

INDICE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS

URBANO

TIPOS DE CUBIERTAS

DEFINICIONES

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GARAJES

DOCUMENTACIÓN PARA OBRAS MAYORES

SEGREGACIONES

SUELO URBANO

VÍAS

CIERRES

Página 5154

Del BOC jueves., 20 de agosto de 1.998.Boletín Oficial de Cantabria

número 166

I. - DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO.

Resolución

Visto el expediente relativo a modificación puntual de las Normas subsidiarias del arco Sur-Este, en Villaescusa, aprobado inicialmente por la Comisión Regional de Urbanismo en su sesión de 7 de noviembre de 1997.

Resultando, que sometido el expediente al correspondiente trámite de información pública mediante la inserción de los anuncios reglamentarios, no ha sufrido alegación alguna.

Resultando, que su contenido tiene los siguientes objetivos:

a) cambio de calificación de unos terrenos municipales de una superficie de 12.065 metros cuadrados, pasando de suelo urbano unifamiliar subgrupo A(SU 1-A) a ser urbano residencial de baja densidad (SU2-A) , con el fin de posibilitar la construcción de viviendas sociales.

b) Complementar y modificar el texto normativo

En cuanto a la segunda propuesta , en un primer momento por parte de los servicios técnicos se formularon una serie de observaciones que motivaron la redacción del texto sometido a información pública.

Considerando que el expediente ha seguido los trámites reglamentarios, habiendo sido nuevamente informado favorablemente por la Comisión Regional de Urbanismo.

RESUELVO

Aprobar definitivamente la modificación puntual de las normas subsidiarias del arco Sur-Este en Villaescusa, consistentes en:

a) cambio de calificación de unos terrenos municipales de una superficie de 12.065 metros cuadrados, pasando de suelo urbano unifamiliar subgrupo A(SU 1-A) a ser urbano residencial de baja densidad (SU2-A) , con el fin de posibilitar la construcción de viviendas sociales.

b) Complementar y modificar el texto normativo

Contra la anterior resolución, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso ordinario ante el Consejo de Gobierno de Cantabria en un plazo de un mes a contar desde la presente publicación , sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en los artículos 124 de la ley de l suelo y 70.2 de la ley de bases reguladora del régimen local, publicándose como anexo la normativa urbanística.

Santander, 22 de julio de 1998.- El Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, Miguel Ángel Revilla Roiz.

Normativa específica SU2-urbano residencial baja densidad

SU2 Urbano residencial de baja densidad

1.- **Ámbito de aplicación.** Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los planos de Ordenación correspondientes.

2.- **Usos.-** El único uso permitido será el de viviendas sociales en toda su extensión y modalidades.

3.- Ocupación .- la edificación no podrá ocupar más del 30% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.

4.- Alineaciones . La alineaciones serán las fijadas en los planos o las que señalen en el Estudio de Detalle correspondiente.

5.- La edificación cumplirá asimismo las especificaciones normativas señaladas en los puntos 5, 6, 8, 9 de la Ordenanza SU1-A

10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 9 metros correspondiente a Planta Baja , Planta Primera, Planta Segunda y Ático.

11.- Vuelos.- Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de 2,5 metros.

12.- Estudios de detalle. Se deberá realizare estudio de detalle previo a la presentación de los proyectos de edificación , cuando se señale en los planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias , o bien en los casos que lo determine el Ayuntamiento.

13.- La edificabilidad máxima será la de 0.50 m²/m² aplicada sobre la parcela bruta.

CAPITULO IV NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION

4.1.- LICENCIAS DE PARCELACION

1.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

2.- Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el Suelo calificado como Urbano, en los Núcleos Rurales en S.N.U y en el Suelo Apto para Urbanizar, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.

3.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

4.- Se consideran parcelas indivisibles las determinadas como mínimas, a fin de constituir fincas independientes, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En Suelo Urbano y Núcleo Rural en S.N.U.

- Las parcelas destinadas a usos residenciales, comerciales o mixtos, tendrán una superficie y una longitud de fachada mayores o iguales a las establecidas como mínimas en cada una de las Ordenanzas definidas en estas Normas Urbanísticas. Además deben tener acceso a través de una vía pública o privada con ancho superior a 6 metros y sus características geométricas permitirán inscribir una circunferencia de diámetro mayor o igual a 10 metros.

b) En Suelo Apto para Urbanizar, los Planes Parciales deberán establecer expresamente las condiciones de parcela mínima, de acuerdo con las

características de la edificación propuesta, y de los usos pormenorizados.

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

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

6.- En Suelo No Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. En las segregaciones y divisiones no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Art. 16 de la L.S. 92).

4.2.- REPARCELACIONES

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

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

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

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

- Se admiten acciones de reparcelación en aquéllas zonas del Suelo Urbano no incluidas en E. Detalle.

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

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

5.- Una vez iniciado el expediente de reparcelación de acuerdo con el Art. 165 de la L.S. 92, quedarán suspendidas, sin declaración previa, la concesión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del sector o unidad de actuación.

