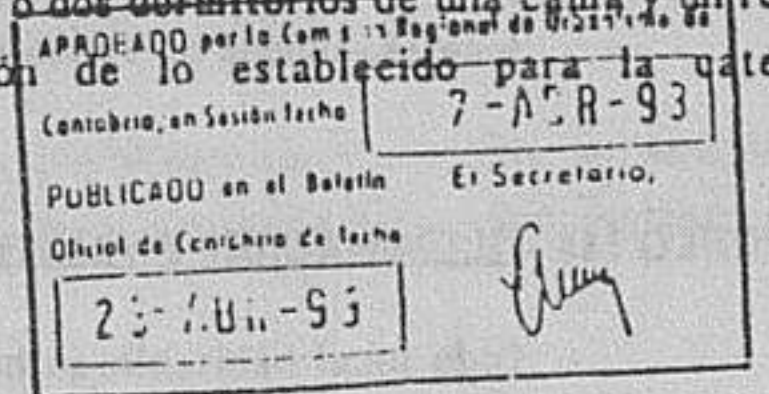
Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

**ARTICULO 181.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES**

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

**ARTICULO 182.- PROGRAMA MINIMO**

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un retrete y ducha, con excepción de lo establecido para la categoría APARTAMENTO.



**ARTICULO 183.- DIMENSIONES**

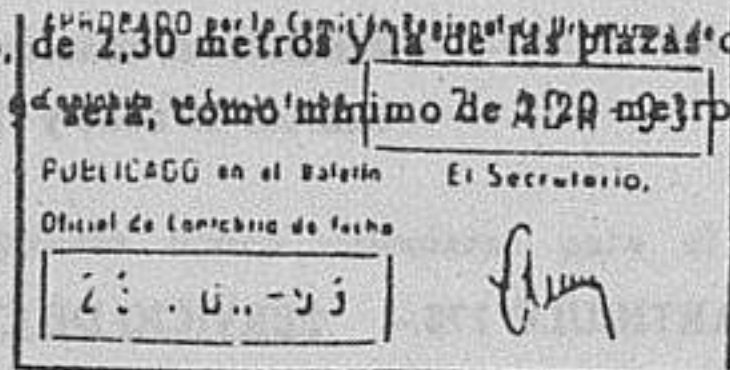
1. Los dormitorios de una cama no tendrá menos de seis metros cuadrados. Los de dos camas tendrán, al menos, 10 metros cuadrados.
2. El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 10 metros cuadrados.
3. La cocina tendrá, al menos, cinco metros cuadrados.
4. Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 metros cuadrados.
5. El cuarto de aseo habrá de tener 2 metros cuadrados como mínimo.
6. El inodoro independiente, 1,5 metros cuadrados.
7. El pasillo tendrá un ancho mínimo de 0,90 metros.
8. El vestíbulo tendrá una anchura mínima de 1 metro.
9. La plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros.

**ARTICULO 184.- ALTURAS**

La altura mínima de las piezas señaladas en los números 1º, 2º, 3º y 4º será de 2,5 metros, las de las piezas señaladas en los números 5º,



6°, 7° y 8° será, como mínimo, de 2,30 metros y la de las piezas de garaje señaladas en el número 1° será, como mínimo, de 2,30 metros.



ARTICULO 185.- VOLUMENES

El volumen de las piezas señaladas en el número 1° será para el dormitorio doble, como mínimo, de 25 metros cúbicos y para uso individual de 15 metros cúbicos; para la pieza señalada en el número 2°, el volumen mínimo será de 25 metros cúbicos; para la señalada en el número 3° será de 12,5 metros cuadrados; para la señalada en el número 4° el volumen será de 35 metros cúbicos; y para las piezas señaladas en los números 5° y 6°, 4.0 y 3.30 metros cúbicos respectivamente.

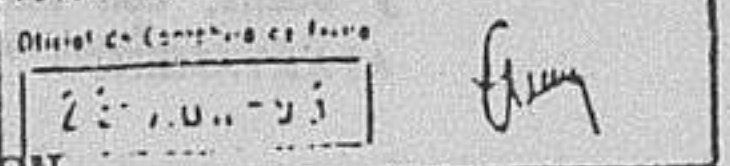
ARTICULO 186.- COCINAS

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán, al menos, de una pila fregadero, y tendrán una salida de humos o gases independiente del hueco de luz y ventilación.

ARTICULO 187.- CONDICIONES SANITARIAS

La habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, los cuartos de aseo, inodoros y baños no tendrán acceso directo desde ningún local habitable. En caso de que la vivienda cuente con más de un cuarto de aseo, será exigible la condición anterior al menos en uno de ellos con la dotación mínima exigida, los demás podrán tener acceso directo desde los dormitorios. Cuando el cuarto de aseo no disponga de inodoro, podrá tener acceso directo desde cualquier local.

Las viviendas rurales adjuntas a cuadras o establos deberán tener accesos independientes, no existiendo comunicación alguna entre los locales de la vivienda y dicha dependencia donde conviven los animales o se almacenen residuos insalubres, nocivos o peligrosos. Tampoco se permitirá la edificación de viviendas sobre dichos locales, aunque no existan escaleras de acceso entre los mismos.

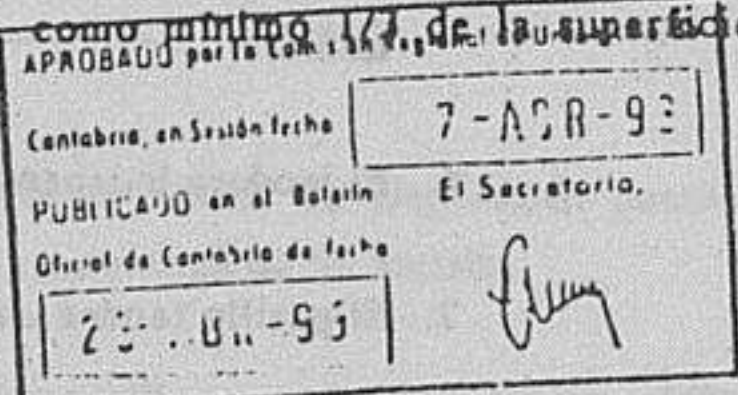


ARTICULO 188.- ILUMINACION Y VENTILACION

Todo local habitable en hueco de iluminación y ventilación directa de superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta del mismo. Caso de que la iluminación supere este mínimo, la ventilación podrá mantenerse en dicha cantidad.

Los locales no habitables podrán ventilarse por conductos de ventilación forzosa y sección suficiente que garanticen el tiro. En estos casos, el local tendrá prevista una entrada de aire permanente de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y situada a 20 centímetros del nivel del piso.

Cuando un local habitable se ventile a través de una galería, la superficie total de los huecos de ventilación de la misma no será inferior a la mitad de la superficie de su fachada, y la ventilación entre galería y local será, como mínimo, 1/4 de la superficie en planta del local.



ARTICULO 189.- ENTREPLANTAS

Se permitirá la división de la planta baja en dos alturas habitables, cuando no esté agotado el número de plantas máximas en el edificio.

En caso contrario, se admitirán forjados que dividan la altura de la Planta Baja si se cumplen cada una de las siguientes condiciones:

- a) Dicho forjado no deberá acusarse en ninguna de las fachadas a la calle, retranqueándose al efecto de las mismas, un mínimo de 3 metros.

- b) Excepto cuando se destinen a almacenes o locales no habitables, la altura mínima de suelo a techo de cada una de las plantas resultantes será de 2,5 metros.

- c) Los accesos a la entreplanta se realizarán exclusivamente desde la planta baja que la utiliza y no desde los núcleos de accesos comunes al resto del edificio.

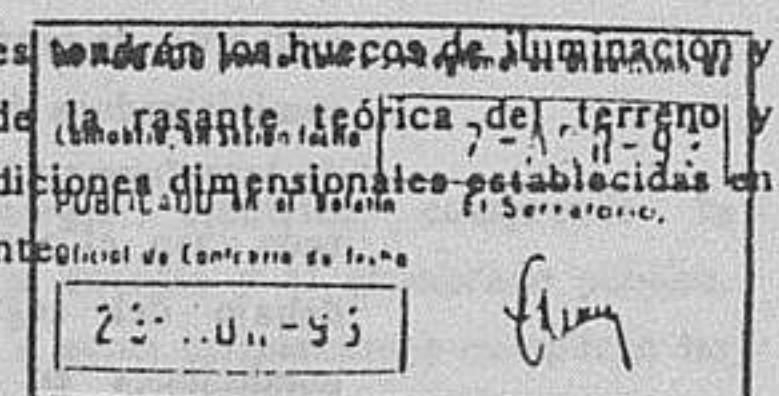
ARTICULO 190.- VIVIENDAS Y SEMISOTANOS

Sólo se autorizarán viviendas en semisótanos si la edificación se sitúa en medio urbano y cumple las siguientes condiciones:

- a) La cara exterior de los muros que delimitan las viviendas no estarán en contacto directo con el terreno, debiendo mediar entre ambos locales como garajes, almacenes, locales comerciales, patios ingleses, etc.

- b) El piso de la vivienda estará separado del terreno por una cámara de aire ventilada del, al menos, 30 centímetros.

- c) Todos los locales habitables tendrán los huecos de iluminación y ventilación por encima de la rasante topográfica del terreno y cumplirán las mismas condiciones dimensionales establecidas en la ordenanza correspondiente.



ARTICULO 191.- VIVIENDAS INTERIORES

Quedan prohibidas las viviendas interiores. Se consideran viviendas exteriores las que reúnan algunas de las condiciones siguientes:

- a) Que den a la calle o plaza con una fachada mínima de 5,50 metros y una superficie de 80 metros cuadrados.

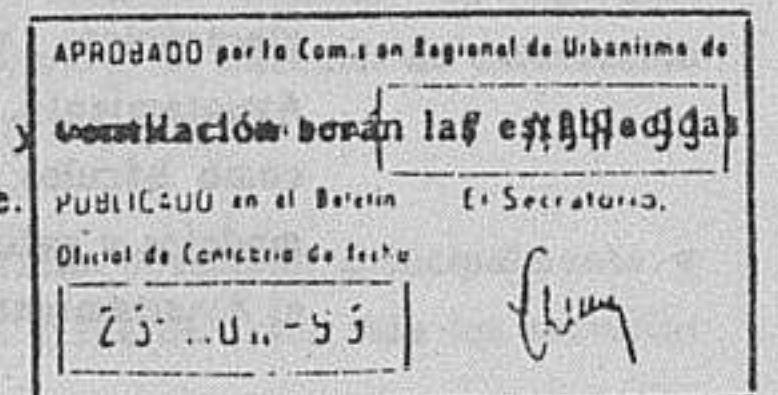
ARTICULO 192.- VIVIENDAS DE PLANTA BAJA

Los forjados de los pisos de las plantas bajas con viviendas deberán situarse sobre cámara de aire ventilada de 30 centímetros de altura libre, como mínimo.

ARTICULO 193.- LOCALES ABUHARDILLADOS

En las viviendas que tengan locales abuhardillados la altura mínima de los parámetros verticales podrá reducirse hasta 1,20 metros si se cumplen las condiciones de volumen mínimo establecidas en la ordenanza correspondiente y la altura media de todo el local no resulte inferior a 2,15 metros.

Las condiciones de iluminación y ventilación serán las establecidas en la ordenanza correspondiente.



ARTICULO 194.- AISLAMIENTOS

En muros de fachadas a patios y medianeros al descubierto el coeficiente K de transmisión térmica será inferior a 1,6 kcal.h.m2.°C.

En cubierta y forjados de piso, sobre plantas libres, el coeficiente K será inferior a 1,8 kcal.h.m2.°C.

Los forjados de piso de las plantas bajas con viviendas deberán situarse sobre cámara de aire ventilada de 30 centímetros como mínimo.

Todos los muros exteriores garantizan su impermeabilidad mediante cámara de aire hidrofugada o tratamientos exteriores o en la cámara con materiales impermeables.



Las limas y canalones de las cubiertas se realizarán con materiales permanentes impermeables.

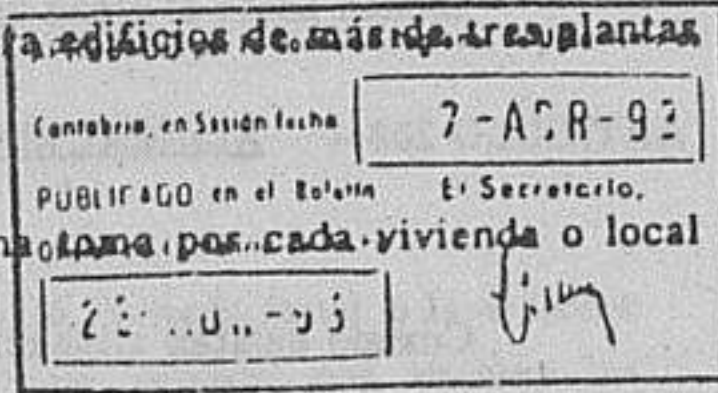
Protección contra el fuego:

No se permitirán elementos estructurales combustibles como madera, etc., excepto en viviendas unifamiliares en medio rural.

**ARTICULO 195.- ANTENAS COLECTIVAS**

Su instalación será obligatoria para edificios de más de tres plantas o más de ocho viviendas.

Como mínimo deberá situarse una antena por cada vivienda o local comercial.



