

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE BAREYO

Resolución aprobando las Normas Subsidiarias

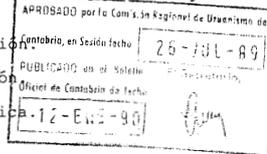
CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

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

Artículo 1. Documentos

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

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



Artículo 2. Publicidad

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

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

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

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

4. La cédula urbanística será solicitada formalmente por escrito por el interesado y otorgada por el Secretario y con el visto bueno del Alcalde.

Artículo 3. Objeto

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

"Clasificar el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable".

Artículo 4. Contenido

1. En el suelo urbano contienen la reglamentación del uso por memorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.
2. En el suelo apto para urbanizar se establece el régimen de uso del suelo.
3. En el suelo no urbanizable, con carácter preferentemente restrictivo, delimitan los espacios objeto de una especial protección, en base a sus valores intrínsecos.

SECCION 2ª. VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y REVISION

Artículo 5. Ambito de aplicación

1. Las presentes normas serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Bareyo, desde la publicación en el Boletín Oficial de la Región del anuncio de su aprobación definitiva.
2. A lo establecido por las presente Normas quedarán obligados a ajustarse, tanto la Administración como los particulares (art. 57 de la Ley del Suelo), estableciéndose las limitaciones expuestas en el art. 58 de la Ley del Suelo.

Artículo 6. Vigencia

1. La aprobación definitiva de la presente normativa establecerá su vigencia hasta que no se apruebe su revisión con carácter definitivo.
2. La resolución de los casos previstos en estas Normas, así como su interpretación y aplicación serán competencia exclusiva del Ayuntamiento de Bareyo. Para los casos no especificados serán de aplicación los siguientes textos: Refundido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, Ley de Carreteras y Reglamento, legislación del Régimen Local.

Artículo 7. Condiciones para la revisión

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

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

Artículo 8. Modificaciones de las Normas

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

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

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

Artículo 9. Seguimiento de las Normas

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

- 1) Crecimiento urbano (Evolución de las Unidades de Actuación).
- 2) Crecimiento de Güemes, Bareyo, barrios tradicionales de Ajo y núcleos rurales en Suelo No Urbanizable.
- 3) Cumplimiento de cesiones y de ejecución de obras de urbanización y dotaciones en las Unidades de Actuación y en el suelo Apto para Urbanizar.
- 4) Impacto de nuevas actuaciones en Suelo no Urbanizable.
- 5) Evolución del modelo territorial.

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

SECCION 3ª. DESARROLLO DE LAS NORMAS

Artículo 10. Figuras de planeamiento

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

1) En el suelo urbano

1.a. En este suelo no se señalan zonas a desarrollar a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, salvo en las Unidades de Actuación cuya ordenación, podrá ser modificada mediante Estudios de Detalle, cumpliendo lo especificado en el párrafo 1.b. del presente artículo y en el artículo 100 de las presentes Normas.

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

2) En suelo Apto para Urbanizar.

2.a. Las Normas se desarrollarán mediante Planes Parciales, siendo su aprobación definitiva condición necesaria para el desarrollo de actuaciones en su ámbito.

2.b. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo apto para urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido por cada uno de ellos por las Normas, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2.c. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los artículos 54 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

- a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:
 - Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
 - Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en las Normas.
 - Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
 - Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
 - Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como su integración con los sistemas generales.
 - Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos estableciendo los criterios de diseño de los espacios libres públicos.
 - Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.
- b) En todo caso se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos necesarios para conocer las características cuantitativas de la ordenación propuesta.
- c) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiera tener incidencia negativa.
- d) Cuánta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación de las Normas y el cumplimiento de las condiciones específicas que éstas establecen.

2.d. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos interinos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

3) En Suelo no Urbanizable.

Las Normas serán de aplicación inmediata directa.

Artículo 11. Proyectos de gestión

1. Los problemas de reparto de cargas y beneficios del planeamiento, se resolverán mediante Proyectos de Reparcelación o Proyectos de Compensación de acuerdo con las circunstancias concurrentes y lo indicado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, e inscribiendo sus determinaciones en el Registro de la Propiedad.
2. Cuando la ejecución del planeamiento dé lugar a variación en la configuración de las fincas, se tramitará e inscribirá en el Registro el proyecto de normalización de fincas, de manera previa a la concesión de licencia, de modo que siempre quede asegurada la titularidad pública de los terrenos de cesión y servidumbre señalados por las presentes Normas.

Artículo 12. Requisitos de los proyectos de obra

1. De edificación: Deberán estar redactados por técnico competente, incluyendo el de Urbanización de la parcela.
2. De Urbanización: Los proyectos de Urbanización deberán redactarse de acuerdo con los artículos 67-70 (Proyecto de Urbanización), y del artículo 77 (Planes Especiales de Infraestructura) del Reglamento de Planeamiento.

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

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

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

Artículo 13. Ordenanzas adicionales

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

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

SECCION 4ª. TRAMITACION DE LICENCIAS

Artículo 14. Actos sujetos a licencia

1. Estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

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

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

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

Estarán sujetos a la licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Organos del Estado o Entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180.2 de la Ley del Suelo.

Artículo 16. Tramitación

1. La tramitación se efectuará de acuerdo con el contenido del artículo 178 de la Ley del Suelo.
2. Para ser otorgada la licencia, deberá ser aprobada por el Alcalde, previo informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

3. Se consideran obras mayores las siguientes: parcelación, obras de urbanización, movimientos de tierras, obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, modificación de uso, instalación y uso de grúas-torre para la construcción, demoliciones y derribos de construcciones y apertura de nuevas actividades.