6.- Podrá imponerse con carácter obligatorio la reparcelación además de lo señalado en el punto 4.- Cuando para la construcción de los tipos edificatorios previstos sea necesaria la rectificación de límite o

aplicaciones de parcela de las comprendidas en zonas urbanas, aptas para urbanizar.

4.3.- VINCULACION DE TERRENOS

4.3.1.- PARCELAS AGOTADAS POR LA EDIFICACION

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

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

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

4.3.2.- PARCELA NO AGOTADAS POR LA EDIFICACION

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

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

4.4.- LICENCIAS DE SEGREGACION EN SUELO NO URBANIZABLE

1.- Únicamente podrán realizarse segregaciones o divisiones de terrenos cuando tengan por objeto una racionalización de su explotación o sean consecuencia de divisiones por transmisiones intervivos o mortis causa siempre que se mantenga en las fincas resultantes el mismo destino y se respete la unidad común de cultivo establecidas para cada caso.

Se exceptúan las parcelaciones hechas dentro del ámbito del núcleo rural consolidado o delimitado, las cuales deberán contar con la perceptiva licencia.

2.- Cuando las Normas autoricen la construcción de viviendas unifamiliares en parcelas de superficie inferior a la de la Unidad mínima de cultivo, podrán autorizarse Licencias de segregación que cumplan la superficie establecida para esa parcela mínima.

4.5.- NORMAS COMUNES PARA LAS SEGREGACIONES Y PARCELACIONES

1.- En la segregación y parcelación de fincas de las que resulten parcelas con un frente a la vía pública inferior a 50 metros se

dispondrá un acceso común que dé servicio a todas las parcelas resultantes. Este requisito formará parte obligatoriamente de las Escrituras de la Propiedad y su situación se reflejará en un plano que se incorporará a las citadas escrituras . No se autorizarán posteriormente otros accesos a las parcelas que los establecidos por este sistema. (Fig. 1).

2.- En la segregación o parcelación de fincas no se podrá disminuir la zona de colindancia con caminos o viales en relación con la anchura de la finca resultante. (Fig. 2).

3.- El lindero o linderos resultantes formarán con el eje del vial o con la tangente al mismo un ángulo de 90° . En casos debidamente justificados se podrá admitir una variación de $\pm 10^{\circ}$. (Fig. 2).

4.- Todas aquellas construcciones que tengan fachada a viales públicos a una distancia inferior a 2,5 veces la permitida, guardarán el paralelismo con el eje de dicho vial, y en caso de que éste tuviera un trazado curvo dicho paralelismo se trasladaría a la tangente a la curva en la perpendicular trazada por el centro de la fachada. En el caso de parcela con dos o más fachadas a vía pública, se mantendrá esta obligación en el vial de mayor categoría o en su caso, a juicio del Ayuntamiento el de mayor sección actual. (Fig. 3 - 4 - 5).

4.6.- CLASES DE OBRAS

Las obras se clasifican según sus características en:

OBRA MAYOR.- Todas las obras de nueva planta, sea cuales sean sus características morfológicas, estructurales, de uso, etc. Incluso las construcciones destinadas a almacenes, porches, tejabanas, etc., superior a treinta metros cuadrados en una o más plantas.

Todas las obras de restauración, consolidación, rehabilitación y restructuración, en las que se modifiquen las características o materiales de la estructura o cimentación, se modifique sustancialmente su reparto interior, o la configuración de la fachada y sus elementos, se aumente su superficie o su volumen, o se altere de forma fundamental su uso.

Los movimientos de tierras cuando se modifique sustancialmente la topografía del terreno y sus condiciones de estabilidad, evacuación de aguas, relación con colindantes, caminos, vías fluviales, etc.

Demoliciones totales o parciales de edificios cuando afecten a elementos estructurales.

OBRA MENOR.- Todas aquellas obras de conservación y mantenimiento, como reparaciones de cubierta, canalones, sustitución de elementos de carpintería interior y exterior, revocos y pintura interior y exterior. Renovación o creación de cuartos de baño, cocinas, reparación o sustitución de instalaciones de agua, electricidad, gas, saneamiento, pintura interior y exterior, cerramientos de fincas, muros de contención de altura igual o inferior a dos metros, pequeños movimientos de tierras, pequeñas obras de urbanización, aceras, pavimentación de caminos, instalaciones de mobiliario urbano, ajardinamiento y plantaciones de árboles, setos, arbustos, etc.,

colocación de carteles, etc. Construcción de pequeñas construcciones destinadas a almacenes, tejabanas, porches, etc., siempre que su modificación no supere los nueve metros cuadrados y una planta. Demoliciones parciales que no afecten a elementos estructurales.