**ARTICULO 196.- LINEAS AEREAS DE ALTA TENSION**

No se permitirá ningún tipo de edificación que se sitúe a menos de cinco metros de las líneas aéreas de tensión de hasta 110 kilowatios, medidos desde cualquiera de los hilos. En líneas de tensión superior, se aumentará un centímetro por kilowatio. Cuando los conductores sobrevuelan cubiertas inaccesibles, las distancias podrán reducirse hasta cuatro metros.

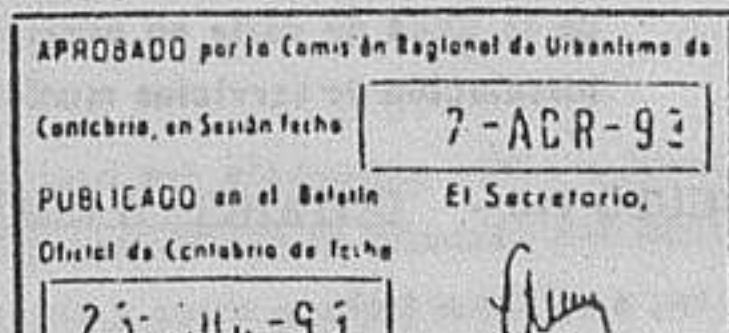
**ARTICULO 197.- FOSAS SEPTICAS**

No se admitirá el uso de fosas sépticas salvo en el caso de viviendas en medio rural hasta un tope de dos viviendas por fosa.

En los demás casos, a falta de alcantarillado, será obligatoria la instalación de una estación depuradora.

**ARTICULO 198.- VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL**

Le serán de aplicación los reglamentos y ordenanzas que regulan expresamente la construcción de este tipo de viviendas.



**CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**

- Artículo 199. CONDICIONES DEL TERRENO
- 200.- SUPERFICIE DE LA PARCELA
- 201.- SUPERFICIE DE LA PARCELA COMPUTABLE
- 202.- VINCULACION DE TERRENOS
- 203.- OCUPACION EN PLANTA
- 204.- SUPERFICIE CONSTRUIDA
- 205.- ALTURA DE LAS PLANTAS
- 206.- ALTURA DE LA EDIFICACION
- 207.- ALTURA DE EDIFICACION SOBRE EL NIVEL DE CALLES
- 208.- ALINEACIONES DE CALLE
- 209.- DISTANCIA A UNA VIA
- 210.- DISTANCIA A COLINDANTES
- 211.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES
- 212.- LONGITUD DE FACHADAS
- 213.- VOLADIZOS
- 214.- BUHARDILLAS
- 215.- TRASTEROS
- 216.- PATIOS DE MANZANA
- 217.- PATIOS MANCOMUNADOS
- 218.- ENTRANTES O PATIOS ABIERTOS
- 219.- PATIOS DE MANZANA, VUELOS Y RETRANQUEOS
- 220.- PATIOS INTERIORES
- 221.- APARCAMIENTOS
- 222.- CERRAMIENTOS DE FINCAS

**CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**

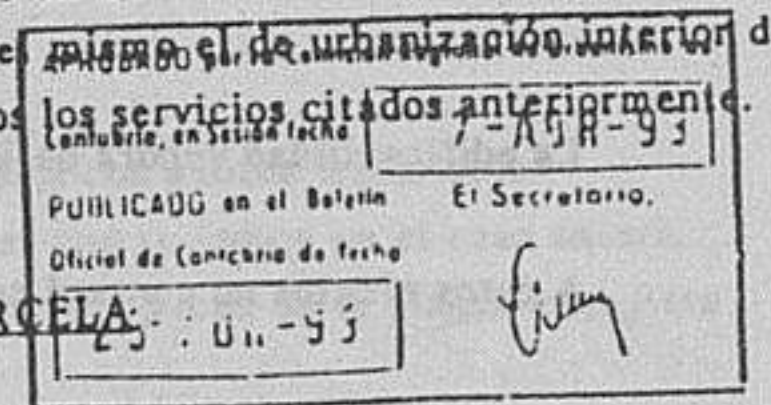
**ARTICULO 199.- CONDICIONES DEL TERRENO**

Los terrenos sobre los que se pretende la edificación deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por la Ley del Suelo en su artículo 14, para poder ser considerados como solares.

Por lo anterior, en todos los proyectos que se presentan, deberán incorporarse los planos y presupuestos necesarios que definen toda la urbanización, concretamente en lo que se refiere a acceso rodado, pavimentado, encintado, aceras, distribución de aguas, red de alcantarillado y energía eléctrica.

En los casos de que el terreno disponga de alguno de estos servicios, bastará con que éstos se reflejen en los planos indicando su existencia.

Si el terreno, por su profundidad respecto a la vía pública permitiese la ejecución de alguna edificación que no dé directamente a dicha vía, será necesario acompañar al proyecto de planeamiento el de urbanización interior de la parcela en la que queden resueltos los servicios citados anteriormente.



**ARTICULO 200.- SUPERFICIE DE LA PARCELA**

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

**ARTICULO 201.- SUPERFICIE DE LA PARCELA COMPUTABLE**

Tanto para efectos de edificabilidad como para ocupación, será computable la superficie de parcela que resulte de su medición real o, en su defecto, en la certificación registral correspondiente, independientemente de las cesiones obligatorias y gratuitas que pudieran corresponderle por el planeamiento, y siempre que la parcela esté situada en una mismo polígono o unidad de actuación.

En caso de estar en dos o más polígonos o unidades de actuación, será computable dentro de cada polígono la parte de parcela que corresponda.

**ARTICULO 202.- VINCULACION DE TERRENOS**

Parcelas agotadas por la edificación:

En el caso de que la edificación que se proyecte agote la edificabilidad máxima permitida para la parcela, la superficie total de dicha parcela quedará vinculada a dicha construcción y no se permitirá en ella otro tipo de construcciones diferentes a jardines, juegos infantiles, vías de acceso, etc., y en ningún caso locales cubiertos ni servicios que desvirtúen el fin primordial que se destina como uso común del edificio.

En este terreno no se permitirán parcelaciones ni segregación alguna y su condición de "agotado" figurará expresamente en el proyecto.

Parcelas no agotadas por la edificación:

Cuando en el proyecto que se pretende no se agoten totalmente las posibilidades de edificación por proyectarse un volumen inferior al máximo admisible, se edificará la parte de la parcela que quede agotada por dicho edificio. En dicha parte será de aplicación lo indicado para el caso anterior. El resto de la parcela podrá ser objeto de segregación en su caso.

**ARTICULO 203.- OCUPACION EN PLANTA**

Se considera superficie ocupada en planta la máxima proyección horizontal del edificio sobre el terreno, sin tener en cuenta a estos efectos los aleros



de cubierta, sino únicamente las superficies construidas, incluso muros, terrazas, escaleras exteriores, etc.

La ocupación en planta autorizable se obtendrá en cada tipo de zonificación por la aplicación de su específico índice de ocupación sobre la superficie de parcela computable, definida en el artículo 201.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 23.01.93

ARTICULO 204.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Será la resultante de medir todos los cuerpos del edificio correspondientes a los distintos espacios utilizables.

La superficie construida autorizable se obtendrá en cada tipo de zonificación por la aplicación de su específico índice de edificabilidad sobre la superficie de parcela computable.

La edificabilidad se aplicará en todos los casos sobre parcela bruta, siempre que se realicen las cesiones recogidas en la vigente Ley del Suelo, sus reglamentos y estas Normas. En otro caso, se operará sobre parcela neta.

La edificabilidad vendrá definida en m2. por m2.

A estos efectos no contará con superficie construida:

- a) Los sótanos cuando no sobresalgan del terreno en ninguna de sus partes. Si sobresalen por alguna de sus partes o los semisótanos, contarán al 50%.
- b) Las superficies utilizables bajo cubierta siempre que su uso sea exclusivamente cuartos trasteros.
- c) Los vuelos abiertos por cualquiera de sus lados hasta un máximo de 1 m. El resto contará.
- d) Los miradores siempre que sean de materiales, forma y dimensiones tradicionales. Si no se ajustan a estas características computarán de

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 23.01.93

ARTICULO 205.- ALTURA DE LAS PLANTAS

La altura mínima de suelo a techo de las plantas, incluso la planta baja, será de 2,60 m. La altura mínima entre plantas de piso acabadas será de 2,85 m.

La altura máxima de las plantas bajas de suelo a techo será de 3,50 m.

ARTICULO 206.- ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de las edificaciones se medirá desde la rasante de la acera o del terreno en el centro de cada fachada hasta el plano inferior del forjado de última planta.

La altura señalada como máxima deberá cumplirse en cada una de las fachadas de la edificación.

En las calles o terrenos en pendiente, se admite una tolerancia máxima de 1 m. en una de las fachadas sobre las señaladas como máximas en las ordenanzas específicas de cada tipo de zonificación. En el caso de calles o terrenos con excesiva pendiente o fachadas muy alargadas en que la diferencia de nivel entre los extremos del edificio sea superior a una planta, se considerará como fachada diferente cada tramo de la misma necesario para que el desnivel que se produzca sea igual a una planta y nunca superior a 3,50 m. A cada una de las fachadas así consideradas se le aplicará la altura máxima medida como se indica en el párrafo primero.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizarán las siguientes construcciones:

- Depósito de agua (máximo 3 m. de altura)
- Cajas de escalera y ascensores (máximo 4 m. de altura)

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 23.01.93

Antepechos de terrazas (máximo 2,00 de altura)

ARTICULO 207.- ALTURAS DE LA EDIFICACION SOBRE NIVEL DE CALLES

Cuando el edificio que se proyecta esté situado más alto que la rasante de la calle a la cual da frente, la altura del mismo a efectos de distancia a que debe separarse del eje de la calle se medirá desde la rasante de la misma hasta el plano inferior del forjado del techo de la última planta.

ARTICULO 208.- ALINEACIONES DE CALLE

Cuando existan alineaciones oficiales de calles, éstas serán de obligatorio cumplimiento, al menos en los primeros 6 m. de altura a contar desde el nivel de la acera y en toda la longitud de la fachada. A partir de dichos 6 m. las edificaciones podrán retranquearse a formar entrantes siempre con tratamiento de fachada. En ningún caso dichos retranqueos darán derecho a considerar otro ancho de calle que no sea el de las alineaciones ni, por tanto, a aumento alguno en la altura de la edificación que, en su función, se permita.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 23.01.93

ARTICULO 209.- DISTANCIA A UNA VIA

La distancia que debe guardar un edificio al eje de una vía se obtendrá, en cada zona, por aplicación de su específico módulo de separación a la altura del edificio en la fachada correspondiente.

La distancia resultante será mínima y se medirá desde los puntos más salientes de las superficies o espacios utilizables, incluso vuelos, excepto, los de cubierta, al eje de la vía, y según la perpendicular al mismo.

Cuando se edifique en alineación de calle, por existir ésta, se admite un vuelo sobre la misma de un máximo de 1 m.

La distancia mínima definida anteriormente será necesariamente respetada incluso en sótanos, por constituir una faja de reserva a lo largo de la línea de calle en previsión de futuras ampliaciones o necesidades de instalación de servicios municipales.

ARTICULO 210.- DISTANCIA A COLINDANTES

La distancia que debe guardar la fachada de un edificio al predio colindante se obtendrá en cada zona por aplicación de su específico módulo de separación a la altura del edificio en la fachada correspondiente a cada cuerpo del mismo, medido según lo establecido en el apartado ALTURAS DE LA EDIFICACION.

La distancia resultante se medirá en el centro de la fachada perpendicularmente al lindero, y desde los puntos más salientes de las superficies o espacios utilizables, incluso vuelos, excepto los de cubierta.

En el caso de que el lindero y la fachada no sean paralelos, la distancia se medirá en el centro de ésta, según la perpendicular al lindero desde los puntos más salientes de las superficies o espacios utilizables incluido vuelos, pero condicionado a que la distancia en el punto más cercano al colindante no sea inferior al 80% de la distancia mínima que se ha empleado en el centro de la fachada.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 23.01.93

ARTICULO 211.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

La distancia que debe guardar entre si dos edificios se obtendrá en cada zona por aplicación de su específico módulo de separación a su altura si son iguales, y a la semisuma de las mismas si son distintas, medidas en las fachadas enfrentadas.

La distancia resultante se medirá desde los puntos más salientes de la superficie o espacios utilizables.

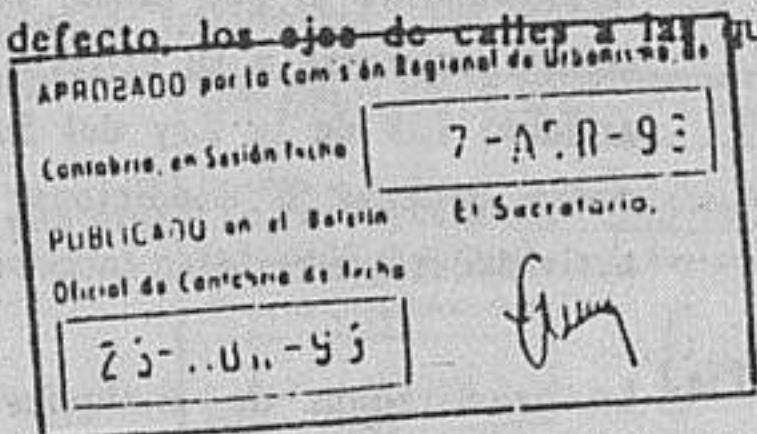


Cuando las fachadas sean paralelas, lógicamente se medirá la separación según la perpendicular común.