4. El contenido normal de la solicitud de licencia de estas obras comprenderá, al menos, las siguientes indicaciones:

- Nombre, apellidos de los interesados y, en su caso, además de la persona que les represente.
- Situación de la parcela e índole de la operación, obra o instalación para la que solicita la licencia.
- Lugar, fecha y firma.
- Proyecto técnico adecuado a la operación, obra o instalación integrado por:
 - Memoria descriptiva de la operación, obra o instalación, con la precisión y alcance suficientes para valorar juntamente con los otros documentos la procedencia de la licencia.
 - Plazo de ejecución de la obra.
 - Plano de situación y emplazamiento a escalas 1:5000 1:200 respectivamente.
 - Plano o planos, que represente lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:100.
 - Cédula urbanística que defina las condiciones de edificabilidad y uso de la finca, expedida por el ayuntamiento.
 - Los demás documentos que según la índole de la obra, instalación u operación sean necesarios para su correcta definición, desarrollo y legalidad.
 - Plano de urbanización de parcela, en el que se indique:
 - posición precisa de la edificación, refiriéndola a los límites de la parcela,
 - forma y dimensión de los accesos a la parcela desde la vía pública,
 - arqueta de acometida y red de distribución del abastecimiento de agua,
 - pozo de registro y red de saneamiento de la parcela (aguas fecales y pluviales).
- Escrito de aceptación de la Dirección de las Obras por parte de los técnicos competentes.

5. Tendrán carácter de Obra Menor las siguientes:

- Las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, tales como: ocupación provisional de la vía pública para la construcción; colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos; colocación de anuncios, excepto los situados en las cubiertas de los edificios; colocación de postes y colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
 - Obras auxiliares de la construcción, tales como: establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras; ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación; realización de trabajos de nivelación, que no alteren en más de un metro la cota natural, construcción y/o instalación de barracas provisionales de obra.
 - Pequeñas obras de reparación, modificación o adecantamiento de edificios, tales como: reparación de cubiertas y azoteas; colocación de puertas y persianas en aperturas; colocación de rejas, construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales; reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas; formación de aseos en locales comerciales y almacenes; construcción o derribo de cubiertas ligeras (Aquella que se puede desmontar sin realizar operaciones de demolición y no cumpla las condiciones requeridas por la N.B.E. de Aislamiento), abiertas o cerradas lateralmente por tabiques de superficie no mayor de 25 m² y cuya altura al alero no exceda de 2,25 m.
 - Obras en solares o patios, tales como: establecimiento de vallas y cercas definitivas, trabajos de nivelación en el entorno de edificios construidos, siempre que no se produzcan variaciones de cota de más de 1 m. y formación de jardines.
 - Tendrá también la consideración de Obra Menor, sin perjuicio de las disposiciones de otros organismos administrativos, la primera utilización de los edificios e instalaciones.
6. El contenido mínimo de la solicitud de licencia será:
- Nombre y apellidos de los solicitantes y, en su caso de la persona que los represente.
 - Plano de situación a escala 1:2.000 o en su defecto a escala 1:5.000.
 - Memoria o relación detallada de las obras a realizar, con presupuesto pormenorizado de cada una de ellas.

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

Artículo 17. Inspecciones

- Una vez otorgada la licencia, será de obligado cumplimiento por el promotor la comunicación por escrito al Ayuntamiento del inicio de las obras, con una semana de antelación.
- A la finalización de las obras, sean de nueva planta o de reforma, se solicitará, antes de su ocupación, la licencia de primera utilización. Esta solicitud contendrá: certificado de final de obra de la dirección facultativa, documento justificante del alta en el Registro de Contribución Territorial Urbana y, en su caso, documentos informativos de las posibles modificaciones al proyecto original, surgidas durante la ejecución de las obras, facilitadas por la dirección facultativa, así como la Declaración de Obra Nueva.
- La licencia de primera utilización se concederá previa inspección y comprobación de que la obra ejecutada se ajusta a la licencia concedida, habiéndose cumplido todas las condiciones impuestas en la misma, realizadas las obras de urbanización y que no se han producido daños a la vía y servicios públicos, en cuyo caso deberán haber sido reparadas convenientemente.
- La Cédula de Habitabilidad se concederá por el organismo competente.
- Las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas no podrán efectuar los contratos correspondientes en tanto que el promotor no les presente la Cédula de Habitabilidad.
- Se exigirá para evitar irregularidades involuntarias, el levantamiento de un acta de replanteo, que deberá estar firmada por el contratista, la dirección de obra, la propiedad y el técnico municipal competente.

Artículo 18. Caducidad de la licencia

- Una vez otorgada la licencia de construcción, se fija un plazo máximo de nueve (9) meses para la iniciación de las obras, pasado el cual se entenderá caducada, a todos los efectos, la licencia.
- Se considera iniciada la obra, a partir de la realización del acta de replanteo. Concluido este período, la licencia podrá ser renovada previa solicitud, en un plazo no superior a quince días desde la fecha de caducidad, teniendo esta licencia una vigencia de una única duración. Esta renovación actualizará el importe de las tasas según los criterios establecidos por el Ayuntamiento.
- Si iniciada la obra ésta queda paralizada (1) se entenderá como caducada la licencia otorgada para la realización de dichas obras en los términos del párrafo anterior.
- Si iniciada la obra, ésta no fuese concluida en el plazo previsto, podrá ser solicitada una prórroga por un plazo no superior al establecido en la licencia, según el trámite establecido en el art. 22 Capítulo IV del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
- Una vez caducada la licencia, por cualquiera de las causas contempladas en los párrafos anteriores, podrá ser iniciado un nuevo expediente de licencia de obra, que deberá ajustarse a las normas y planeamiento vigente en el momento de esta nueva solicitud.
- En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, o en forma que afecten al aspecto de la vía pública o perturben la normal utilización del inmueble.

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

Artículo 19. Denegación de licencia

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

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

2. La administración municipal deberá denegar la licencia que habilite para realizar actividades que impliquen riesgos para la salud, bien de manera directa (contaminación de cauces públicos, de aguas de abastecimiento, acuíferos) e indirecta

(contaminación sonora y vibraciones), y en materia de la obligatoriedad de cumplimiento de los reglamentos específicos de cada actividad.