4.7.- REQUISITOS FUNDAMENTALES PARA LA PETICION DE LICENCIAS

OBRAS MAYORES.-

- Solicitud en modelo normalizado firmada por el Promotor o apoderado, y por los Técnicos directores de la obra.
 - Tres fotografías de la parcela, o del edificio en caso de que fueran obras de restauración, consolidación, rehabilitación o restauración.
 - Dos alzados en color con definición gráfica y expresa de los materiales y texturas de todos los elementos exteriores.
 - Plano de situación a escala 1:5000 en Suelo No Urbanizable, o a e- 1:2000 en Suelo Urbano o Núcleo Rural.
 - Plano de parcela topográfica con curvas de nivel a escala 1:5000, indicación de superficie, situación de construcciones existentes, cursos de agua, carreteras, caminos y servidumbres, debidamente acotados.
- Emplazamiento de la construcción proyectada con señalamiento de distancias a colindantes, caminos, líneas de alta tensión, cauces fluviales, etc.

- Plano de urbanización a escala 1:5000 con situación de accesos interiores para vehículos, peatonales, zonas ajardinadas, aceras, cerramientos, alumbrado exterior, situación de los elementos de depuración, vertido, etc. Grafiado de las zonas de cesión de viales con indicación de superficies.

- Perfiles longitudinales de la construcción en cada una de las fachadas y en toda la extensión de la parcela y caminos con las rasantes del terreno actual y reformada superpuestas.

- Tres ejemplares del Proyecto Técnico con Memoria, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuestos detallado con un capítulo específico para las obras de urbanización, y planos detallados de plantas, sección, alzados, estructuras, instalaciones, etc.

OBRAS MENORES.-

- Solicitud en modelo normalizado firmado por el solicitante.

- Plano parcelario catastral cuando se trate de obras de:
 - Cerramientos de fincas.
 - Construcción de hasta 9,00 m².En dicho plano se indicará la situación y el trazado de los cerramientos o de las edificaciones con distancia a colindantes y ejes de caminos.

- Cuando se trate de construcciones mayores de 9,00 m² y menores de 80,00 m² a la documentación antes descrita se añadirá lo siguiente:

- Documento de aceptación de la Dirección Facultativa de la obra, firmado por el Técnico competente y sellado por el Colegio Oficial que corresponda.

- Planos a escala de:
 - Parcela.
 - Plantas.
 - Alzados.

- Memoria descriptiva indicando:
 - Características de la construcción.
 - Reseña constructiva.
 - Solución Estructural.
 - Justificación Urbanística.

CAPITULO VII NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

7.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

1.- Se entiende por edificación el proceso de construcción privada, en uso de la edificabilidad otorgada por las Normas, en las parcelas que cumplan las características de solar y estén definidas como zona edificable.

2.- La edificabilidad privada se ordena según las presentes Normas, las disposiciones generales referentes a los usos, tipos de ordenación y zonas edificables definidas en las Normas y las ordenanzas de edificación para cada zona edificable.

3.- La edificación existente en el momento de aprobación inicial de las Normas y que disponga de la pertinente licencia de edificación, queda consolidada a todos los efectos, permitiéndose la realización de todo tipo de obras de mantenimiento, consolidación y mejora, aún

cuando estén fuera de ordenación, ya sea por superar los volúmenes o alturas edificables, por no ajustarse a las alineaciones establecidas, por incompatibilidad de usos o por cualquier otra circunstancia.

4.- En caso de demolición la nueva obra habrá de seguir las ordenanzas que las Normas asignan a la zona correspondiente.

7.2.- DEFINICIONES

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

Línea de la edificación.- Es la que delimita la superficie ocupada.

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

Altura libre de pisos.- Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Superficie Ocupada.- Es la comprendida dentro de los límites de las líneas externas de la construcción incluyéndose los cuerpos volados.

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

Espacio libre.- Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Rasante.- Perfil longitudinal de la calle, o vía a la que da frente la edificación.

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

Edificabilidad.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela.

Patio de manzana.- Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

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

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

Parcela mínima.- Es la superficie mínima de parcela exigida para construir.

Planta baja.- Es la planta inferior del edificio, cuyo piso está en la

rasante de la acera o terreno o por encima de este terreno.

Patio inglés.- Es el patio de fachada por debajo de la acera o terreno.

Alineaciones.-

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

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

3.- En caso de sustitución de un edificio existente se tomará como alineación la de la planta baja de la edificación existente, considerando la de la vivienda y no la de edificación anejas.

7.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

7.3.1.- COMPUTO DE EDIFICABILIDAD

1.- La edificabilidad se medirá en m²/m².

2.- En la medición de la edificabilidad se computará la suma de las superficies de todas las plantas situadas sobre la rasante del terreno, cualquiera que fuera su uso.

3.- Únicamente no computarán edificabilidad las plantas en aquella superficie que estuviera totalmente situada bajo la rasante del terreno.

4.- Si computará edificabilidad todos los cuerpos volados, sean éstos abiertos o cerrados total o parcialmente.

7.3.2.- ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación viene fijada por el nº de plantas específica de cada ordenanza. La altura se tomará en vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 20 metros. Si se sobrepasara, se tomará a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción de forma que en cada escalón se verifique lo establecido en este párrafo. Se medirá desde la rasante hasta la parte inferior del último forjado. En ningún punto de la fachada se sobrepasarán más de 1 m. de la altura máxima permitida. (Fig. 6 y 7).