Cuando las fachadas no sean paralelas, se considerará una de ellas como fija y la distancia a guardar se medirá en el centro de la misma, pero condicionado a que la distancia a ésta, desde el punto más cercano de la otra fachada medida según su perpendicular, no sea inferior al 80% de la distancia mínima que se ha aplicado en el centro de la considerada como fija.

**ARTICULO 212.- LONGITUD DE FACHADAS**

Se considerará en cada caso la longitud de la fachada igual a la máxima longitud horizontal proyectada sobre el plano vertical que definen las alineaciones oficiales o, en su defecto, los ejes de calles a las que da frente.



**ARTICULO 213.- VOLADIZOS**

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

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

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

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

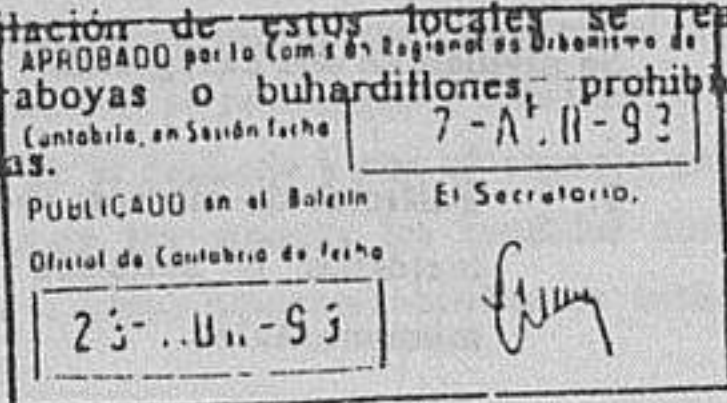
**ARTICULO 214.- BUHARDILLAS**

Las plantas habitables que se sitúan debajo de la cubierta general del edificio, donde las ordenanzas específicas de cada zona lo admiten, vienen condicionadas a las limitaciones siguientes:

a) La cualidad de esta planta, incluso sus elementos sobre cubierta, necesarios para su iluminación y ventilación se situarán por debajo de la línea teórica de 45° (cuarenta y cinco grados) medidos a partir del encuentro de los parámetros de cada fachada con el forjado de techo de la última planta completa, fuera de esta línea sólo podrá proyectarse el alero de cubierta.

b) En cada alzado la longitud de los elementos sobre cubiertas o terrazas no podrá superar la mitad de la longitud de la fachada.

c) La iluminación y ventilación de estos locales se realizará exclusivamente por claraboyas o buhardillones, prohibiéndose expresamente las mansardas.



**ARTICULO 215.- TRASTEROS**

Los trasteros que se sitúan bajo la cubierta general del edificio no podrán tener otra iluminación que claraboyas sobre los faldones inclinados de cubierta, prohibiéndose expresamente las mansardas y buhardillones.

**ARTICULO 216.- PATIOS DE MANZANA**

**Dimensiones y accesos.**

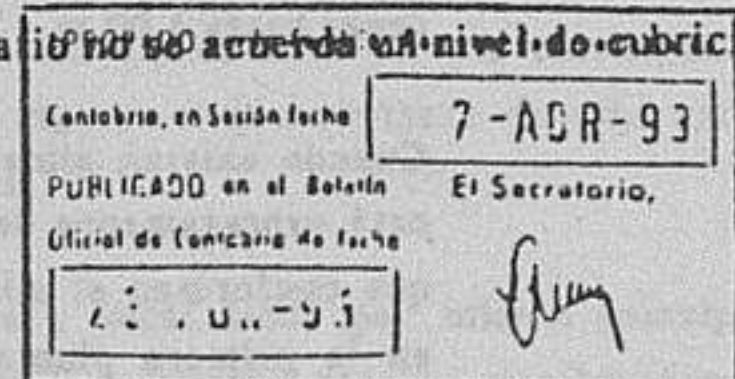
Las dimensiones interiores del patio de manzana serán las expresamente determinadas en estas Normas. Estas dimensiones serán de obligado cumplimiento en Planta Baja y, en su defecto, en la Primera Planta, cuando se edifique en patio en Planta Baja.

En el caso de Patios de Manzana sin edificar en Planta Baja, los accesos al mismo se harán desde los elementos comunes de las edificaciones que lo delimitan, existiendo al menos un acceso por

cada núcleo de escalera de los edificios con derecho de uso sobre el patio, salvo que existan accesos expresamente previstos por estas Normas.

En el caso de Patios de Manzana edificados en Planta Baja existirán los mismos accesos a la cubierta de la misma, siendo el número de ellos igual al que se exige para el caso anterior.

En el caso de que el Patio de Manzana limite con edificios que tengan distintos niveles de calles, dicho Patio no podrá ser edificado y se mantendrá en estas condiciones si por los propietarios con derecho a patios se acuerda un nivel de cubrición común.



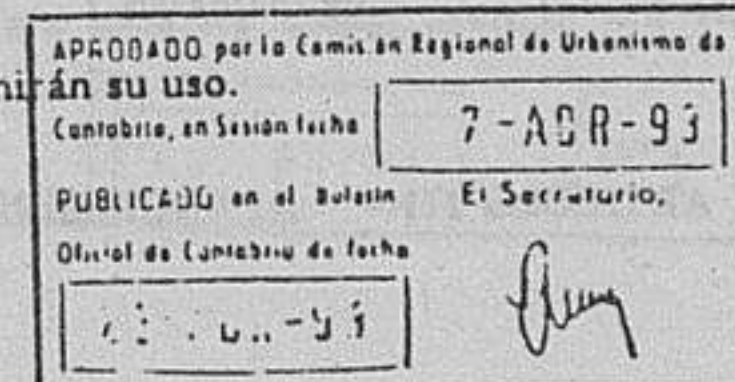
**Planta Baja.-**

- a) Patio sin edificar en Planta Baja.  
El único uso permitido será de jardín o zona de recreo, salvo lo dispuesto por estas Normas en la Ordenanza específica de cada zona.
- b) Patios edificados en Planta Baja con azotea transitable.  
El único uso permitido será el que se indica en el caso anterior, los vuelos autorizados comienzan a partir de la planta inmediata superior.
- c) Patios edificados en Planta Baja con cubierta no transitable. En este caso se deberá dejar una zona transitable de uso común en todo el perímetro del patio de un ancho no inferior a 3 m. quedando el arranque de la cubierta del resto del patio a nivel no superior de la zona transitable y la cumbrera no estará más alta que el alfeizar que lo encuadre. La dimensión mínima admisible de dicho diámetro es de 3 m.

En el piso de los patios se situará un sumidero sifónico para la recogida de aguas.

En ningún caso se admitirá la cubrición de los patios interiores y los muros que los delimitan se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Ahorro de Energía.

Los Estudios de Detalle definitivos serán su uso.



**ARTICULO 217.- PATIOS MANCOMUNADOS**

Se podrá autorizar la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

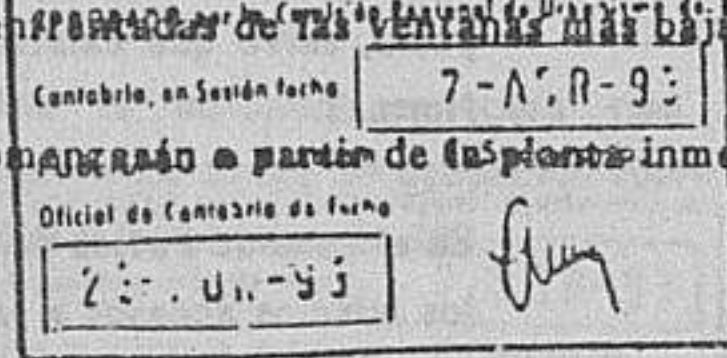
- a) Las mancomunidades de patios para completar las dimensiones mínimas exigidas en el artículo de Patios interiores habrán de establecerse con derecho real de servidumbre, que se hará constar en escritura pública a inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- b) Esta servidumbre no podrá desaparecer mediante pacto expreso de los interesados, en tanto subsista cualquiera de los edificios afectados por dicha mancomunidad.
- c) Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de 2 m.
- d) El patio resultante de la mancomunidad deberá tener las medidas mínimas a que se refieren las Ordenanzas para el edificio de mayor altura.

**ARTICULO 218.- ENTRANTES O PATIOS ABIERTOS**

Cuando existan entrantes o patios abiertos, la profundidad de éstos no será nunca superior a vez y media la anchura de la boca medida desde el paramento más alejado de la misma con huecos de piezas habitables.



La anchura de la boca será como mínimo de 3,00 m. cuando existan ventanas en las fachadas en fachadas de las ventanas más bajas que den a dicho patio.  
Los vuelos en este caso comenzarán a partir de la planta inmediata superior.



**ARTICULO 219.- PATIOS DE MANZANA, VUELOS Y RETRANQUEOS**

En todos los casos los vuelos permitidos, abiertos o cerrados, podrán tener hasta 1,00 m.

Cuando existan alineaciones oficiales de los patios de manzana o esté expresamente determinada la profundidad de las edificaciones que conforman al mismo, éstas serán de obligatorio cumplimiento en la primera planta, a contar desde el nivel del patio o zona transitable de la cubierta del mismo.

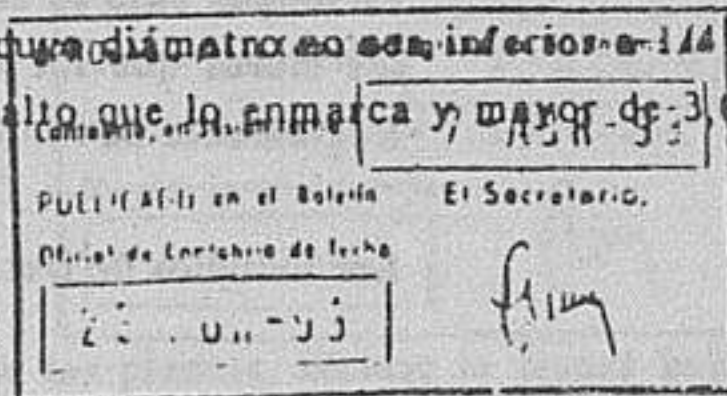
A partir de esta planta las edificaciones podrán retranquearse o formar entrantes siempre con el tratamiento de fachadas. En ningún caso dichos retranqueos darán derecho a considerar otro ancho de patio que no sea el de las alineaciones ni, por tanto, a aumento alguno en la altura de la edificación.

**ARTICULO 220.- PATIOS INTERIORES**

La altura de los patios interiores se medirá desde el punto más alto de los lados que delimitan dicho patio hasta el nivel del suelo del mismo, no siendo computables a estos efectos únicamente los casetones de ascensores y depósitos de agua.

En el caso de patios a medianerías de dimensión mínima en planta del mismo, se medirá en función de la altura máxima que se permite para el posible edificio colindante que lo vaya a limitar.

Los patios interiores serán de forma y dimensiones tales que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea inferior a 1/4 de la altura del parámetro más alto que lo enmarca y mayor de 3,00 m. de diámetro.



**ARTICULO 221.- APARCAMIENTOS**

La dimensión máxima de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 m. y la superficie útil mínima por vehículo incluida la parte proporcional de accesos y maniobras será de 20 m<sup>2</sup>.

En el caso de existir rampas en los accesos, éstas tendrán una pendiente máxima del 16% en los tramos rectos y el 12% en los tramos curvos. La anchura mínima de las rampas será de 3 m. y el radio de curvatura medido al eje será como mínimo de 6 m.

**ARTICULO 222.- CERRAMIENTO DE FINCAS**

Los cerramientos de fincas se realizarán según el módulo de distancia específico para cada tipo de zonificación.

En todos los casos, la altura de fábrica de los cerramientos no excederá de 1,00 m., pudiendo elevarse otro metro más con cierre no ciego (tela metálica, barrotes de madera, metálicos, etc.). Al interior de estos cierres pueden plantarse setos verdes con limitación de altura a la del total del cerramiento.

**CONDICIONES GENERALES ESTETICAS Y DE PROTECCION**

**Artículo 223.- CONDICIONES ESTETICAS**

**224.- PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES**

**225.- PROTECCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

- 226.- PROTECCION DE LA RED DE ALTA TENSION
- 227.- PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA
- 228.- PROTECCION CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES
- 229.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS
- 230.- PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS
- 231.- PROTECCION DEL PAISAJE
- 232.- PROTECCION AMBIENTAL, ESTERCOLEROS
- 233.- PROTECCION DEL LITORAL Y AREAS DE DOMINIO PUBLICO

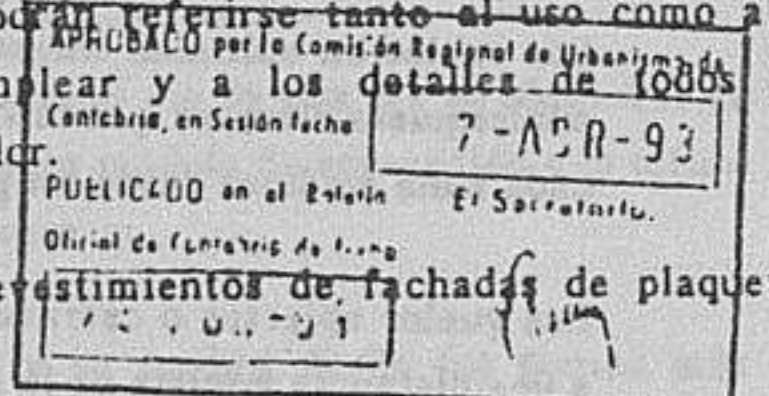
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

**CONDICIONES GENERALES ESTETICAS Y DE PROTECCION**

**ARTICULO 223.- CONDICIONES ESTETICAS**

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio que se acomodará a lo establecido en el artículo 138 de la Ley del Suelo. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación por el arquitecto municipal si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por su zona de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de especial atención por dicho técnico, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso de su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.