Artículo 20. Infracciones
 PUBLICADO en el Boletín del Secretario, Oficial de Contabilidad de Termino 12-E-03-90

1. Las infracciones urbanísticas serán reguladas por el artículo 189 de la Ley del Suelo en lo referente a la fiscalización de las mismas por la Comisión Provincial de Urbanismo y por los artículos 223 y 224 de la citada Ley, en cuanto a las responsabilidades de los particulares y el Ayuntamiento.
2. En cualquier caso, será de aplicación el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo, que delimita responsabilidades y penalizaciones por infracciones de tipo urbanístico o edificatorio.

Artículo 21. Construcciones provisionales

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

Artículo 22. Edificios fuera de ordenación

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

- 1.1. Construidos en el término municipal excepto en el núcleo de Ajo.
- 1.2. Construidos en el núcleo de Ajo.

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

3. Para el núcleo de Ajo, será de aplicación la siguiente normativa:

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

3.2. Grados de calificación de fuera de ordenación. Según el tipo de disconformidad con el planeamiento se considerarán tres (3) grados:

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

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

Grado 2: Edificios que alberguen usos incompatibles o prohibidos.

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

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

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

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

Artículo 23. Edificios de carácter histórico, artístico y tradicional

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

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

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

- a. Memoria descriptiva y justificativa de la obra realizada.
- b. Autorización del organismo de la Administración competente en su caso.
- c. Plano o planos representativos del estado actual de la edificación.

d. Fotografías que muestren desde distintas perspectivas significativas el estado actual de la edificación.

Artículo 24. Vinculación de terrenos. Agotamiento de la edificabilidad

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

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

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

Artículo 25. Parcelaciones y Reparcelaciones

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

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

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

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

Artículo 26. Revisión del acto tácito de Legalización

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

SECCION 5ª. EJECUCION DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

Artículo 27. Régimen aplicable a la ejecución 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 Ordenanzas, bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada y con la intervención obligatoria de todos aquellos técnicos previstos en las disposiciones que regulan las facultades y competencias de dichos profesionales.

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

Artículo 28. Dirección facultativa

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

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

Artículo 29. Renuncia y nueva designación de técnicos

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

2. El promotor de las obras en el caso indicado en el apartado anterior, estará obligado a paralizar las obras y sustituir al técnico y no podrá reanudar los trabajos, mientras no notifique debidamente la designación y aceptación del

nuevo técnico y se hayan rectificadas o confirmadas por éstos los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a características sobre trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos.

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

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 visto bueno del Ayuntamiento a la tira de cuerdas realizada.

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 será levantada mientras no se de cumplimiento a lo prescrito.

Artículo 31. Comunicación de la conclusión de las obras existentes

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

CAPITULO 2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO

SECCION 1ª. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

2.1.1. Definiciones

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

Artículo 32. Definiciones sobre parcelas

1. Parcela

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

2. Solar

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

A) En Ajo y La Sorrozuela:

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

B) En el resto de los núcleos delimitados como suelo urbano deberán cumplirse las mismas condiciones, excepto la de disponer de alcantarillado municipal.

3. Parcela mínima

Es la superficie mínima de terreno exigida a efectos de segregación, parcelación y/o reparcelación, siendo la establecida

en estas Normas Subsidiarias en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona de acuerdo con el artículo 95, párrafo I, de la Ley del Suelo las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

4. Linderos

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

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

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

5. Alineaciones

5.1. Alineaciones oficiales

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

- a. Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
- b. Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

5.2. Alineaciones actuales

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

6. Rasantes

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

6.1. Rasantes oficiales

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

6.2. Rasante actual

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

6.3. Rasante natural del terreno

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

Artículo 33. Definiciones sobre la posición de la edificación

1. Plano de fachada

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

2. Medianera

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

3. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

3.1. Edificación en línea

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

3.2. Edificación fuera de línea

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

3.3. Edificación remetida

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

4. Retranqueo

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

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

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

5. Separación entre edificaciones

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

6. Edificación aislada

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes, y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

7. Edificación no aislada

Se incluyen en este concepto los supuestos no incluidos en el apartado anterior. Engloba la edificación entre medianeras y la edificación agrupada o pareada.

7.1. Edificación entre medianeras

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

7.2. Edificación agrupada o pareada

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

Artículo 34. Definiciones sobre ocupación de la parcela

1. Fondo edificable

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

2. Superficie ocupable

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

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

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

3. Superficie ocupada

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

4. Ocupación máxima de la parcela

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

5. Espacio libre

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

Artículo 35. Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas

1. Superficie edificada en planta

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

2. Superficie total edificada

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

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

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

Las plantas bajas exentas computarán como superficie edificada y ésta se medirá por el perímetro exterior del forjado de la planta superior.

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

Los sótanos no computarán como superficie edificada.

3. Edificabilidad

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

3.1. Edificabilidad bruta

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

3.2. Edificabilidad neta

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

4. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramientos y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a tres centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

5. Altura de la edificación

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

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

6. Altura de piso y altura libre

6.1. Altura libre de pisos

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

6.2. Altura de pisos

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

Artículo 36. Definiciones sobre tipos de locales y habitaciones

1. Habitación exterior

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

- Dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público,
- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de las ordenanzas de edificación que le sean de aplicación.

2. Habitación interior

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior.

3. Pieza habitable

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

4. Pieza no vividera

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

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

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

Artículo 37. Alcance y contenido

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

Artículo 38. Medición de alturas

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

2. La altura máxima de la edificación en metros y el número de plantas, se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, excluida la planta de ático o entrecubierta si la hubiera. La cota de referencia de la planta baja, podrá establecerse con una variación absoluta de más-menos 1,00 m. en relación con la cota natural del terreno medido en cualquier punto de la línea de fachada de la edificación.

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

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

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

Artículo 39. Construcciones por encima de la altura

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

- La cubierta del edificio que desde el borde del alero tendrá una pendiente inferior a 35°, y la altura de la cumbre no se elevará, con respecto a la altura máxima de la edificación más de 4,50 m. El Ayuntamiento podrá autorizar una altura superior cuando lo justifique el ocultamiento de medianeras existente.
- Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas, sin que puedan tener más de 1,50 m. por encima de la altura máxima.
- Los remates de cajas de escaleras y ascensores podrán rebasar la envolvente de la cubierta definida por su pendiente y altura máxima de cumbre, como máximo en 1,00 m. Los volúmenes de estos elementos se proveerán a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.