Las alturas se mediarán tomando como base el terreno colindante a la edificación, que no tendrá una pendiente superior al 5% en una franja de 2 metros de anchura.

En fachadas a vía pública situadas a una distancia inferior a 1,5 veces la separación reglamentaria, se tomará como rasante para efectuar la medición de alturas, la del vial ... (Fig. 8)

7.3.3.- CUBIERTA

1.- Los faldones de cubierta tendrán una pendiente mínima del 30% y máxima del 100% con una altura máxima de forjado de suelo de la última planta a cumbrera de 4,50 metros, quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas. (Fig. 9).

2.- Se autorizarán terrazas en cubierta con las siguientes limitaciones:

a) Guardarán un retranqueo mínimo de un metro a la línea exterior definida por el alero, quedando envueltas por la cubierta del edificio en todo el entorno del mismo. (Fig.10).

b) Tendrán unas dimensiones máximas de tres por tres metros. (Fig. 10).

c) No se autorizaran barandillas, balaustradas, pérgolas, etc., siendo la protección de terraza el peto formado por el faldón de cubierta, cuya altura desde el pavimento de la terraza no podrá ser inferior a 0,95 metros. (Fig. 10/a).

d) El volumen bajo-cubierta podrá ser aprovechable, manifestándose al exterior por medio de buhardillas a una, dos o tres aguas cuyas pendientes se mantendrán en los límites establecidos en el apartado 1.-. (Fig. 10).

El frente o fachada cumplirá en cuanto a retranqueos el contenido del apartado 2.-a) y su longitud no será inferior a 1,50 metros ni superior a 3,00 metros. La separación entre casetones será igual o superior a la semisuma de las longitudes de cada dos elementos contiguos. La longitud total de fachadas de las buhardillas correspondientes a una de las del edificio no podrán en ningún caso exceder del 50% de la longitud de la misma. (Fig. 10).

e) La altura de los casetones se medirá desde la cara superior del último forjado horizontal hasta el alero, y no será superior a tres metros de altura. La cumbre no excederá en ningún caso de 3,50 m. medidos en la misma forma.

Los casetones situados a plomo de fachadas se considerarán a todos los efectos como tal fachada, debiendo cumplir los parámetros de altura máxima correspondientes y en cuanto a longitud se regularán por el apartado 2.- d) del Artículo 7.3.3.-

.

- f) El aprovechamiento bajo-cubierta computará a efectos de Edificabilidad en toda aquella superficie de la planta que tenga una altura igual o superior a 1,50 metros. Este computo se llevará a cabo con independencia de la superficie aprovechable reflejada en el Proyecto. (Fig. 11).
- g) En aquellos proyectos que no contemplen aprovechamiento en la planta bajo-cubierta se prohibirá expresamente la construcción de casetones, ventanas velux, etc.

7.3.4.- ALTURA DE PISOS

La altura libre de la cara de pavimento inferior terminado a techo terminado, será como mínimo de 2,50 metros, permitiéndose una disminución en dicha altura de hasta 2,20 metros, siempre que la superficie con menor altura sea inferior a un veinte por ciento de la de la estancia.

En vestíbulos, pasillos, baños y trasteros la altura mínima admisible será de 2,20 metros.

En obras de rehabilitación en las que exista limitación de alturas, se permitirá una altura mínima de 2,20 metros.

En las plantas bajo-cubierta, se considerará a efectos de computo de superficie de habitabilidad una altura mínima de 1,50 metros, no pudiendo exceder la superficie con altura inferior a 2,50

metros de un treinta por ciento de la mínima exigida, en dormitorios, cocinas, comedor y sala de estar.

A efectos de cómputo de alturas en Proyecto, se fijará una altura tipo de 2,60 metros de suelo a techo y 0,26 metros de espesor para los forjados. (Fig. 12).

7.3.5.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

Tendrán una altura libre mínima medida a cualquier punto de la planta de 2,00 metros.

No se podrán destinar al uso de vivienda.

La cara exterior del muro o cerramiento perimetral guardará una distancia a colindantes igual o superior a dos metros.

7.3.6.- VUELOS

En fachadas a calle los vuelos tendrán un saliente máximo de 1/10 del ancho fijado en la sección tipo del vial con un máximo de 1 metro.

7.3.7.- ENTREPLANTAS

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

2.- La altura libre de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros, no podrán constituir fincas registrales independientes quedando vinculadas ambas plantas.

7.3.8.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

1.- Todas las viviendas serán exteriores y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Que tengan huecos a una calle o plaza y una longitud de fachadas cuya suma no sea inferior a 5 metros.
- b) Que recaiga en un espacio libre unido a una calle o definido por un Estudio de Detalle, como plaza o bien a un espacio cerrado, patio de Manzana, con sus correspondientes alineaciones.