Se prohíben expresamente los revestimientos de fachadas de plaquetas vidriadas de colores brillantes.

Se prohíben expresamente la utilización de pinturas en tonos chillones y brillantes.

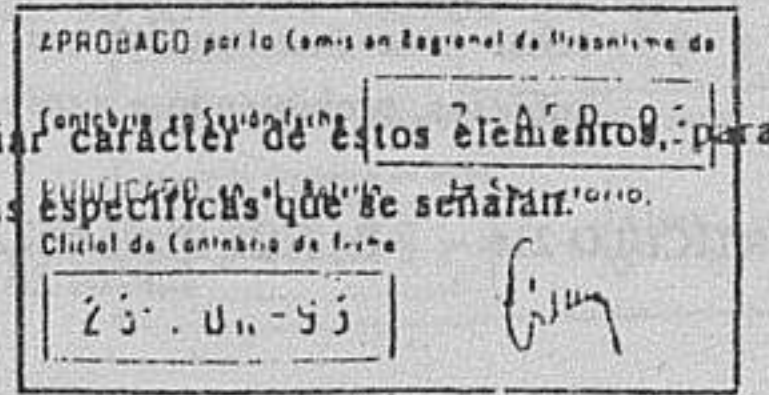
Se prohíben expresamente las "casas con patas", las plantas bajas deberán necesariamente cerrarse formando un todo arquitectónico con el resto de la edificación, tratando tanto la planta piso como la planta baja con el mismo material.

**ARTICULO 224.- PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES. CATALOGACION**

Se catalogan, a efectos de esta normativa específica, si se considera que en su totalidad o parcialmente tienen un aspecto típico o pintoresco o un marcado valor histórico o ambiental y que, por formar parte de un patrimonio cultural, deben conservarse y preservarse de impactos que desvían su interés.

Se dividen en dos categorías:

1. Edificios de interés: son edificios que por su interés arquitectónico, histórico o artístico deben ser catalogados como elementos monumentales.
2. Conjuntos de interés: están formados por agrupaciones de edificios en los que la coronación del conjunto urbano tiene un interés pintoresco o monumental.



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

**PROTECCION PARA LOS EDIFICIOS DE INTERES**

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



Se considera vinculada a los mismos la parcela sobre la que se asienta, al menos en una superficie igual al doble que sería necesaria, de acuerdo con las ordenanzas de la zona donde está enclavado para la construcción de una superficie igual a la edificada. El resto se considera libre para la edificación.

2. **Demoliciones:** Caso de producirse la ruina fiscal del edificio podrá efectuarse su demolición procediéndose con posterioridad a su reconstrucción, devolviéndolo a su estado primitivo, utilizándose idénticos materiales a los sustituidos.
3. **Instrumentos legales.** A los edificios catalogados les será de aplicación:
  - a) El régimen previsto en el Real Decreto Legislativo 1/92, en cuanto a valoraciones tributarias, así como en cuanto a cooperación y subvenciones por parte de la Administración.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-Abr-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha 23.04.93

**PROTECCION PARA AGRUPACIONES DE INTERES**

1. **Edificios de nueva planta:** Deben ajustarse al estilo tradicional del núcleo, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Quedan prohibidos los edificios sobre pilares no cerrados exteriormente.
2. **Tejados:** El tipo de cubierta será el existente aconsejándose la teja árabe u otros tipos de teja de color y textura similares. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico, pizarra y demás materiales que desentonen con el conjunto.
3. **Huecos:** Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales en el lugar donde se vaya a realizar la nueva casa. No se debe usar las persianas enrollables, ni los cierres metálicos, ni se deben colocar en los balcones antepechos de fábricas. Esto en caso de existir, deben tener unas proporciones y aspecto que no desentone con los del resto de la zona.
4. **Materiales de fachada:** Serán los corrientes en la localidad, en caso de que predominen los edificios con fachadas de piedra a los tonos ocres, puede usarse el ladrillo visto, siempre que su color no desentone con el ambiente general. En el caso de que el color dominante sea el blanco, el ladrillo visto sólo podrá usarse si está pintado luego de ese color.
5. **Medianerías.** Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos con cementos bruñidos y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.
6. **Revocos.** Queda prohibida toda clase de revocos en fachadas en las zonas donde predomine la piedra natural en las mismas. Así mismo y en cualquier lugar, quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo y los revestimientos de plástico, metálicos y de fibrocemento.
7. **Motivos Decorativos.** Como norma general se recomienda la mayor sencillez, empleando con gran moderación los elementos de remate y esto sólo donde se justifiquen debidamente.
8. **Colores.** No se admiten purpurinas, ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas ni carpintería. Para esta se utilizarán colores neutros.
9. **Marquesinas.** Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de estas zonas de interés.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-Abr-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha 23.04.93

**ARTICULO 225.- PROTECCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

**SISTEMA VIARIO**

**DEFINICION**

1. La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter fundamental para Argoños, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas.
2. El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente según se trate de vías estatales, provinciales o municipales.
3. La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazadas con las vías básicas y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento presente o, como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

**TIPOS DE VIAS**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, las presentes Normas establecen los siguientes tipos de vías:
  - a) **Distribuidores básicos:** vías de intenso tráfico que deben permitir una especialización elevada de sus flujos y altos niveles de servicios y comprenden, de variante, las carreteras estatales, tanto nacionales como comarcales.
  - b) **Arterias urbanas:** Vías urbanas, fundamentales para la estructura urbana, en función de su posición, de las actividades que localiza y de los sectores urbanos que relaciona. Los anchos entre alineaciones son los señalados en los planos.
  - c) **Vías de la red local:** Las demás vías no enumeradas.

2. El tipo de vía a) del párrafo anterior constituye la red viaria básica.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-Abr-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha 23.04.93

**PROTECCION**

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

- a) **Carreteras Regionales:** 18 metros

Esto es aplicable tanto a las carreteras a cargo de Ministerio de Obras Públicas y Transportes como a la Excm. Diputación Regional de Cantabria.

Para las **Travesías de población**, así como en las demás vías urbanas, se estará a lo dispuesto en la normativa específica para el Suelo Urbano, bien a través de las alineaciones definidas en los planos o bien a través de la normativa indicada a continuación (hoja de normativa viaria).

**AREAS SUPLEMENTARIAS DE PROTECCION DE CRUCES**

En los cruces entre dos vías de la red básica situados en el suelo urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías, o los límites de las zonas de servidumbre y protección cuando existan, y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de radio  $R$  constante.



cuando una de las vías tenga una anchura inferior a doce metros (12), el radio de la circunferencia podrá reducirse a ocho metros (8).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93. Oficial de Cantabria de fecha 23.10.93. El Secretario.

En los Planes Parciales o Especiales o, en su caso, en los Estudios de Detalle referidos a Suelo Urbano precisará la forma de los chaflanes y, salvo razones justificadas en contra, en los cruces situados dentro de sectores de manzanas regulares o sensiblemente rectangulares, las esquinas se resolverán obligatoriamente en chaflán a cuarenta y cinco grado (45°) Mínimo cuatro metros (4).

ARTICULO 226.- PROTECCION DE LA RED DE ALTA TENSION

- En las líneas de alta tensión, en el caso de tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y la prohibición de construir a menos de 5 metros del conductor.
- La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide al dueño del predio servirlo, cercarlo, plantar o edificar, dejando a salvo dichas servidumbres.
- En todo caso, queda expresamente prohibida la plantación de árboles o construcciones de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a tenor de lo establecido en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28-11-1968.
- Edificios y construcciones : 3,3 U/100 metros, con un mínimo de 2 metros.
- Bosques, árboles y masas de arbolado: 1,5 U/100 metros, con un mínimo de 2 metros.
- (U = tensión compuesta en Kv)
- En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto de Ministerio de Industria de fecha 20-10-1966).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93. Oficial de Cantabria de fecha 23.10.93. El Secretario.

ARTICULO 227.- PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres y nocivas de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Art. 3º del Reglamento de Industria, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1.961) que estén emplazadas a menos de 2.000 metros de los núcleos urbanos deberán utilizar las medidas correctoras necesarias para evitar la polución sobre estos núcleos de población.

ARTICULO 228.- PROTECCION CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES

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

Se deberá tener en cuenta el nivel sonoro máximo admisible para las industrias ubicadas en cada sector según su respectiva categoría.

ARTICULO 229.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS

- 1. La instalación de actividades que exijan la utilización de materias primas inflamables o explosivos se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93. Oficial de Cantabria de fecha 23.10.93. El Secretario.

- 2. Los locales destinados a depósitos de películas, industrias, instalaciones petrolíferas, garajes y estaciones de servicio, deberán atenerse en cuanto a su localización y protección a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y peligrosas.
- 3. Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refieren a las condiciones de su ubicación a lo dispuesto en la O.M. de 23 de Mayo de 1.961 del Ministerio de Industria.
- 4. Las instalaciones eléctricas se regirán por lo dispuesto en la O.M. de 10 de Abril de 1.949.

ARTICULO 230.- PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS

- 1. Las construcciones y urbanizaciones que lindan con la zona marítimo-terrestre o con algún cauce público precisarán del deslinde correspondiente de esa zona. No podrá expedirse ninguna licencia de obras sin el deslinde aprobado por el Organismo competente.
- 2. En todo caso será de aplicación lo previsto en la Ley de Costas de 28 de julio de 1.985 y en su Reglamento para los terrenos afectados por la misma.
- 3. Así mismo, en todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos deberán destinarse a espacio libre de uso público en franja de 3 metros desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.
- 4. Para la protección de los márgenes de los ríos, las edificaciones de nueva planta no podrán construirse a menos de 10 m. de las líneas citadas. Edificaciones de una planta.
- 5. Los vertidos deberán cumplir la normativa especificada en las Normas de Urbanización (Red de saneamiento).
- 6. Deben respetarse las zonas de arbolado existentes en los márgenes del cauce.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93. Oficial de Cantabria de fecha 23.10.93. El Secretario.

ARTICULO 231.- PROTECCION DEL PAISAJE

No se concederá la aprobación a todo Plan, proyecto o acto que suponga la destrucción, deterioro o investigación del paisaje.

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

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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-AER-93. Oficial de Cantabria de fecha 23.10.93. El Secretario.

ARTICULO 232.- PROTECCION AMBIENTAL. ESTERCOLEROS

- 1. En las zonas del Suelo Urbano en que por su ordenación específica se permitan instalaciones agropecuarias como cuadras, corrales, establos y vaquerías, éstas deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- 2. Por razones de sanidad ambiental y estética urbana se prohíbe expresamente el emplazamiento de estercoleros al aire libre o el acopio de detritus ganadero en las zonas incluídas en el suelo urbano.
- 3. Las normas mínimas que deben cumplir los estercoleros son las siguientes:
  - Completo aislamiento del exterior.
  - Perfecta interconexión con la red de alcantarillado con un sistema previo y particular de desbaste a base de rejillas y



recintos que impiden la entrada a la red de masas sólidas inadmisibles.

- Suficiente dotación de agua para regar, limpiar y conducir la oportuna dilución que facilite el tránsito por la zona.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-Ago-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contaduría de fecha 23-Jul-93

ARTICULO 233.- PROTECCION DEL LITORAL Y AREAS DE DOMINIO PUBLICO

1. Aplicable a las zonas de dominio público cuya función es garantizar dicho dominio preserva de la ocupación, el suelo necesario para el abastecimiento de las servidumbres señaladas en la Ley de Costas y preservar las franjas contiguas al mar de la apropiación privada.
2. El ámbito de aplicación será definido por los organismos competentes que establecerán las regulaciones, servidumbres y concesiones que señala la legislación vigente y que quedarán incorporadas al planeamiento.  
La alteración de la línea marítima-terrestre no supondrá, a su vez, alteración de la zona de protección.
3. Se permiten los usos agrícolas y forestales y aquellas instalaciones de utilidad pública: seguridad, defensa nacional y conceptos análogos que hayan de situarse necesariamente en estas zonas.
4. La tolerancia de uso agrícola y forestal no supone derecho a aprovechamiento edificatorio, que será nulo en toda la zona. Así mismo, la propiedad del suelo comprendido en esta zona no prestará derecho a contabilizarlo en el aprovechamiento del suelo contiguo.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 234.- DISPOSICIONES GENERALES

- 235.- CLASIFICACION DEL SUELO
- 236.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO
- 237.- S.U.-1-A URBANO UNIFAMILIAR SUBGRUPO A
- 238.- S.U.-1-B URBANO UNIFAMILIAR SUBGRUPO B
- 239.- S.U.-1 URBANO UNIFAMILIAR
- 240.- S.U.-2 URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- 241.- ZONA VERDE PUBLICA
- 242.- ZONA VERDE PRIVADA
- 243.- DOTACIONES
- 244.- ZONA DE PROTECCION ESPECIAL
- 245.- PROTECCION DEL ARBOLADO
- 246.- SUELO APTO PARA URBANIZAR
- 247.- INDUSTRIAL
- 248.- AREA DE CERECEDAS
- 249.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE
- 250.- SUELO NO URBANIZABLE
- 251.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO
- 252.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL
- 253.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO
- 254.- NUCLEO RURAL DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-Ago-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contaduría de fecha 23-Jul-93

ARTICULO 234.- DISPOSICIONES GENERALES

El régimen urbanístico del Suelo, se define a través de:

- a) Clasificación del suelo.
- b) Calificación urbanística del suelo con la división en sistemas y zonas.