Artículo 40. Regulación de las plantas de una edificación1. Sótanos

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

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

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

2. Planta baja

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

La altura libre mínima de la planta baja nunca será inferior a 3,30 metros salvo en el caso de vivienda o dependencias -- a la misma.

3. Entreplantas: altillos

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

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

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

4. Planta piso

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

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

5. Planta ático y bajo cubierta

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

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

Artículo 41. Regulación de los entrantes y salientes en fachada

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

1. Entrantes

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

Las terrazas entrantes computarán a efectos del cálculo de la superficie edificada en un 50% de su superficie.

2. Salientes

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

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

Artículo 42. Condiciones y dotaciones en locales y edificios1. Condiciones de iluminación y ventilación

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

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

2. Evacuación de humos

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

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

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

Independientemente de las normas anteriores se deberán cumplir las que corresponden en orden a la evitación de moles oportunas en las instalaciones existentes.

3. Instalaciones de acondicionamiento de aire

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

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

Cuando sea imposible la condición anterior, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada y que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc. Estarán situados al menos a tres metros de la rasante.

4. Abastecimiento de agua

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

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

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

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

5. Red de saneamiento

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

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

- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
- La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.
- Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
- Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.
- Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí mismas y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

6. Red eléctrica

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

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

7. Evacuación de basuras

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

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

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

8. Otras instalaciones

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

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

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

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

Artículo 43. Condiciones de seguridad y accesibilidad

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

1. Accesibilidad a las edificaciones

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

El espacio libre intermedio de acceso al edificio cumplirá las condiciones sobre accesibilidad en viales, parques, aparcamientos y en exteriores de edificios, en orden a la supresión de barreras arquitectónicas.

2. Accesibilidad en edificios

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

2.1. Portales y entradas de vehículos

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

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

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

2.2. Escaleras, rellanos y pasillos.

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

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

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

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

3. Protección contra incendios

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

4. Protección contra el ruido

5. Protección de antepechos y barandillas

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

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

Artículo 44. Condiciones de los garajes-aparcamientos

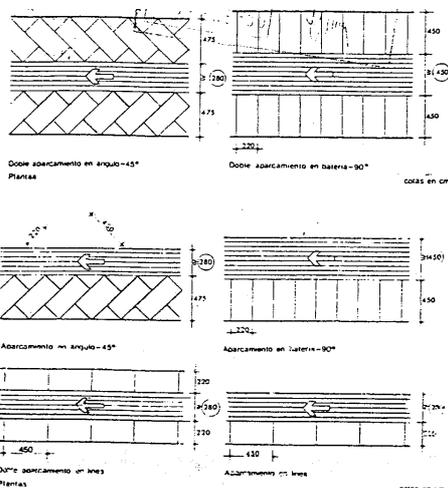
1. Condiciones espaciales

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

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para vehículos serán de 2,20 metros por 4,50 metros.

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

La altura libre mínima será de 2,20 metros.



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

Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la edificación y en particular la NBE-CPI-B2.

2. Condiciones de iluminación y ventilación

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

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

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

2.1.3. Condiciones Generales Estéticas

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

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

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

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

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

Artículo 46. Cubiertas

1. Los tejados serán preferentemente de teja árabe. Se admiten otros materiales que su color rojo y textura sean similares a los de la teja árabe, tradicional en la zona. Se prohíben expresamente en todo tipo de edificación, las tejas de hormigón de colores negro y verde y las placas de fibrocemento de color diferente al rojo. En viviendas se prohíbe todo tipo de fibrocemento.

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

3. La cubierta tendrá la inclinación definida en el art. 39 de estas Normas, prohibiéndose las cubiertas partidas.

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

Artículo 47. Fachadas

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 48. Cerramiento de parcelas

1. El cierre de parcela será voluntario. Cuando éste se efectúe, la parte opaca de la valla no podrá tener una altura superior a 1 metro, pudiendo completarse hasta 2 metros con cierres diáfanos o vegetales, o 1,50 metros con celosía.

2. Los cierres se harán preferentemente con elementos vegetales o piedra.

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

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

Artículo 49. Edificaciones de diseño singular

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

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

SECCION 2ª. NORMAS GENERALES DE USO

2.2.1. Regulación de usos

Artículo 50. Definición

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

Artículo 51. Regulación según clases de suelo

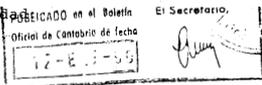
Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el artículo 93 d) y h) del Reglamento de Planeamiento, las Normas establecen para las tres clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a. En Suelo Urbano, la regulación del uso pormenorizado.
- b. En Suelo Apto para Urbanizar, se asignan usos globales.
- c. En Suelo No Urbanizable, los usos admisibles, entendiéndose que los no autorizados son usos prohibidos.

Artículo 52. Clases de usos

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

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

Artículo 53. Usos globales

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

Artículo 54. Usos pormenorizados

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

2. La asignación de uso pormenorizado a una parcela urbana regula:

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

Son usos pormenorizados los siguientes:

- a. Vivienda.
- b. Hostalero.
- c. Agrícola.
- d. Industrial y almacenes.
- e. Comercial.
- f. Oficinas.
- g. Educativo.
- h. Sanitario Asistencial.
- i. Sociocultural y recreativo.
- j. Deportivo.
- k. Espacios libres.
- l. Público Administrativo.
- m. Servicios urbanos.
- n. Infraestructuras.