7.3.9.- DIMENSIONES

1.- Toda vivienda deberá componerse al menos de cocina comedor, y dormitorio para dos camas y aseo con inodoro, lavabo y ducha.

2.- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de 2 camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.

3.- La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados, siendo independientes de los retretes y no sirviendo de paso entre éstos y los dormitorios.

4.- Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no podrá tener menos de 14 metros cuadrados.

5.- El retrete, con ducha, lavabo e inodoro, deberá tener 1,50 metros cuadrados como mínimo. El aseo sin ducha deberá tener como mínimo 1 metro cuadrado.

6.- La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada a la vivienda que tendrá como mínimo 1 metro.

7.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la que tenga la pieza.

8.- Portales. El portal para vivienda colectiva no tendrá una anchura inferior a 2 metros. La distancia entre la puerta de acceso y la escalera no será inferior a 2 metros y su altura mínima será de 2,50 metros.

7.3.10.- PATIOS

Se prohíben los patios tanto interiores como de manzana.

7.3.11.- ESCALERAS

Las escaleras de vivienda colectivas no podrán tener un ancho inferior a 1 metro, la huella no será inferior a 27 cms, y la contrahuella no será superior a 20 cms. Se prohíben expresamente los peldaños compensados salvo en los accesos a zonas de garajes o trasteros. La ventilación de la escalera será directa a través de fachada o cenital en cuyo caso se dispondrá de un ojo central en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro 1,10 metros y un lucernario en cubierta de superficie igual o mayor a los 2/3 de la superficie de planta de la escalera.

7.3.12.- MARQUESINAS

Las marquesinas voladas sobre vía pública no excederán de una longitud de 6 metros, ni su vuelo de 1,5 metros y siempre inferior en 0,30 metros al ancho de la acera actual. En cualquier punto de la misma, la altura mínima sobre la acera será de 2,50 metros.

7.3.13.- OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

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

7.3.14.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

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

7.3.15.- CERRAMIENTOS DE FINCAS

1.- SUELO URBANO O NUCLEO RURAL EN S.N.U.

a) LINDERO A VIA PUBLICA.-

Solamente se permitirá como material la piedra caliza concertada o desconcertada o el bloque prefabricado de textura similar a la piedra y color gris, con cara vista a la vía pública.

Su altura no será superior a los dos metros de altura medida en cualquier punto de su trazado, siendo la coronación y las juntas de armado horizontales aún cuando el cierre se disponga en terrenos con pendiente. Se permite que en parte de la altura se sustituya el material por seto vegetal, verja metálica, fundición o madera. Excepcionalmente y en terrenos con pendientes

superiores al 10% se autorizará una altura máxima en el punto más desfavorable de 2,50 metros. (Fig.13).

En calles o caminos del Municipio, se guardará una distancia mínima de 5 metros medida al eje del camino.

En los tramos urbanos y travesías de las Carreteras Regionales se guardará una distancia de 3,00 metros a contar desde la arista exterior de la explanación.

b) LINDEROS ENTRE PARTICULARES.

Los cerramientos cuyos linderos sean fincas particulares se permitirán los siguientes materiales:

- Estacado de madera y alambre.
- Estacado de postes metálicos y tela metálica.
- Cierre de bloques de cemento o fábrica de ladrillo revocada a dos caras.
- Cierre de bloques de textura similar a piedra natural.
- Mampostería de piedra natural.
- Cierre vegetal de seto vivo.

La altura máxima medida en cualquier punto del cerramiento no podrá exceder de dos metros de altura. Excepcionalmente y en terrenos con pendientes superiores al 10%, se autorizará una altura máxima en el punto más desfavorable de 2,50 metros.

El cierre vegetal, si no existe acuerdo de las dos partes se retranqueará una distancia mínima de 0,50 metros del lindero, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada la propiedad del colindante.

2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR O NO URBANIZABLE.

a) LINDERO A CAMINO DE TITULARIDAD PUBLICA.

Se autorizarán los siguientes materiales:

- Estacado de madera y alambre.
- Estacado de postes metálicos y alambre, o tela metálica galvanizada.
- Cierre de bloque de cemento imitando a piedra vista en color gris.
- Mampostería de piedra natural.
- Cierre vegetal de seto vivo.

La altura máxima medida en cualquier punto del cerramiento no podrá exceder de dos metros de altura. Excepcionalmente y en

terrenos con pendientes superiores al 10%, se autorizará una altura máxima en el punto más desfavorable de 2,50 metros.

En carreteras Regionales se requerirá la autorización de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo que será la que establezca el régimen de distancia.

En caminos o carreteras del Municipio, excepto en el caso de estacado de madera y alambre o seto vivo, que deberá retranquearse un mínimo de 0,50 metros del límite de la propiedad, se guardará una distancia mínima de 5 metros medidos al eje del camino o carretera.

En linderos con particulares será de aplicación la Normativa de cierres contemplada para el Suelo Urbano.

7.4.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

7.4.1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.- La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio.

2.- Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconve-

nientes o antiestéticas, en los aspectos referentes de volumetría, materiales, fachada, etc.