ARTICULO 235.- CLASIFICACION DEL SUELO

1. El Suelo Urbano es aquel que queda delimitado como tal por su perímetro en los planos a escala 1/2.000 y 1/5.000.

2. El Suelo Urbanizable es aquel que queda delimitado como tal por el perímetro definido en los planos a escala 1/2.000 y 1/5.000.

3. El Suelo no Urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del territorio municipal.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-Ago-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contaduría de fecha 23-Jul-93

ARTICULO 236.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

DEFINICION

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

DESARROLLO

1. La ordenación prevista en el Suelo Urbano será de aplicación directa.
2. No obstante, se señalan varias zonas en las cuales la aplicación de la Normativa habrá de estudiarse obligatoriamente a través de Estudios de Detalle previos.
3. También, si las circunstancias lo aconsejan, el Ayuntamiento podrá autorizar la formación de otros Planes Especiales o Estudios de Detalle para resolver problemas concretos, de acuerdo con lo que establecen estas Normas y demás disposiciones legales.

PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-Ago-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contaduría de fecha 23-Jul-93

TIPOS DE ORDENACION

A los efectos de estas Normas y en consecuencia con los criterios de ordenación delimitados en anteriores apartados se definen los siguientes tipos de ordenación en Suelo Urbano.

- S.U.1A Urbano Unifamiliar Subgrupo A.
- S.U.1b Urbano Unifamiliar. Subgrupo B.
- S.U.1c Urbano Unifamiliar. Subgrupo C.
- S.U.1. Urbano Unifamiliar
- S.U.2. Urbano Residencial

DOTACIONES

- A. Administrativo.
- D. Deportivo.
- C. Educativo.
- R. Religioso.
- S. Sanitario.

- ZONA VERDE PUBLICA
- ZONA VERDE PRIVADA
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE PROTECCION ESPECIAL

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-Ago-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contaduría de fecha 23-Jul-93

ARTICULO 237.- S.U.1-A. URBANO UNIFAMILIAR SUBGRUPO A

1. Ambito de aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el Suelo Urbano.
2. Usos.

VIVIENDA. En categorías 1º y 2º.

GARAJE-APARCAMIENTO. En categorías, 1º, 2º, 3º, 5º y 7º.



- ARTESANIA. En categorías 1°, 2° y 4°.
- INDUSTRIA. En categoría 2°.
- HOTELERO. En categorías 1°, 2°, 3°, 4° y 5°.
- COMERCIAL. En categorías 3° y 5°.
- OFICINAS. En categorías 2°, 3° y 4°.
- ESPECTACULOS. En todas las categorías.
- SALAS DE REUNION. En todas las categorías.
- RELIGIOSO. En todas las categorías.
- CULTURAL. En todas las categorías.
- DEPORTIVO. En todas las categorías.
- SANITARIO. En categorías 2°, 3°, 4°, 5° y 6°.
- AGRICOLA. Se autorizan establos y almacenes en relación con la ganadería y la agricultura.

**CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

Además de las recogidas en las condiciones generales les serán de aplicación:

3. Parcelas, Ocupación y Edificabilidad. En esta ordenanza se considerarán dos tipos de parcela:
- 3a) Parcelas entre medianerías o adosadas a una medianería.
- 3b) Parcelas libres en las que no existe en sus límites edificación alguna adosada.

- a) 1. En el caso de parcelas entre medianerías en la zona comprendida entre dichas medianerías y hasta un fondo de 12 m. la ocupación será de 100 m<sup>2</sup>.
2. En el caso de parcelas adosadas a una medianería, en la zona adosada a dicha medianería, con un fondo de 12 m. y una longitud máxima de fachada de 22 metros la ocupación será de 100 m<sup>2</sup>.

En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas libres del tipo B. También se tendrán en cuenta lo expresado en los apartados restantes de esta ordenanza.

- b) Parcelas libres. En las parcelas libres donde se pretendan realizar edificaciones de nueva planta, la edificabilidad será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad se aplicará a la parcela bruta. La ocupación máxima será el 25 % de la parcela bruta.

**4. Alineaciones.**

- a) La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será el que se expresa en los perfiles transversales adjuntos para las diversas situaciones según el tipo de vías.

En el caso de parcelas definidas en el apartado 3A de esta ordenanza, la alineación obligada será la línea definida por las fachadas en los edificios colindantes.

5. Separación a los colindantes. La separación mínima a los colindantes será de 5 metros. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la separación será de 9 m. o bien se puede adosar a la referida medianería.

6. Separación entre edificaciones. La distancia entre edificaciones en una misma parcela medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

7. Dimensión de las edificaciones. La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 40 m.

8. Frente mínimo de parcela. El ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

9. Fondo de edificación. El fondo máximo de edificación con frente a una vía será de 12 m. Si la parcela, por sus características y dimensiones, admite más edificación, ésta se separará las

distancias recogidas en los apartados correspondientes a cada ordenanza. Se deberá garantizar el acceso desde la vía pública y recogerse en los planos la urbanización interior de la parcela.

10. Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 1.500 m<sup>2</sup>.

11. Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 6 m. correspondiente a Planta Baja, Planta Primera y ático. El ático habitable será bajo la cubierta del edificio y con una superficie máxima del 50% de la planta general del mismo.

La pendiente de la cubierta no excederá de 30°.

La ventilación e iluminación de este ático se realizará exclusivamente a base de claraboyas o buhardillones.

12. Vuelos. Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 m. sobre las alienaciones oficiales definidas respetando, en cualquier caso, el arbolado y siendo en cualquier caso, altura mínima sobre la rasante de 3,5 metros.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Contado, en Sesión fecha 7-AUG-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contado de fecha 22-AUG-93

**ARTICULO 238.- S.U.-1B. URBANO UNIFAMILIAR SUBGRUPO B**

1. Ambito de aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano, delimitado como tal en los planos de ordenación correspondiente.

**2. Usos.**

- VIVIENDA. En categorías 1° y 2°.
- GARAJE-APARCAMIENTO. En categorías 1°, 2°, 3°, 5° y 7°.
- ARTESANIA. En categorías 1°, 2° y 4°.
- INDUSTRIA. En categoría 2°.
- HOTELERO. En categorías 1°, 2°, 3°, 4° y 5°.
- COMERCIAL. En categorías 3° y 5°.
- OFICINAS. En categorías
- ESPECTACULOS. En todas las categorías.
- RELIGIOSO. En todas las categorías.
- CULTURAL. En todas las categorías.
- DEPORTIVO. En todas las categorías.
- SANITARIO. En categorías 2°, 3°, 4°, 5° y 6°.
- AGRICOLA.

Se autorizan establos y almacenes relacionados con la agricultura y la ganadería.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Contado, en Sesión fecha 7-AUG-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contado de fecha 22-AUG-93

**CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

Además de las recogidas en las condiciones generales, serán de aplicación:

3. Parcelas, ocupación y edificabilidad. En esta ordenanza se considerarán dos tipos de parcela:

- a) Parcelas entre medianerías o adosadas a una medianería.
- b) Parcelas libres en las que no existe en sus límites edificación alguna adosada.

- A) 1. En el caso de parcelas entre medianerías en la zona comprendida entre dichas medianerías y hasta un fondo de 12 m. la ocupación será de 100 m<sup>2</sup>.

2. En el caso de parcelas adosadas a una medianería, en la zona adosada a dicha medianería, y con un fondo de 12 m. y una longitud máxima de fachada de 22 m., la ocupación será de 150 m<sup>2</sup>.

En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas libres del tipo B. También se tendrán en cuenta lo expresado en los apartados restantes de esta ordenanza.

- B) Parcelas libres. En las parcelas libres donde se pretendan realizar edificaciones de nueva planta, la edificabilidad será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



La edificabilidad se aplicará a la edificación hasta la ocupación máxima que será del 30% de la parcela bruta.

Oficial de Contaduría de fecha 23-11-93

4. Alineaciones.

a) La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será el que se expresa en los perfiles transversales adjuntos para las diversas situaciones según el tipo de vías.

En el caso de parcelas definidas en el apartado 3A de esta ordenanza. La alineación obligada será la línea definida por las fachadas de los edificios colindantes.

5. Separación a los colindantes. La separación mínima a los colindantes será de 5 m. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la separación será de 9 metros o bien se puede adosar a la referida medianería.

6. Separación entre edificaciones. La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

7. Dimensión de las edificaciones. La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 40 metros.

8. Frente mínimo de parcela. En ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

9. Fondo de edificación. El fondo máximo de edificación con frente a una vía será de 12 metros. Si la parcela, por sus características y dimensiones admite más edificación, ésta se separará las distancias recogidas en los apartados correspondientes de cada ordenanza. Se deberá garantizar el acceso desde la vía pública y recogerse en los planos la urbanización interior de la parcela.

Oficial de Contaduría de fecha 23-11-93

10. Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 1.000 m2.

11. Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 6 m. correspondiente a Planta Baja, Planta Primera y ático. El ático habitable será bajo la cubierta del edificio y con una superficie máxima del 50% de las planta general del mismo.

La pendiente de la cubierta no excederá de 30°. La ventilación e iluminación de este ático se realizará exclusivamente a base de claraboyas o buhardillones.

12. Vuelos. Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 m. sobre las alineaciones oficiales definidas respetando, en cualquier caso, el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 3,5 metros.

ARTICULO 238. BIS- S.U.1C URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO C

La presente Ordenanza, aplicable a los antiguos núcleos rurales, es idéntica a la SU.1A, con la salvedad de que la parcela mínima edificable se establece en 400 m2.

ARTICULO 239.- S.U.1 URBANO UNIFAMILIAR

1. Ambito de aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano. También se aplicará en los Núcleos Rurales localizados en el suelo no urbanizable y señalados expresamente en los Planos.

Oficial de Contaduría de fecha 23-11-93

2. Usos.

Los usos autorizados serán los señalados para el S.U.-1A, excepto en lo que se refiere al uso agrícola en el que se admiten los almacenes relacionados con la agricultura, quedando expresamente prohibidos los establos, cuadras, etc.

3. Otras especificaciones. A efectos de esta ordenanza se ajustará la edificación a los puntos 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 y 12 de la ordenanza S.U.-1A.

Con respecto al apartado 10, la parcela mínima edificable será de 400 m2.

13. Estudios de Detalle. Cuando se pretende llevar a cabo una estructura superior a 12 viviendas, será necesario realizar el correspondiente Estudio de Detalle, previa la presentación del Proyecto, debiendo cumplir lo señalado en estas Normas Urbanísticas.

La gestión de las zonas libres y equipamiento se realizará en el Suelo Urbano, a través de la redacción de los Estudios de Detalle que se deriven, bien de esta normativa o los expresamente señalados en los planos. Para ello, se cederá libre y gratuitamente al Ayuntamiento, el 10% de la superficie ordenada en los Estudios de Detalle que se realicen sobre terrenos calificados como S.U.1-A.

Los Estudios de Detalle definirán los viarios interiores de manzana, viario que será igualmente de cesión libre y obligatoria.

ARTICULO 240.- S.U.-2.- URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

1. Ambito de aplicación.- Esta ordenanza será de aplicación en el Suelo Urbano delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

APROBADO por la Comisión de Regeneración Urbana de Cantabria, en Sesión fecha 7-11-93. PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contaduría de fecha 23-11-93

2. Usos:

- VIVIENDA: En categorías 1°, 2° y 3°.
GARAJE-APARCAMIENTO: En categorías 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6° y 7°.
ARTESANIA: En todas las categorías.
INDUSTRIA: En categoría 2°.
HOTELERO: En categorías 1°, 2°, 3°, 4° y 5°.
COMERCIAL: En categorías 2°, 4° y 5°.
OFICINAS: En categorías 2°, 3° y 4°.
ESPECTACULOS: En todas las categorías.
SALAS DE REUNION: En todas las categorías.
RELIGIOSO: En todas las categorías.
CULTURAL: En todas las categorías.
DEPORTIVO: En todas las categorías.
SANITARIO: En categorías, 2°, 3°, 4°, 5° y 6°.

3.- Parcelas, Ocupación y Edificabilidad.- En esta ordenanza se considera un único tipo de parcela.

Parcela libre de edificación.- Si existiera una medianería será obligatorio adosarse a ella o separarse 9 m.

Ocupación.- La ocupación será, como máximo, del 35% de la parcela bruta.

Edificabilidad.- La edificabilidad será de 0,80 m2/m2 de parcela bruta.

4. Alineaciones.- La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y los viales será la que figura en los perfiles transversales para cada tipo de vías.

5. Separación a los Colindantes.- La separación mínima a los colindantes será de 3 m. en el caso de que se abran hueco, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la separación será de 9 metros o bien se puede adosar a la referida medianería.