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

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

Artículo 55. Usos básicos

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

Artículo 56. Uso característico

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

Artículo 57. Uso compatible

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

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

Artículo 58. Uso tolerado

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

Artículo 59. Uso prohibido

1. Es aquél que impidan esas Normas por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

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

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

Artículo 60. Usos existentes permitidos y fuera de ordenación

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

Usos existentes permitidos:

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

Usos fuera de ordenación:

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

- a. Tener declaración expresa de fuera de ordenación por las Normas Subsidiarias.
- b. Estar afectado, bien por un uso propuesto de equipamiento, zonas verdes y servicios públicos de los que así se definen dentro de las determinaciones de las Normas.
- c. Estar en situación de incompatibilidad dentro del mismo edificio de acuerdo con lo regulado en estas Normas.
- d. Cuando los efectos de repercusión ambiental de cualquier actividad, vulneren los niveles máximos regulados en estas Normas ó en cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad, salubridad ó tranquilidad sin que exista la posibilidad de implantar medidas correctoras.

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

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

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

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

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

Artículo 61. Usos propuestos

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

Artículo 62. Uso público y privado

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

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

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

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

2.2.2. Clasificación de usos por su función

Artículo 63. Clasificación

Por razón su función se distinguen los siguientes usos:

Uso global	Uso pormenorizado
RESIDENCIAL	Vivienda Hotelerero
PRODUCTIVO	Agrícola Industria Almacenes Comercial Oficinas
EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	Educativo Sanitario-asistencial Sociocultural y recreativo Deportivo Espacios libres
SERVICIOS PUBLICOS	Público administrativo Servicios urbanos Infraestructuras

Artículo 64. Uso residencial

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

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

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

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

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

3. Uso de vivienda

3.1. Vivienda y apartamento

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

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

3.2. Altura libre

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

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

3.3. Dimensiones y superficies mínimas

- Estancia: superficie no menor de 12 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 m. x 2,40 m.

- Estancia-comedor: superficie no menor de 14 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 m. Puede llevar incorporada la cocina si se instala un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

- Cocina: superficie no menor de 6 m² si es independiente de la estancia y, se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 x 1,60 m.

- Dormitorio sencillo: superficie no menor de 6 m² sin incluir ropero, pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,80 x 1,80 m.

- Dormitorio doble: superficie no menor de 8 m² sin incluir armario ropero, pudiendo inscribirse un cuadrado de 2 m. x 2 m.

- Cuarto de aseo: superficie no menor de 2,5 m².

- Armario ropero empotrado: toda vivienda ó apartamento dispondrá como mínimo de una superficie útil de almacenaje no inferior a 1 m².

- Pasillos: la anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 m. en longitudes máximas de 30 cm., nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo de dimensión en planta de 0,40 x 1,60 m.

- Vestíbulo: superficie mínima de 1,40 m², pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,10 m. x 1,10 m.

3.3. Situación de las viviendas

No se permiten viviendas situadas en planta de sótano.

3.5. Condiciones de accesibilidad a las viviendas

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

- a. El portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 m. x 2,50 m.
- b. En todo el recorrido de acceso a la vivienda será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 m. x 0,70 m.
- c. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux., conseguidos con medios naturales ó artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- d. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.
- e. La anchura máxima de las huellas de los escalones será de 27 cm. medida a 40 cm. de cualquier barandilla; la altura máxima de las tabicas será de 20 cm. Estas medidas no son preceptivas en viviendas unifamiliares.

3.6. Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas.

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

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

2. En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior.

3. El ancho mínimo de hojas de puerta será el siguiente:

- acceso a la vivienda : 0,825 m.
- cuarto de aseo : 0,625 m.
- resto de dependencias: 0,725 m.

3.7. Condiciones de iluminación y ventilación

1. Todas las habitaciones dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor ó igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación, a excepción de los cuartos de aseo que podrán no tenerlas.

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

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

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

3.8. Dotación de aparcamientos

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

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

Artículo 65. Uso Productivo

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

1. Actividades agrarias

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

Se diferencian las siguientes categorías:

- Agrícola ganadera.
- Forestal.

2. Industrias y almacenes

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

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

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

- a. 2 categorías:
 - a.1. Categoría I: Actividad compatible con la vivienda. Comprende los talleres, pequeñas industrias y almacenes de superficie no mayor a 250 m², que por sus características no molesten al vecindario.
 - a.2. Categoría II: Comprende el resto de actividades, no admisibles en zonas de predominio residencial o que obligatoriamente (actividades peligrosas) deban situarse en zonas industriales o aisladas.
- b. 3 situaciones:
 - b.1. Situación A: en planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente.
 - b.2. Situación B: En naves calificadas como industriales o almacenes en zonas residenciales.
 - b.3. Situación C: En edificios situados en zonas industriales o aislados de otras edificaciones.

2.3. Limitaciones por categorías y situaciones.

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

DENSIDAD DE POTENCIA EN KW/m ² .	
POTENCIA TOTAL EN KW.	
NIVEL SO- MERA MAXI- MO EN DB (A)	Exterior día-noche
	Interior día-noche

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

3. Comercial

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

4. Oficinas

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

Artículo 66. Equipamientos y espacios libres

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

Abarcan los siguientes usos pormenorizados:

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

Artículo 67. Servicios Públicos

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

1. Público-Administrativo

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

2. Servicios Urbanos

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

3. Infraestructuras

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

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 68. Ambito

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

Artículo 69. Limitaciones y Condiciones de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación, ni modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán incluir además de las obras de urbanización, reseñadas en el art. 70 del Reglamento de Planeamiento, el arbolado con especies autóctonas de viales y del 50% del suelo de cesión de Uso y Dominio Público, con una densidad adecuada al terreno de que se trate.

Artículo 70. Vías rodadas y sendas peatonales

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

- a. Vías locales: Son aquellas que dan acceso a las edificaciones y parcelas, pudiendo servir tanto a usos residenciales como industriales.
- b. Vías de conexión entre barrios: Su función es reunir el tráfico existente en los núcleos rurales y barrios tradicionales, y distribuirle hacia los núcleos de Güemes, Bareyo y Ajo.
- c. Vías urbanas principales: Son aquellas que forman las arterias principales del Municipio y están representadas por las travесías de Bareyo (SV-4117) y Güemes (SV-416), la travесía de Ajo (S-412) -carretera al Faro- y la carretera de ésta a la Playa.
- d. Caminos rurales: definidos y caracterizados en el art. 83 de las presentes Normas.