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

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

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

7.4.2.- MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO DE LA EDIFICACION

1.- Únicamente se permitirá como material de cobertura los cerámicos, curvos, planos o mixtos en su color natural. Se prohíben expresamente las pizarras, losetas asfálticas, fibrocementos, cubiertas ligeras de chapas galvanizadas o esmaltadas, etc.

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

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

4.- En fachadas, se prohíbe la utilización de plaquetas cerámicas brillantes y cualquier otro material en colores vivos que desentone y desmerezca del entorno donde se sitúe la construcción. Será obligatorio la presentación de un alzado en color que defina la tonalidad de los materiales y su definición y textura.

7.4.3.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

1.- Todas aquellas edificaciones que estuvieran disconformes con el Planeamiento Urbanístico tendrán la calificación de EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

2.- En estos edificios, siempre y cuando no estuvieran incurso en un expediente de infracción urbanística o su situación estuviera consolidada por prescripción o por haber sido edificados con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas, se podrán efectuar las siguientes obras.

3.- Obras de reparación y mantenimiento que garanticen la conservación y habitabilidad del inmueble.

4.- Obras de consolidación que garanticen la estabilidad de la edificación, manteniendo parcialmente el sistema estructural original.

5.- Obras de modificación de reparto y cambio de uso, siempre que dicho cambio sea parcial y se corresponda con uno de los ya existentes..

6.- En caso de demolición la nueva obra habrá de cumplir las Ordenanzas que las Normas asignen a la zona correspondiente.

7.- En ningún caso podrán efectuarse obras que representen un aumento de volumen.

7.4.4.- CONDICIONES A CUMPLIR EN LAS URBANIZACIONES PRIVADAS

En urbanizaciones interiores de titularidad privada se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los viales interiores tendrán una anchura mínima de 7 metros correspondientes a una sección tipo de una calzada de 5 metros y dos aceras de 1 metro de anchura, siempre que las viviendas a las que da servicio la calle justifiquen un mínimo de dos plazas de aparcamiento cubiertas dentro de la propia parcela. En caso contrario la anchura de la calle se aumentaría a 8 metros de los cuales correspondan 6 metros a la calzada y dos aceras de 1 metro.

- El enlace con el vial público se resolverá con un ensanche en forma de línea curva con un radio igual o superior a 3 metros.

- Todos los viales interiores que no cuenten con entrada y salida independientes, dispondrán de una raqueta de cambio de sentido con la anchura de la calzada y radio mínimo de 5 metros medido al eje de la calzada.

- Las rampas de acceso a garajes, tanto en el exterior como dentro de las edificaciones tendrán una anchura mínima de 4 metros y una pendiente máxima de 18% en tramos rectos y 16% en tramos curvos. El radio mínimo de giro será de 5 metros y el comienzo de la rampa se iniciará a una distancia de la acera de 3 metros con una pendiente máxima en este tramo de un 5%. (Fig. 14-15)

- La red de saneamiento será del tipo separativo, un ramal para pluviales y otro para fecales. Las tuberías serán de P.V.C. sanitario reforzado y de sección mínima de 20 cms de diámetro. Se dispondrán recogidas de agua pluviales sifónicas con cerco y rejilla de fundición en cada acera y a una separación máxima de 20 metros.

- La instalación de depuración se ubicará en terrenos comunes con acceso directo a través de los viales privados interiores. No se permitirá el emplazamiento sobre los viales o zonas de cesión.

- No se permitirá más de un acceso a la vía pública por parcela, o en su caso y en la misma parcela la distancia entre ejes de dos o más viales será como mínimo de 100 metros.

7.4.5.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Se entiende por obras de Movimiento de Tierras la modificación de la topografía natural del terreno, bien para regularizar al mismo, o bien para variar las condiciones de aprovechamiento o uso de la parcela.

Serán considerados como OBRA MENOR sujeta a Licencia aquellos Movimientos de Tierras que únicamente tiendan a suavizar ligeramente la topografía del terreno, regularizando pequeñas desigualdades del mismo. En ningún caso podrán modificarse las condiciones preexistentes con las fincas colindantes, viales públicos o privados, etc.

Deberá garantizarse el mantenimiento estricto de las vías de evacuación de las aguas de escorrentía, cursos y márgenes de cauces, etc.

Serán considerados como OBRA MAYOR sujeta a Licencia aquellos Movimientos de Tierras no incluidos en el apartado anterior y se ajustarán a las siguientes limitaciones:

- Los desniveles entre fincas colindantes y/o a vías públicas podrán modificarse mediante la construcción de muros de contención de una altura no superior a 2 metros, cuyos paramentos vistos serán ejecutados con mampostería vista concertada o desconcertada de piedra caliza.

- No se podrán ejecutar taludes con pendientes superiores a 30°, ni producir desniveles con muros de altura superior a 2 metros. Dichos muros tendrán el tratamiento descrito anteriormente para los de separación de fincas.(Fig.16)

- Los cerramientos ejecutados sobre los cierres de contención antes citados se ajustarán a las indicaciones descritas en la Ordenanza 7.3.15 con la única limitación de la altura, que no podrá exceder de 1,50 metros medida en cualquier punto de su trazado.