Oficial de Contaduría de fecha 7-11-93. PUBLICADO en el Boletín El Secretario.

6. Separación entre edificaciones.- La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 9 metros.

7. Dimensión de las edificaciones.- La longitud de la edificación en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 40 metros.

8. Frente mínimo de parcela.- El ancho mínimo de parcela edificada será de 10 metros.



9. Fondo de edificación.- El fondo máximo de edificación con frente a una vía será de 12 metros. Si la parcela, por sus características y dimensiones admite más edificación, ésta se separa las distancias recogidas en los apartados correspondientes en cada ordenanza. Se deberá garantizar el acceso desde la vía pública y recogerse en los planos la urbanización interior de la parcela.

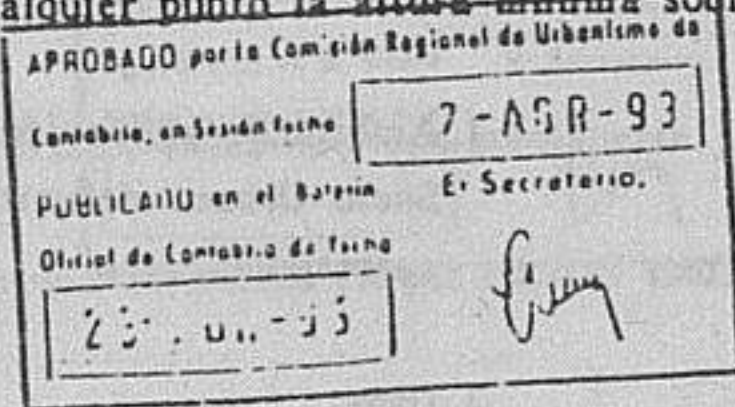
10. Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 500 m2.

11. Altura máxima de la edificación.- La altura máxima será de 9 metros correspondiente a Planta Baja, Planta Primera, Planta Segunda y Atico.

El ático habitable será bajo la cubierta del edificio y con una superficie máxima del 50% de la planta general del mismo.

La pendiente de la cubierta no excederá de 30°. La ventilación e iluminación de este ático se realizará exclusivamente a base de claraboyas o buhardillones.

12. Vuelos.- Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 m. sobre las alineaciones oficiales definidas respetando, en cualquier caso, el arbolado y siendo en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de 3,50 metros.



ARTICULO 241.- ZONA VERDE PUBLICA

Corresponde a las señaladas en los planos E 1/2.000.

1° USOS PERMITIDOS:

- ESPECTACULOS: En categoría 4°
SALAS DE REUNION: En categoría 4°
RELIGIOSOS: En categorías 2°, 3° y 4° exclusivamente los existentes.

2. CONDICIONES DE EDIFICACION:

Las construcciones que por motivo de los usos autorizados sea necesario realizar serán objeto de concesión municipal por parte del Ayuntamiento. El Proyecto será redactado por los servicios Técnicos Municipales.

ARTICULO 242.- ZONA VERDE PRIVADA

Corresponde a la señala en los Planos E 1/2.000.

1. USOS PERMITIDOS:

Los mismos que en la zona verde publica

2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Las construcciones que por motivo de los usos autorizados sea necesario realizar, serán objeto de concesión municipal por parte del Ayuntamiento, a través del Estudio de Detalle que necesariamente habrá de realizarse. En el mismo se cuidará especialmente no se desvirtúe el carácter de espacio libre que le asignan estas Normas.

Se cuidará especialmente a la protección del arbolado existente.

ARTICULO 243.- DOTACIONES

Corresponde a las zonas señaladas como tal en los planos E 1/2.000 y 1/5.000.

1. USOS PERMITIDOS:

Aquellas zonas que tuvieran señalado un uso específico se destinarán a este uso.

En las no señaladas se definirá, en cada caso, el uso por el Ayuntamiento, de entre los permitidos.

GARAJE-APARCAMIENTO: En categoría 2° exclusivamente en sótano y en categoría 8°.

COMERCIAL: En categorías 1° y 3°, mercados periódicos aire libre.

ESPECTACULOS: En categorías 2° y 4°

SALAS DE REUNION: En categoría 4°

DEPORTIVO: En categorías 1° y 2°

2. CONDICIONES DE EDIFICACION:

a) ALTURA MAXIMA:

- III plantas y 9 metros.
- Por encima de estas alturas solamente se admiten casetones de escalera y ascensor, depósitos de agua e instalaciones.

b) DISTANCIAS:

Todas las fachadas se consideran principalmente afectos de medición de distancias.

A una vía. La señalada en los planos de red viaria como alineación. Caso de faltar ésta, la señalada en los Planos de Sistema General de Comunicaciones, perfiles transversales, en función de la categoría de la vía. Si no se edifica en la alineación, ésta deberá materializarse mediante un cerramiento de un mínimo de 1 metro de altura.

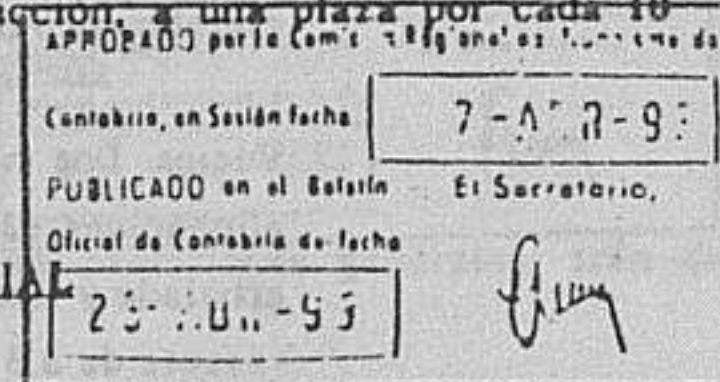
A colindantes. La mitad de la altura mínimo 3 m.

Entre edificio. La semisuma de las alturas mínimo 10 m.

c) EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,80 m2/m2.

d) OCUPACION MAXIMA: 40% de parcela bruta.

e) APARCAMENTOS: Deberá resolverse en el interior de la zona los aparcamientos necesarios, en función del uso a que se destina y que no serán inferiores a una plaza por cada 100 m2. de construcción, a una plaza por cada 10 espectadores o usuarios.



ARTICULO 244.- ZONA DE PROTECCION ESPECIAL

Corresponde a las zonas señaladas como tal en los planos a escala 1/5.000 y 1/2.000.

En Argoños hay una zona calificada como de Protección Especial y que es la Iglesia de El Salvador y su entorno más próximo.

1. Carácter. Se pretende la conservación del carácter de espacios abiertos, así como la protección del arbolado existente actualmente en la zona.

2. Usos. Los usos autorizados, son en principio los siguientes: En el cementerio de Argoños se permitirán edificaciones de carácter religioso, panteones funerarios, criptas, osarios y nichos, del mismo modo se permite el acondicionamiento del edificio existente para residencia religiosa, de carácter cultural o para docencia.

3. Condiciones de la edificación. Sólo se permiten obras de reforma y acondicionamiento. Para cualquier tipo de ampliación que se pretenda, deberá ser aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo.

ARTICULO 245.- PROTECCION DEL ARBOLADO

En las zonas así señaladas, sin perjuicio de la aplicación de la ordenanza correspondiente, será condición previa para autorizar los



proyectos que se presenten la justificación de protección y mantenimiento del arbolado existente

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contorno de fecha  
 23-10-93

**ARTICULO 246.- SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Se establece como tal el que así figura en los correspondientes planos, que deberá desarrollarse a través de los Planes Parciales que se requieran.

La Licencia Municipal de edificación no podrá otorgarse sin estar definitivamente aprobado el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. Sin estar aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial, las licencias de edificación en las áreas aptas para urbanizar, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo aprobado pro Real Decreto 3.288/1978 de 25 de Agosto.

La definición de las condiciones generales de edificación serán las que se señalan en estas Normas para el Suelo Urbano.

**ARTICULO 247.- INDUSTRIAL**

**DIVISION EN SECTORES:** Para su desarrollo en Planes Parciales esta área se divide en un sólo sector.

**USOS GLOBALES:** Se define como uso global para esta área el uso Industrial, se admiten igualmente, usos compatibles con el uso global definido, y que fijará el plan Parcial que posteriormente se desarrollará.

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,80 m2/m2.

**ALTURA MAXIMA:** Planta Baja y Planta Primera (6,50 m. al alero y 9,50 m. total).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Contorno, en Sesión fecha 7-11-93  
 El Secretario,  
 Oficial de Contorno de fecha  
 23-10-93

**OCUPACION MAXIMA:** 60% de la superficie bruta.

**PARCELA MINIMA:** 500 m2.

**RESERVAS DEL SUELO:** Las señaladas en el Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales para Industrias.

**EJECUCION:** El sistema de ejecución propuesto es el de compensación.

**ARTICULO 248.- AREA DE CERECEDAS**

**DIVISION EN SECTORES**

Para su desarrollo en Planes Parciales, esta área se divide en un sólo sector.

**USOS GLOBALES**

Se define como uso global para esta área la residencia, se admiten igualmente usos compatibles con el uso global definido y que fijará el Plan Parcial. Se señala como incompatible el uso industrial.

**CONDICIONES**

**VIVIENDA.-** Será de tipo unifamiliar aisladas, adosadas o en hilera.

**DENSIDAD BRUTA.-** 10 viviendas/hectárea.

**EDIFICABILIDAD BRUTA.-** 0,35 m2/m2.

**ALTURA MAXIMA.-** Planta Baja, Planta Primera y ático (6 metros al alero).

**OCUPACION MAXIMA:** 30% de la superficie bruta.

**Parcela mínima:** 500 m2.

**RESERVAS DE SUELO.-** Las señaladas en el Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales Residenciales.

**EJECUCION.-** El sistema de ejecución propuesto es el de compensación.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Contorno, en Sesión fecha 7-11-93  
 El Secretario,  
 Oficial de Contorno de fecha  
 23-10-93

**ARTICULO 248. BIS.- AREA DEL GROMO**

Toda la edificación residencial deberá situarse en el suelo clasificado antes de su modificación como no urbanizable de protección agrícola (SNUPA), sin superar las visuales horizontales la línea de cota máxima y ubicada dicha edificación en la vertiente suroeste hacia la bahía de Escalante.

**DENSIDAD BRUTA:** 10 viv./ha.

**EDIFICABILIDAD:** 0,35 m2./m2.

**ALTURA MAXIMA:** B + 1 (6,5 metros medidos en cualquier punto del terreno)

**TIPOLOGIA:** Unifamiliar, aislada, apareada o en hilera

**PARCELA MINIMA:** 500 m2.

**LONGITUD MAXIMA DE LA EDIFICACION:** 40 metros.

El resto del suelo que antes de la modificación figuraba como no urbanizable de protección paisajística, no podrá ser ocupado por edificación alguna, salvo equipamientos y dotaciones.

**ARTICULO 249.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**1. DEFINICION**

Se clasifica como suelo no urbanizable en estas Normas todos los terrenos no incluidos como Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Contorno de fecha  
 23-10-93

**2. PROTECCION**

Con carácter general, las acciones de suelo no Urbanizable con protección específica, quedarán limitadas por las condiciones que establece el Art. 16 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**3. EDIFICACIONES EXISTENTES**

Las edificaciones existentes en el Suelo no Urbanizable en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, se considerarán consolidadas de acuerdo con los usos a que están destinadas y las características físicas de la construcción, permitiéndose únicamente obras de mantenimiento y mejora que no alteren el uso, carácter o volumen de las mismas.

**4. USOS PERMITIDOS**

De acuerdo con el artículo 16.3. de la Ley del Suelo podrán realizarse las siguientes edificaciones en Suelo no Urbanizable con carácter general:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se edifiquen y se ajustan en su caso, a los planos y normas del Ministerio de Agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones o instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Siguiendo el procedimiento previsto en el art. 16.3 de la Ley del Suelo.

d) Edificios destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Contorno, en Sesión fecha 7-11-93  
 El Secretario,  
 Oficial de Contorno de fecha  
 23-10-93

**5. CONDICIONES OBJETIVAS DE NUCLEO DE POBLACION**

- 1. En el Suelo no Urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano y más concretamente a las industrias, con excepción de las industrias agropecuarias y forestales cuya



producción guarden relación directa con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno del Ministerio de Agricultura u Organismo Autónomo que los sustituya.

Son excepción las señaladas en el punto 2 del apartado anterior.

- 2. Quedan expresamente prohibidas las urbanizaciones de viviendas unifamiliares en parcelas aisladas o adosadas, entendiéndose por "Urbanización" el conjunto de viviendas asentadas sobre parcelas que se entrocán en una red común de acceso y servicios públicos y privados.
- 3. Quedan prohibidos los edificios destinados a viviendas colectivas.
- 4. En la segregación y división de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de los dispuestos en la legislación agraria (art. 16.1. de la Ley del Suelo).
- 5. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- 6. Para evitar la formación de Núcleo de Población en el Suelo No Urbanizable, no puede haber en un radio de 100 metros más de 6 viviendas. A partir de este número de viviendas se considerará que existe el riesgo de formación de Núcleo de Población.

6. CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

A efectos de estas Normas y de acuerdo con un tratamiento coherente del Suelo no Urbanizable se consideran las siguientes categorías:

- NU-1 NO URBANIZABLE
- NU-2 NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO
- NU-3 NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL
- NU-4 NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO

ARTICULO 250.- SUELO NO URBANIZABLE

1. DEFINICION

Ordenanza aplicable a las zonas que por su integración en la urbanización no son susceptibles de una protección específica.