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

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

Artículo 71. Características de la red de tráfico

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

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

2. Características mínimas obligatorias de las vías rodadas:

a. Vías locales

- Distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía: 12 metros.
- Calzada mínima: 6 metros.
- Acera mínima pavimentada a cada lado de la calzada: 1,5 metros.
- Caso de disponerse aparcamientos laterales, éstos tendrán un ancho mínimo de 2,20 m. cuando sea en línea; no recomendándose el aparcamiento en batería.

b. Vías de conexión entre barrios

- Distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía: 16 m. En el núcleo de Ajo, las alineaciones serán las indicadas en el plano correspondiente.
- Calzada mínima: 6 m.
- Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada: 1,50 m.
- Su trazado no podrá ser en fondo de saco.
- El aparcamiento lateral en la calzada, requerirá 2,20 m. si es en línea y 4,50 en caso de preverse en batería.
- Radio mínimo de giro: 9 m.

c. Vías Urbanas principales

- Distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía: 21 metros.
- Calzada mínima: 6 m.
- Acera mínima pavimentada: 2 m.
- Aparcamiento en batería en ambos lados de la calzada: 5,50 m.
- Se dispondrán en las aceras y cada "4" metros ejemplares de especies arbóreas de las señaladas en el artículo III de estas Normas, recomendándose la utilización de Chopos y Plátanos.

d. Caminos Rurales

Será de aplicación lo especificado en el artículo 83 de estas Normas.

3. Sendas peatonales

- Ancho mínimo pavimentado: 2 m.
- Pendiente máxima permitida: 10%.

Artículo 72. Abastecimiento de agua

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

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

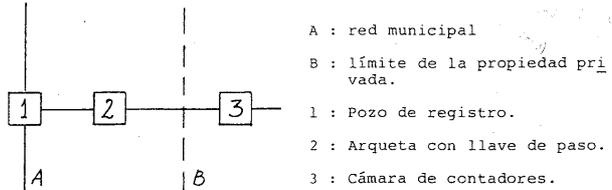
Se entiende por agua potable aquella que cumple lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo.

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

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

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

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



6. Se prohíbe el uso de tuberías de... Se recomienda el uso de tuberías de...

Artículo 73. Saneamiento

1. Se tendrá en cuenta la N.T.B. correspondiente.
2. Se considerará caudal de cálculo, el mismo que el utilizado en el abastecimiento.

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

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

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

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

6. Condiciones mínimas de los proyectos:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,5 - 3 m/seg.
- Cámara de descarga automática en cabecera de:
 - 0,50 m3 para $\phi \leq 30$ cm.
 - 1 m3 para $\phi > 30$ cm.
- Arquetas en cambios de dirección: cada 50 metros.

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

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

Artículo 74. Energía eléctrica y alumbrado público

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

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

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

- a. Vías urbanas principales : 15lux.
- b. Vías locales y de acceso a barrios: 10lux.

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

5. Todo nuevo trazado de red de B.T. será subterránea.

Artículo 75. Tratamiento de residuos sólidos

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

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

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

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

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

- a. Residuos de tierras y escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc. pudiendo contener además de áridos otros componentes y elementos de materiales de construcción.
- b. Residuos orgánicos: aquellos procedentes de actividades domésticas, así como desechos industriales semejantes a los domésticos, que no contienen tierras ni escombros y en general, todos los que no sean radiactivos ni hospitalarios sin tratar.

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

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

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

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

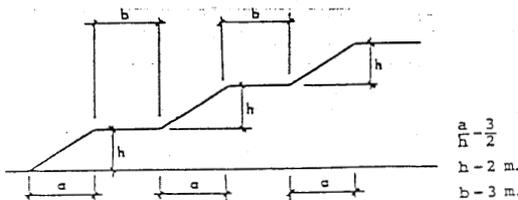
c. Queda prohibida la instalación de vertederos que aprovechan excavaciones, dada la frecuencia con que se manifiesta el contacto directo con el nivel freático en su oscilación alta.

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

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

- a. Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
- b. Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:
 - Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas, u otros modos de representación.
 - Un estudio de las corrientías y vaquadas.
 - Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
 - Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

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



Artículo 77. Vertidos de cualquier tipo de residuos

1. No se autorizará en ningún caso vertidos directos de aguas residuales, exigiéndose la construcción de digestores, tanques compactos o sistemas de depuración natural, para todo tipo de actividad.

2. Se prohíben todo tipo de vertidos incontrolados que afecten directa o indirectamente al complejo fluvial.

3. Los vertidos de aguas residuales domésticas se efectuarán a la red de saneamiento existente y/o a futuras ampliaciones.

4. Los vertidos industriales y agropecuarios deberán ser sometidos a un tratamiento específico de depuración antes de ser conducidos a la red municipal o al cauce de agua.

5. Los puntos de vertido deberán ser objeto de un estudio detallado que justifique su ubicación.

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

Artículo 78. Contaminación atmosférica

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

Artículo 79. Contaminación acústica y vibraciones

1. Contaminación acústica

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

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

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

- Cuando el punto de recepción esté situado en un edificio, la medición se realizará a una distancia de 1 metro de la fachada o linderos medianeros del edificio receptor.

- Cuando el punto de recepción esté situado en la vía pública o espacios públicos la medición se realizará a diez (10) metros de los límites de propiedad del edificio emisor y a ciento cuarenta (140) centímetros de altura sobre el suelo.

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Zona residencial:

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

b. Zonas industriales, de talleres y almacenes:

Las indicadas en el artículo 65.

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

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

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

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

Table with 2 columns: ESTABLECIMIENTO and NIVEL PERMISIBLE EN dB (30 (día), 25 (noche)). Rows include Sanitarios y de reposo, Bibliotecas y museos, Iglesias, Hoteles y similares, Oficinas y despachos públicos, Restaurantes y establecimientos análogos, Discotecas.