- Se garantizará la correcta evacuación de las aguas respetando los cauces naturales de entrada y salida. La estabilidad de los taludes y los viales y el mantenimiento de las servidumbres y servicios que afecten a la parcela.

- Los muros que se dispongan para salvar desniveles con viales públicos, tendrán a efectos de Normativa de distancias la consideración de cerramientos de fincas.

- Se prohíben expresamente los depósitos de escombros, materiales de desguace, etc., que produzcan un impacto visual desagradable y que modifiquen el aspecto del paisaje en su entorno.

- Las tierras de aportación para rellenos no podrán contener productos químicos contaminantes que puedan afectar a las aguas, prados, vegetación, etc.

7.4.6.- GARAJES COLECTIVOS

- Se consideran Garajes Colectivos o Comunitarios aquéllos situados en planta de sótano, semisótano o p. baja, que tengan una capacidad superior a dos vehículos.

- La utilización de un local para garaje, así como su modificación, transformación o ampliación, habrá de solicitarse al Ayuntamiento a efectos de la tramitación del expediente de actividad, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Real Decreto 2.414/1.961.

- En el Proyecto correspondiente se justificará el cumplimiento de la Norma Básica CPI-96 sobre Condiciones de Protección Contra Incendios en la Edificación. Real Decreto 2.177/1.996.

- Las plazas de aparcamiento y las vías de acceso a las mismas se señalarán tanto en el Proyecto como en la obra. Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 5,00 x 2,50 metros y las calles de acceso una anchura mínima de 4,50 metros medido en cualquier punto de su recorrido.

- Las rampas de acceso tendrán una anchura mínima de 4,50 metros y tendrán una pendiente máxima del 16% tanto en tramos rectos como

curvos. El radio de giro mínimo medido al eje del vial de acceso será igual o mayor a 6 metros.

- En salidas directas a viales, tanto públicos como privados, la rampa de salida deberá termina en un tramo de pendiente inferior al 3% de 3 metros de longitud, dentro de la propia parcela.

- La altura mínima no podrá ser inferior a 2,20 metros medidos de suelo a techo en cualquier punto, incluso a instalación y servicios como tuberías, aparatos de alumbrado, canalizaciones, vigas, etc.

CAPITULO VIII NORMAS DE PROTECCION

8.1.- PROTECCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

8.1.1.- SISTEMA VIARIO

Definición:

1.- La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter fundamental para el ARCO

SURESTE 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 enlazar con las vías básicas y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento presente o, como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

Tipos de Vías

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

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

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 vías a) del párrafo anterior constituye la red viaria básica.

Protección

En el Sistema de carreteras se establece una reserva de protección. Los tramos de carretera no incluidos en el Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, no se regulan específicamente en estas Normas, debiéndose ajustar a las determinaciones de Ley de Carreteras de Cantabria, Ley 5/1.996 de 17 de Diciembre, y a lo dispuesto en los Proyectos específicos que se aprueben. Los retiros de la edificación respecto a la "arista exterior de la explanación" deberán ser como mínimo de:

- | | | |
|----|------------------------------|--------------|
| a) | Carreteras Primarias ----- | 18,00 metros |
| b) | Carreteras Secundarias ----- | 14,00 metros |
| c) | Carreteras Locales ----- | 10,00 metros |

Esto es aplicable tanto a las carreteras a cargo de la Excm. Diputación Provincial.

En los tramos urbanos y travesías que discurren por Suelo Urbano y Núcleos Rurales en Suelo No Urbanizable se guardarán los siguientes retiros medidos al eje de los viales:

- Carreteras Regionales:

- Distancia de cerramientos ----- 8,50 metros

- Distancia de construcciones ----- 12,00 metros

- Resto de los viales de la red local:

- Distancia de cerramientos ----- 5,00 metros

- Distancia de construcciones ----- 8,00 metros

- En los viales privados:

- Distancia mínima
de cerramientos ----- 3,5 ó 4 metros
s/sección tipo

- Distancia de construcciones ----- 6,5 ó 7 metros
s/sección tipo

Áreas suplementarias de protección de cruces

En los cruces entre dos vías de la red básica situados en suelo apto para urbanizar o no urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías, 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 diez metros (10) de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a doce metros (12), el radio de la circunferencia podrá reducirse a ocho metros (8).

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 grados (45°).

8.2.- 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 sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

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

- Edificios y construcciones: $3,3 \frac{U}{100}$ metros con un mínimo de 2 metros.

- Bosques, árboles y masas de arbolado de $1,5 \frac{U}{100}$ metros con un mínimo de 2 metros.

(U = tensión compuesta en Kv).

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

8.3.- PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA

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

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

8.4.- PROTECCION CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES

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

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

8.5.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS

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

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.