2. AMBITO DE APLICACION

El ámbito de aplicación son las zonas señaladas como tal en los planos correspondientes.

3. REGULACION DE USOS Y APROVECHAMIENTO

a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo, vinculado directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos o ganado de la finca a que sirvan.

- Altura máxima: Seis metros en una planta.
- No se exige parcela mínima.
- Dichas construcciones deberán justificarse en base a necesidades para y exclusivamente agrícolas o ganaderas.
- Las granjas destinadas a la vida de animales deberán separarse 100 m. de las viviendas existentes a excepción de la de su propietario.

b) Podrá autorizarse la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

Como se ha dicho en el Artículo 249, apartado 5, punto 6, se considerará que existe riesgo de formación de Núcleo de Población, cuando existan más de 6 viviendas en un radio de 100 metros.

- Parcela mínima: 2.000 m2.

- Altura máxima: 6 metros correspondientes a dos plantas. Planta Baja, Planta primera y bajo cubierta.

- Retiros de la edificación.

- 5 metros de los límites de parcela con colindante.

- 10 metros de parcela al eje de los viales públicos municipales.

- Edificabilidad: 0.15 m2.

ARTICULO 251.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO

1. DEFINICION

Es la ordenanza de aplicación en las zonas naturales de producción agrícola y ganadera que constituyen zonas necesarias para el equilibrio productivo básico en la economía rural.

2. AMBITO DE APLICACION

El ámbito de aplicación son las zonas señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

3. REGULACION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS

a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o saneamiento de producción o ganado de la finca a que sirvan.

Se permitirán construcciones agrícolas de una planta, 6 metros sin que sea preciso el establecimiento de una parcela mínima.

Dichas construcciones deberán justificarse en base a necesidades para y exclusivamente agrícolas o ganaderas.

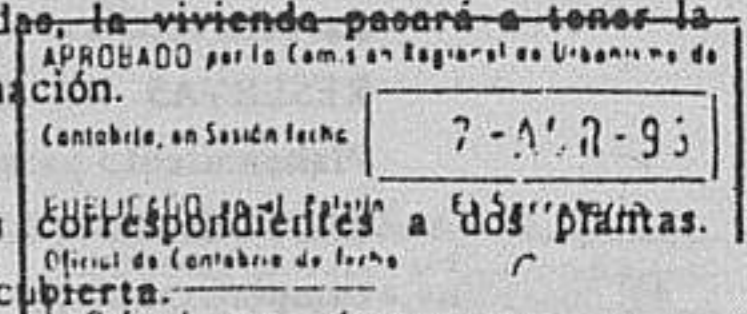
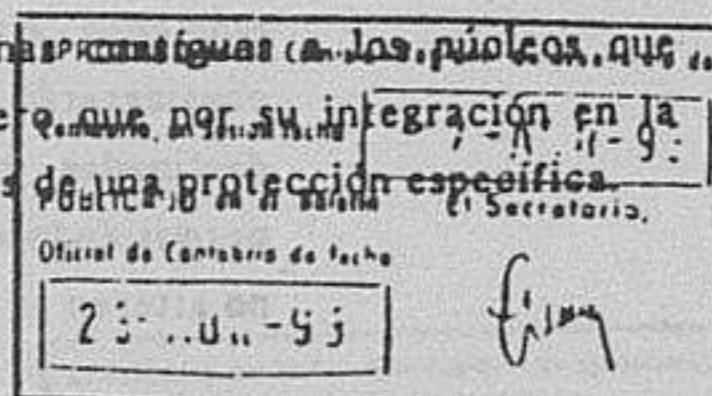
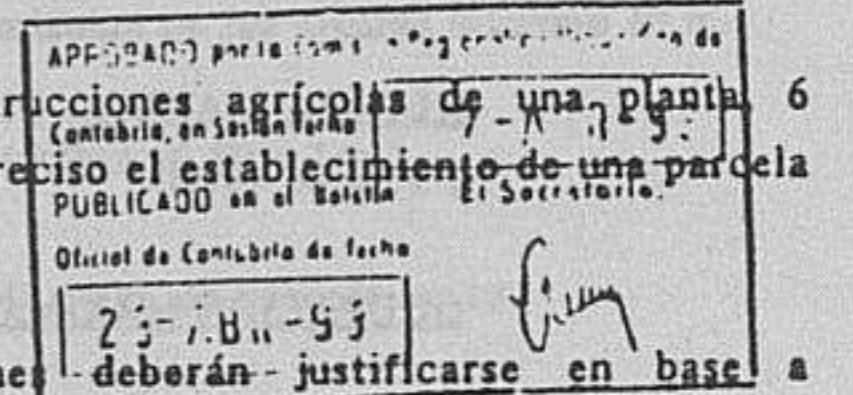
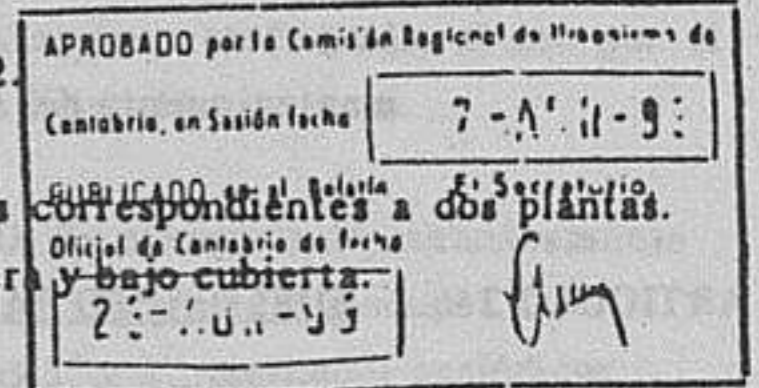
Las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes, a excepción de la de su propietario.

b) Podrán autorizarse excepcionalmente la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población en las siguientes condiciones:

- Uso directamente relacionado a la explotación de la finca, entendiéndose que esta condición solo podrá darse cuando el titular de la vivienda sea el mismo que el de la finca o un familiar directamente allegado, o se trate de una familia empadronada en el domicilio representado por la vivienda en cuestión y que tenga la condición de empleado titular de la finca. El Ayuntamiento mantendrá un registro de estas viviendas, de la condición de vinculación entre ellas y las fincas a las que sirvan y de la precisa definición catastral de la finca.
- Parcela mínima de 5.000 m2., entendiéndose como tal la suma de propiedades agrícolas a cuya explotación quedaría afectada la vivienda. Una vez fijados los límites de la finca a la que está afecta la vivienda, no podrá efectuarse segregaciones que reduzcan este mínimo.

La información será notificada al Colegio de Registradores de la Propiedad. Si se produjeran cambios en la titularidad de las viviendas que dejase sin cumplir las condiciones de vinculación aquí establecidas, la vivienda pasará a tener la condición de fuera de ordenación.

- Altura máxima: 6 metros correspondientes a dos plantas. Plana baja, primera y bajo cubierta.





- Edificabilidad: 0,06 m2/m2.
- Se permitirá la ampliación de viviendas existentes ajustándose a estar normativa.
- c) Retiros de la edificación:
  - Retiros: 5 metros de los límites de parcela con colindantes.
  - 10 metros al eje de viales públicos municipales.

- a) Cualquier tipo de asentamiento permanente en el ámbito de aplicación.
- b) La explotación de canteras, formación de desmontes o terraplenes que desfiguren la topografía del paisaje.
- c) La colocación de carteles o anuncios propagandísticos.
- d) La corta de árboles sin autorización de ICONA u otros organismos.
- e) La alteración de elementos naturales, vegetales o acuáticos que supongan una modificación regresiva del equilibrio natural.
- f) El acarreo o traslado artificial de arenas.
- g) Las instalaciones industriales o de servicios e incluso conducciones u otras instalaciones que perturben el valor paisajístico de las áreas.
- h) Modificación de la flora y fauna.

**ARTICULO 252.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL**

**1. DEFINICION**

Es la ordenanza de aplicación a las zonas forestales comprendidas en los terrenos más accidentados del municipio que deban ser protegidos por sus valores.

**2. AMBITO DE APLICACION**

El ámbito de aplicación es el comprendido por las áreas señaladas como tales en los planos de ordenación correspondiente.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-ABR-93. El Secretario, 23-ABR-93

**3. REGULACION DE USOS**

Quedan expresamente prohibidos todos los usos en el Suelo No Urbanizable de Interés Forestal, y en especial el uso de vivienda, aunque ésta esté destinada a la explotación forestal. También quedan prohibidas las instalaciones de interés público.

**4. OTRAS CONDICIONES**

Se prohibirá cualquier movimiento de tierra que destruya la vegetación de la zona, que suponga sensible modificación de la morfología o que origine amplios terraplenes o muros de contención.

**6. RETIRO DE LA EDIFICACION**

- 5 metros a los límites de colindantes.
- 10 metros del eje de viales públicos.

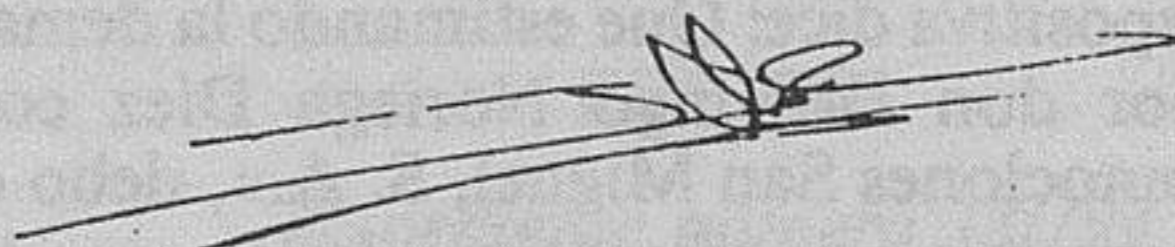
**6. CONDICIONES DEL ENTORNO**

Por los organismos administrativos locales se vigilará que las condiciones del entorno de estas áreas específicas en lo que afecta a vertidos y evacuación de residuos se realice sin impunidad para el mantenimiento de las condiciones naturales de las mismas.

7. Con carácter provisional se autoriza el uso de "Camping" en las zonas señaladas con "asterisco". Cuando este uso desaparezca el suelo se ajustará a las normas anteriores.

Santander, 5 de abril de 1.993

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS,  
AUTOR DEL PROYECTO,



Fd°. José María González Rueda  
Colegiado nº 4386

94/87650

**ARTICULO 253.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO - PAISAJISTICO**

**1. DEFINICION**

Estas Normas son aplicables a las áreas de equilibrio frágil y alto valor paisajístico que constituyen una reserva natural a proteger, impidiendo las actuaciones que puedan perjudicar sus valores.

**2. AMBITO DE APLICACION**

El ámbito de aplicación es el comprendido por las áreas correspondientes a escala E 1/2.000.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-ABR-93. El Secretario, 23-ABR-93

**3. ORDENACION**

La ordenación de estas áreas podrá llevarse a efecto mediante la redacción de Planes Especiales, atendiendo a las determinaciones de las presentes Normas y sin dividir el ámbito de conjunto.

**4. REGULACION DE USOS**

- Con carácter transitorio que autoriza al aprovechamiento agrícola y forestal siempre que no representen alteración o amenaza de las condiciones naturales de la zona.
- Quedan expresamente prohibidos los usos o concesiones en estas zonas que supongan:

**IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

**2. Anuncios de Tribunales y Juzgados**

**JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO UNO DE CANTABRIA**

**EDICTO**

*Expediente número 1.471/93*

Doña Eloísa Alonso García, secretaria del Juzgado de lo Social Número Uno de Cantabria,

Doy fe y testimonio: Que en los autos número 1.471/93, promovidos por Ministerio de Trabajo y Seguridad Social contra don Fernando Raba Fernández, doña María Fe González Fernández, doña Margarita Rodríguez Fernández y doña Mercedes Urbaneja Marcilla, en reclamación por sanción, se ha dictado sentencia cuya parte dispositiva dice: Que estimando la demanda formulada por el Ministerio de Trabajo y



Seguridad Social contra don Fernando Raba Fernández, doña María Fe González Fernández, doña Margarita Rodríguez Fernández y doña Mercedes Urbaneja Marcilla, debo declarar y declaro que doña Mercedes Urbaneja Marcilla, doña Margarita Rodríguez Fernández y doña María Fe González Fernández estaban prestando servicios por orden y cuenta de don Fernando Raba Fernández como personal laboral el día de la visita el 4 de noviembre de 1991.

Notifíquese esta sentencia a las partes, previniéndoles que ante la misma cabe interponer recurso de suplicación para ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de cinco días hábiles siguientes al de su notificación.

Y para que conste y sirva de notificación al demandado don Fernando Raba Fernández, actualmente en paradero desconocido, expido el presente, en Santander a 11 de julio de 1994.—La secretaria, Eloísa Alonso García.