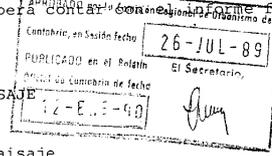
2. Vibraciones

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

Artículo 80. Contaminación visual

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

La colocación de anuncios publicitarios de más de 2 m2 de superficie en el Suelo urbano deberá contar con la autorización favorable del Ayuntamiento.



SECCION 2ª. PROTECCION DEL PAISAJE

Artículo 81. Protección del paisaje

- 1. No se aprobará ningún proyecto o actuación que atente contra la integridad paisajística del territorio, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento.
2. Para la concesión de licencia en Suelo No Urbanizable, será necesaria la presentación de un INFORME AMBIENTAL para evitar actuaciones que alteren el equilibrio ecológico o desfiguren en algún grado la configuración del paisaje natural.
3. El contenido mínimo de este Informe Ambiental será:
- Instancia.
- Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de la utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, señalando:
. problemas de infraestructuras básicas.
. conexiones con los sistemas generales de abastecimiento, saneamiento y carreteras.

- Estudios complementarios de impacto ambiental que pueden derivarse de las construcciones o la actividad que en ellas se pueda realizar. En estos estudios se deberá recoger como mínimo:

- . movimiento de tierras.
. deforestaciones.
. variación o creación de cursos o masas de agua.
. emisiones contaminantes y residuos sólidos.
. impactos visuales próximos y lejanos.

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

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

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

Artículo 82. Carreteras, caminos y sendas

I. Red de Carreteras

1. Las edificaciones que se construyan en parcelas colindantes a las carreteras del término municipal, guardarán las siguientes distancias con respecto a la arista exterior de la calzada:

- a. Travesías urbanas y núcleos de población: Se ajustarán a las alineaciones definidas en el suelo urbano o retranqueos en núcleos rurales, atendiendo a lo dispuesto en el Art. 71 de las presentes Normas.
b. Red Nacional: 25 m.
c. Resto de Carreteras: 18 m.

2. En Suelo No Urbanizable no se podrán crear nuevos accesos a las carreteras de la Comunidad Autónoma a menos de 250 metros de otro existente.
3. La distancia mínima de las vallas a la arista exterior de la explanación en las carreteras locales y en los caminos vecinales será de tres (3) metros. Esta franja se denomina Zona de Dominio Público.

No se podrá utilizar alambre de espino en estos cierres.

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

Artículo 83. Energía eléctrica, (alta tensión)

- 1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.
2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de Noviembre):

Edificios y construcciones: 3,30 + V/100 m. (con un mínimo de 5,00 m.)

Bosques, árboles y masas de arbolado: 1,50 + V/150 m. (con un mínimo de 2,00 m.)

En las líneas aéreas se tendrán en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes de las líneas y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria 20/10/1966).

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

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

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

Artículo 84. Carácter

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

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

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

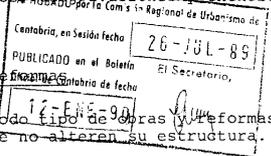
Artículo 85. Catálogo de edificios

1. Quedarán afectados por estas Normas, los edificios, otras construcciones (por ejemplo, portaladas) y otros espacios -- (por ejemplo, jardines) comprendidos en el catálogo que se refleja en los planos y en el anejo de fichas. Asimismo, que dan incluidas las parcelas en que se encuentren ubicados estos elementos no pudiendo segregarse bajo ningún concepto, -- salvo en las condiciones expresadas en las fichas particulares de cada elemento.

2. Los elementos incluidos en el catálogo, no podrán ser derribados ni total ni parcialmente, ni modificados sustancialmente, admitiéndose las acciones indicadas en cada una de las fichas. Tampoco podrá autorizarse su traslado a otro lugar diferente del ocupado en el momento de redacción de estas Normas.

3. El mantenimiento de estos elementos correrá a cargo del propietario, según lo especificado en los artículos 182 y 92 de la vigente Ley del Suelo.

4. El Ayuntamiento y Organismos competentes (Diputación Regional de Cantabria, Dirección General de Bellas Artes, ...), han de propiciar su conservación privada, favoreciendo a la propiedad con beneficios de actuaciones y exenciones tributarias.



Artículo 86. Obras y reformas

1. Podrán efectuarse todo tipo de obras y reformas en el interior del edificio que no alteren su estructura.

2. En todos los parámetros visibles desde la vía pública y en las cubiertas no podrán efectuarse reformas.

Solamente podrán realizarse obras de conservación de las mismas, siempre que mantengan los elementos y materiales existentes.

Artículo 87. Ruina

1. Cuando alguna construcción catalogada ó parte de ella se encontrara en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio, ó a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total ó parcial demolición, previo informe técnico municipal.

2. Sobre el solar resultante se reconstruirá fielmente el mismo edificio, para lo cual será necesario la utilización de los mismos materiales, colocados en el mismo lugar que ocupaban antes de la demolición.

3. En el caso de derribo sin licencia de un edificio catalogado, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 88. Afecciones

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

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

Artículo 89. Proyectos de Urbanización

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

2. Los proyectos de urbanización que afecten a edificios catalogados deberán armonizar con el carácter del edificio, -- adaptándose el diseño de sus elementos (aceras, pavimentación, arbolado, farolas, ...) al entorno. En este aspecto será de aplicación el art. 73 de la Ley del Suelo.

4.4.2. Protección de yacimientos

Artículo 90. Protección de yacimientos arqueológicos

1. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos, u otros geológicos o culturales, el Ayuntamiento o, en su caso, el organismo o entidad competente, desarrollará las siguientes acciones:

- a. Paralización de los usos o actividades que se estuvieran ejerciendo en el terreno y suspensión cautelar, por interés público, de las licencias de uso o de obras en caso de que existieran.
- b. Delimitación provisional de los terrenos supuestamente afectados por el descubrimiento.
- c. Notificación a los organismos o entidades competentes para su comprobación, protección o explotación incluyendo el procedimiento de fijación de indemnizaciones si fueran procedentes.