8.6.- PROTECCION DE LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE

1.- Las construcciones y urbanizaciones que linden con la zona marítimo-terrestre o con algún cauce público precisarán de la autorización del Organismo encargado de su vigilancia y tutela.

2.- En todas las urbanizaciones que lindan con la zona marítimo-terrestre se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1471/1989 de 1 de Diciembre.

3.- La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la Rivera del Mar. Esta zona deberá dejarse libre con carácter permanente.

4.- La servidumbre de Protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la Rivera del Mar. En esta zona estarán prohibidas expresamente:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales .

5.- En la zona de servidumbre de Protección, salvo en los primeros 6 metros, se podrán efectuar plantaciones y cultivos, así como instalaciones deportivas descubiertas y en general las contenidas en el art. 25 de la Ley.

8.7.- PROTECCION DEL PAISAJE

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

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

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

8.8.- PROTECCION AMBIENTAL, ESTERCOLEROS

1.- En las zonas del suelo urbano en que por su ordenación específica se permitan instalaciones agroganaderas 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 o el acopio de detritus ganadero en las zonas incluidas 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 impidan la entrada a la red de masas sólidas inadmisibles.
- Suficiente dotación de agua para regar, limpiar y conseguir la oportuna dilución que facilite el transporte por la red.

8.9.- PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS

1.- Las construcciones y urbanizaciones que lindan con la zona marítimo-terrestre o con algún cauce público precisarán de la autorización del Organismo encargado de su vigilancia y tutela.

2.- Las construcciones y urbanizaciones que lindan con cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas se regirán por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986 de 11 de Abril.

3.- Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará al uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

4.- En la zona de servidumbre no podrán autorizarse obras de ningún tipo y únicamente podrán realizarse siembras y plantaciones de especies no arbóreas que permitan el libre paso por ella.

5.- Las urbanizaciones, cerramientos y construcciones guardarán una distancia mínima de 5 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.

8.10.- PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES

8.10.1.- CATALOGACION

Se catalogan a efecto 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 desvíen su interés.

Se dividen en 2 categorías:

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

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

8.10.2.- PROTECCION PARA LOS EDIFICIOS DE INTERES

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

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

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

3.- Instrumentos legales: A los edificios catalogados les será de aplicación los beneficios que otorgan las Leyes a este tipo de fincas.

8.10.3. PROTECCION PARA AGRUPACIONES DE INTERES

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

2.- Tejados: El tipo de cubierta será el existente aconsejándose la teja árabe u otros tipos de tejas de color y textura similares. Se prohíben las cubiertas de fibrocementos, aluminio, plásticos, 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. Estos, 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 de los corrientes en la localidad, en caso de que predominen los edificios con fachada de piedra a los tonos ocres puede usarse el ladrillo visto, siempre que su color no desentone con el ambiente general.

En el caso de que el color dominante sea el blanco el ladrillo visto sólo podrá usarse si está pintado 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 cemento bruñido y el asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

6.- Revocos: Queda prohibido 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 solo donde se justifiquen debidamente.

8.- Colores: No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas no carpintería. Para ésta se utilizarán colores neutros.

9.- Marquesinas: Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de estas zonas de interés.

SU1 - A - URBANO UNIFAMILIAR - SUBGRUPO A

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.

2.- Usos. El uso dominante será de viviendas (vivienda unifamiliar aislada o adosada), considerándose usos tolerables o compatibles con los destinados a alojamientos públicos, (residencias, albergues, pensiones, hoteles, etc...), talleres artesanales, de reparación, de confección, de servicio del automóvil, locales comerciales, oficinas públicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc...), establos y almacenes en relación con la ganadería y la agricultura.

Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961. Se admiten la industrias de la categoría 1ª en situaciones A, B y C.

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

3.A) Parcelas entre medianerías o adosadas a una medianería.

3.B) Parcelas libres en los 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 metros la ocupación será del 100%.

2.-En el caso de parcelas adosadas a una medianería, en la zona adosada a dicha medianería, con un fondo de 12

metros y una longitud máxima de fachada de 22 metros la ocupación será de 100 %.

En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para la 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 0,5 m²/m². La edificabilidad se aplicará al total de la parcela. Y la ocupación máxima 40%.

4.- Alineaciones.

a) La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será el que 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.

b) Los que se establezcan en los Estudios de Detalle que se redacten.

5.- Separación a los colindantes. La separación a los colindantes será de 3 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso que existiera medianería del colindante.

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 24 metros.

8.- Frente mínimo de parcela. El ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros cuando existan construcciones en ambos linderos, 9 metros cuando sólo existan en uno, y 12 metros cuando no existan edificaciones en ninguna de los dos.

9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 400 m².

10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 6 metros correspondiente a Planta Baja, Planta Primera y Atico.

11.- Vuelos. Los vuelos a vía pública tendrán un saliente máximo de 1 metro, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros.

12.- Estudios de Detalle. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 12 viviendas será obligatorio realizar el corres-

pendiente Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto,
debiendo cumplir lo señalado en estas Normas Urbanísticas.