94/90857

### JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO UNO DE CANTABRIA

#### EDICTO

*Expediente número 1.504/93*

Doña Eloísa Alonso García, secretaria del Juzgado de lo Social Número Uno de Cantabria,

Doy fe y testimonio: Que en los autos número 1.504/93, promovidos por don Domingo Noriega Díez, contra «Obras y Promociones S. Miguel, S. A.», en reclamación de cantidad, se ha dictado sentencia cuya parte dispositiva dice: Que estimando la demanda formulada por don Domingo Noriega Díez contra «Obras y Promociones San Miguel, S. A.», debo condenar y condeno a la empresa demandada a que bone al actor 870.785 pesetas, más el 10 % de interés anual por mora en el pago de salarios.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma podrán interponer recursos de suplicación para ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de los cinco días hábiles siguientes al de su notificación, debiendo depositar el importe total de la condena en la cuenta de este Juzgado abierta en el «Banco Bilbao Vizcaya», número 54610000651504/93, más otras 25.000 pesetas en la misma cuenta y en ingreso separado del anterior.

Y para que conste y sirva de notificación a la empresa demandada en paradero desconocido, expido el presente, en Santander a 11 de julio de 1994.—La secretaria, Eloísa Alonso García.

94/90862

### JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO UNO DE CANTABRIA

#### EDICTO

*Expediente número 1.346/93*

Doña Eloísa Alonso García, secretaria del Juzgado de lo Social Número Uno de Cantabria,

Doy fe y testimonio: Que en los autos número 1.346/93, promovidos por don Juan Luis del Val González, contra «Germán Marcos, S. A.», intervención judicial y «Fogasa», se ha dictado sentencia cuya parte dispositiva dice: Que estimando parcialmente la demanda formulada por don Juan Luis del Val González contra «Germán Marcos, S. A.», intervención judicial y Fondo de Garantía Salarial, debo condenar y condeno a la empresa demandada al pago al actor de 947.179 pesetas.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma podrán interponer recursos de suplicación para ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de los cinco días hábiles siguientes al de su notificación, debiendo depositar el importe total de la condena en la cuenta de este Juzgado abierta en el «Banco Bilbao Vizcaya», número 54610000651346/93, más otras 25.000 pesetas en la misma cuenta y en ingreso separado del anterior.

Y para que conste y sirva de notificación a la empresa demandada «Germán Marcos, S. A.», e intervención judicial, actualmente en paradero desconocido, expido el presente, en Santander a 11 de julio de 1994.—La secretaria, Eloísa Alonso García.

94/90858

### JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE CANTABRIA

#### EDICTO

*Expediente número 1.472/93*

Don Miguel Sotorrío Sotorrío, secretario del Juzgado de lo Social Número Tres de Cantabria,

Doy fe y testimonio: Que en los autos seguidos ante este Juzgado al número 1.472/93, a instancia de doña Florencia Saiz López y otro, contra «Guardería Rayfer, S. L.» y otros, sobre cantidad, se ha dictado sentencia cuya parte dispositiva dice:

Fallo: Que estimando sustancialmente la demanda formulada por doña Florencia Saiz López y doña Ana Isabel Sierra Cuartas, frente a «Guardería Rayfer, S. L.» y doña María del Carmen Benito Pardo, condeno a esta empresa a abonar a las actrices las cantidades de 465.020 y 776.210 pesetas, respectivamente, por los conceptos arriba referenciados, más el 10% anual por interés por mora.

Contra esta sentencia cabe recurso de suplicación, que deberá anunciarse dentro de los cinco días siguientes a la notificación, por comparecencia o por escrito de las partes, su abogado o representante, designando el letrado que habrá de interponerlo, siendo posible el anuncio por la mera manifestación de aquéllos al ser notificados. La empresa deberá al mismo tiempo acreditar haber consignado el importe de la condena en la cuenta de este Juzgado en el Banco Bilbao-Vizcaya, denominada «Depósitos y Consignaciones» número 5463-0000-65-1472/93 pudiendo sustituirse por aseguramiento mediante aval bancario, constando la responsabilidad solidaria del avalista, más otra cantidad de 25.000 pesetas en la misma cuenta y en impreso separado del importe de la condena.



Lo anteriormente relacionado es cierto y concuerda bien y fielmente con su original al que me remito y para que conste y sirva de notificación a la empresa demandada «Guardería Rayfer, S. L.» y doña María del Carmen Benito Pardo, que se encuentra en ignorado paradero, expido el presente en Santander a 4 de julio de 1994.—El secretario, Miguel Sotorrío Sotorrío.

94/89184

## JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE CANTABRIA

### EDICTO

*Expediente número 1.449/93*

Don Miguel Sotorrío Sotorrío, secretario del Juzgado de lo Social Número Tres de Cantabria,

Doy fe y testimonio: Que en los autos seguidos ante este Juzgado al número 1.449/93, a instancia de doña Sonia Castellanos Pérez contra la empresa «Grupo Plaza Mayor, S. L.» y Fondo de Garantía Salarial, sobre cantidad, se ha dictado sentencia cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

Que estimando sustancialmente la demanda formulada por doña Sonia Castellanos Pérez frente a «Grupo Plaza Mayor, S. L.», condeno a esta empresa a abonar a la actora la cantidad de 1.423.750 pesetas por los conceptos arriba referenciados, más el 10% anual por interés por mora.

Contra esta sentencia cabe recurso de suplicación, que deberá anunciarse dentro de los cinco días siguientes a la notificación, por comparecencia o por escrito de las partes, su abogado o representante, designando el letrado que habrá de interponerlo, siendo posible el anuncio por la mera manifestación de aquéllos al ser notificados. La empresa deberá al mismo tiempo acreditar haber consignado el importe de la condena en la cuenta de este Juzgado en el Banco Bilbao-Vizcaya, denominada «Depósitos y Consignaciones» número 5463-000-65-1449/93 pudiendo sustituirse por aseguramiento mediante aval bancario, constando la responsabilidad solidaria del avalista, más otra cantidad de 25.000 pesetas en la misma cuenta y en impreso separado del importe de la condena.

Lo anteriormente relacionado es cierto y concuerda bien y fielmente con su original al que me remito y para que conste y sirva de notificación a la empresa demandada «Grupo Plaza Mayor, S. L.» que se encuentra en ignorado paradero, expido el presente en Santander a 30 de junio de 1994.—El secretario, Miguel Sotorrío Sotorrío.

94/89168

## JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE CANTABRIA

### EDICTO

*Expediente número 1.261/93*

Don Miguel Sotorrío Sotorrío, secretario del Juzgado de lo Social Número Tres de Cantabria,

Certifico: Que en los autos número 1.261/93 rec. número 163/94, seguidos en este Juzgado a instancia

de doña Yanina Laura Vallina Juárez contra el INSS, Tesorería y «Teatro Ábrego, S. L.» sobre prestación, se ha dictado la siguiente:

Propuesta del secretario, señor Sotorrío Sotorrío.—En Santander a 1 de julio de 1994.

Providencia.—Vista la anterior diligencia, se tiene por presentado escrito de formalización del recurso y por devueltos los autos, fórmese con el mismo pieza separada que se encabezará con copia o testimonio de la resolución recaída. Se tiene por formalizado en tiempo y forma el recurso de suplicación para ante el Tribunal Superior de Justicia, contra la sentencia dictada en este proceso y dese traslado de aquél a la parte recurrida, por medio de copia, para que en el plazo de cinco días a contar del siguiente de la notificación, formule, si así le conviene, escrito de impugnación de tal recurso, que deberá llevar la firma del letrado para su admisión a trámite, y una vez presentado dicho escrito o transcurrido el plazo dese cuenta para proveer.

Conforme, la magistrada, ilustrísima señora Cobo García (rubricado).—El secretario, señor Sotorrío Sotorrío (rubricado).

Lo relacionado concuerda bien y fielmente con su original a que me refiero y remito caso necesario, y cumpliendo lo ordenado y para que sirva de notificación a la empresa «Teatro Ábrego, S. L.», que se encuentra en paradero desconocido, expido el presente en Santander a 1 de julio de 1994.—El secretario, Miguel Sotorrío Sotorrío.

94/89176

## JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE CANTABRIA

### EDICTO

*Expediente número 181/94*

Don Miguel Sotorrío Sotorrío, secretario del Juzgado de lo Social Número Tres de Cantabria,

Doy fe y certifico: Que en este Juzgado de mi cargo y con el número de referencia arriba inserto se siguen actuaciones a instancia de doña Ana Patricia Madariaga Deus y otro contra la empresa demandada «Videocron, S. L.» y en cuyas actuaciones se ha dictado auto de insolvencia que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

Que debo declarar y declaro la insolvencia de la demandada «Videocron, S. L.» para hacer pago a los actores que a continuación se relacionan de las cantidades que también se detallan:

Doña Ana Patricia Madariaga Deus, 513.174 pesetas.

Don Miguel A. Villamayor Carracedo, 513.174 pesetas.

Dicha insolvencia se entenderá provisional, en tanto y cuanto no se conozcan bienes de la demandada sobre los que actuar.

Y para que conste y sirva de notificación a la empresa demandada en ignorado paradero «Videocron, Sociedad Limitada» para su publicación en el tablón de anuncios de este Juzgado, expido el presente edicto en Santander a 1 de julio de 1994.—El secretario, Miguel Sotorrío Sotorrío.

94/89174



**JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE CANTABRIA**

**EDICTO**

*Expediente número 176/94*

Don Miguel Sotorrío Sotorrío, secretario del Juzgado de lo Social Número Tres de Cantabria,

Doy fe y certifico: Que en este Juzgado de mi cargo y con el número de referencia arriba inserto se siguen actuaciones a instancia de don Manuel Miguel García López y otros contra la empresa demandada «Sero, Sociedad Anónima, Centro Gallego» y en cuyas actuaciones se ha dictado auto de insolvencia que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

Que debo declarar y declaro la insolvencia de la demandada «Sero, S. A., Centro Gallego» para hacer pago a los actores que a continuación se relacionan de la cantidad que también se detalla:

Don Manuel Miguel García López y otros, 889.744 pesetas.

Dicha insolvencia se entenderá provisional, en tanto y cuanto no se conozcan bienes de la demandada sobre los que actuar.

Y para que conste y sirva de notificación a la empresa demandada en ignorado paradero «Sero, S. A., Centro Gallego» para su publicación en el tablón de anuncios de este Juzgado, expido el presente edicto en Santander a 1 de julio de 1994.—El secretario, Miguel Sotorrío Sotorrío.

94/89177

**JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE CANTABRIA**

**EDICTO**

*Expediente número 44/94*

Don Miguel Sotorrío Sotorrío, secretario del Juzgado de lo Social Número Tres de Cantabria,

Doy fe y certifico: Que en este Juzgado de mi cargo y con el número de referencia arriba inserto se siguen actuaciones a instancia de doña Rosa Cimiano Porveda contra las empresas demandadas «Liman Cantabria, S. A.» y «Tecnolim, S. L.» y en cuyas actuaciones se ha dictado auto de insolvencia que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

Que debo declarar y declaro la insolvencia de las demandadas «Liman Cantabria, S. A.» y «Tecnolim, S. L.», para hacer pago a la actora que a continuación se relaciona de la cantidad que también se detalla:

Doña Rosa Cimiano Porveda, 60.000 pesetas.

Dicha insolvencia se entenderá provisional, en tanto y cuanto no se conozcan bienes de las demandadas sobre los que actuar.

Y para que conste y sirva de notificación a las empresas demandadas en ignorado paradero «Liman Cantabria, S. A.» y «Tecnolim, S. L.», para su publicación en el tablón de anuncios de este Juzgado, expido el presente edicto en Santander a 6 de julio de 1994.—El secretario, Miguel Sotorrío Sotorrío.

94/89170

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO CINCO DE PALENCIA**

**EDICTO**

*Expediente número 78/94*

El magistrado-juez de este Juzgado, en providencia dictada en el día de la fecha, en autos de juicio de faltas 78/94, ha acordado citar a doña Valentina Galán Caballero, a fin de que el próximo día 20 de septiembre, a las diez y diez horas, comparezca en la sala de audiencias de este Juzgado, sito en Palencia, plaza de Abilio Calderón, sin número, para el acto de juicio seguido por una presunta falta de hurto, en el que aparece doña Valentina Galán Caballero como denunciante, debiendo concurrir con los medios de prueba de que intente valerse, con el apercibimiento de que, de así no hacerlo, le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Y para que conste y sirva de citación en legal forma a doña Valentina Galán Caballero, expido el presente, en Palencia a 7 de julio de 1994.—El magistrado-juez (ilegible).—La secretaria (ilegible).

94/94948

**BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA**

**TARIFAS**

	PTA
Suscripción anual .....	14.100
Suscripción semestral .....	7.041
Suscripción trimestral .....	3.525
Número suelto del año en curso .....	96
Número suelto de años anteriores .....	150

Las tarifas se incrementarán con el preceptivo porcentaje del IVA (artículo 91 de la Ley 37/92): 3 %

*Anuncios e inserciones:*

a) Por palabra .....	38
b) Por línea o fracción de línea en plana de tres columnas .....	200
c) Por línea o fracción de línea en plana de dos columnas .....	338
d) Por plana entera .....	33.800

Las tarifas se incrementarán con el preceptivo porcentaje del IVA (artículo 90 de la Ley 37/92): 15 %

**Boletín Oficial de Cantabria**

Edita: Diputación Regional de Cantabria. Administración: Casimiro Sainz, 4. 39003-Santander. Teléfonos: 20.71.51 - 52 - 53. Fax: 20.71.46  
 Imprime: Imprenta Regional de Cantabria. General Dávila, 83. 39006-Santander. Teléfono 23.95.82. Fax 37.64.79  
 Inscripción: Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003. Dep. Legal: SA-1-1958