2. La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleontológico, mineralógico, histórico u otros geológicos o culturales supondrá la necesaria modificación del planeamiento para asegurar las adecuadas condiciones de protección o explotación de los yacimientos.

3. Será de aplicación todo lo dispuesto en la Ley 13/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y en el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de dicha Ley.

CAPÍTULO 5. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

SECCION 1ª. REGIMEN DE CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 91. Clasificación del suelo

El término municipal de Bareyo se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y No Urbanizable, como aparece en el plano de clasificación del suelo realizado a escala 1:10000

- 1. El Suelo Urbano aparece delimitado en los siguientes núcleos: Ajo, La Sorrozuela, El Convento, Mina de Santiago, Cuberris, Lurcia-Rivas, El Carre, El Mazo, Bareyo y Gíemes.
- 2. El Suelo Apto para Urbanizar: es el delimitado en los planos de escala 1:5000 y en las fichas individualizadas de cada zona.
- 3. El Suelo No Urbanizable está constituido por el resto del territorio municipal.

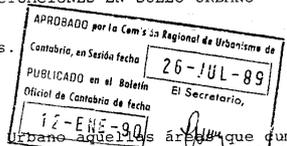
SECCION 2ª. REGULACION DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO

5.2.1. Disposiciones comunes.

Artículo 92. Definición

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

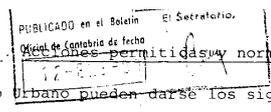
- a. Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b. Que los terrenos, aún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



Artículo 93. Actuaciones permitidas y normas que las regulan

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

- a. De ordenación. Las acciones se basarán en el desarrollo de las Unidades de Actuación. Estas aparecerán definidas en el Artículo 100 de las presentes Normas y su ordenación y especificaciones están detalladas en las fichas del mismo artículo.
- b. De urbanización. Los proyectos de urbanización tienen como finalidad llevar a la práctica en Suelo Urbano las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias. Su función, contenido y tramitación se atenderá a lo establecido en los artículos 67-70 y 141 del Reglamento de Gestión Urbanística.



- c. Parcelaciones y Reparcelaciones. Estas acciones se ajustarán al Artículo 25 de las presentes Normas, así como al capítulo III del título II de la Ley del Suelo y Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d. Edificación. Sólo será autorizada en Suelo Urbano cuando la parcela donde se proponga tenga la categoría de solar y se ajuste a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias. Cuando la parcela no posea esta característica se autorizará la edificación si se asegura del modo previsto en los artículos 40-41 del Reglamento de Gestión Urbanística la ejecución simultánea de urbanización y edificación. Además se deberá establecer una fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización, la cual podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.

Artículo 94. Cesiones gratuitas

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

Artículo 95. Parcela mínima

A los efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se fija una parcela mínima edificable en función de la tipología edificatoria, definida para cada zona del Suelo Urbano.

No se podrán segregar fincas, de manera que las parcelas resultantes de la segregación fuesen menores a las establecidas en el artículo 95 de las presentes Normas, excepto lo previsto en el artículo 100 de las presentes Normas.

Artículo 96. Tipología de viviendas

- Caso A: La tipología de las Unidades de Actuación aparece especificada en las fichas.
- Caso B: En el resto de Suelo Urbano, la edificación se desarrollará según lo indicado en los planos de delimitación en los que aparecen los usos pormenorizados y su intensidad.

Artículo 97. Usos

- En nuevas construcciones se permitirán los siguientes usos globales: residencial, productivo, equipamiento y espacios libres y servicios públicos, apareciendo reflejados los usos pormenorizados en los planos de delimitación de Suelo Urbano a escala 1:2000.
- El uso industrial se admitirá siempre que esté regulado por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Se prohíben los usos agrícolas en construcciones de nueva planta, salvo en edificación en barrios tradicionales. Se declarará fuera de ordenación todos los edificios del municipio que cojan estas actividades, especificándose en el apartado correspondiente las posibles actuaciones en ellos.

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

Artículo 98. Ordenanzas de edificación

Ordenanza nº 1. B.A. Bloque abierto

- Se entiende como tal, el bloque aislado destinado a vivienda colectiva, sin patios cerrados, de planta regular retranqueado en todos sus lados respecto a la vía pública y todos

sus linderos, y siempre con espacios libres propios urbanizados en torno a la edificación.

2. Usos: El uso característico será vivienda colectiva siendo compatibles además los siguientes:

- Alojamiento público.
- Locales comerciales, en planta baja.
- Oficinas privadas y despachos profesionales.
- Oficinas públicas, en planta baja.
- Servicios públicos (enseñanza, sanidad, administración), en planta baja.
- Culturales y espectáculos, en planta baja.

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

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

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

Todo uso de carácter público, requerirá entrada independiente.

3. Clasificación en grados: A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en el plano 4.4.

4. Condiciones de la edificación:

- Retranqueos. La separación entre cualquier lindero será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros.

- Separación mínima entre edificios. La distancia menor entre dos bloques medida en cualquier dirección, será igual a la altura de los mismos, cuando sean iguales los edificios, y a su semisuma, en caso de no serlo, sin ser inferior a diez (10) metros, en ningún caso.

4.3. Ocupación de parcela y dimensión de bloques

- Grado 1: Será la que resulte de las condiciones de retranqueo y separación entre edificios.

- Grado 2: La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 35%. Bajo rasante se dejará el mismo retranqueo que sobre, pudiendo ocupar el resto.

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

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

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

4.4. Frente mínimo de parcela. El frente mínimo será de 20 m.

4.5. Edificabilidad.

- Grado 1: La resultante de aplicar las condiciones de separación, retranqueos y alturas.

- Grado 2: El coeficiente de edificabilidad máxima por parcela será de 1,00 m²/m².

4.6. Altura máxima de la edificación en grado 2.

- La edificación se desarrollará obligatoriamente en tres plantas (baja+ dos) con una altura máxima de 9,3 m., medida según el artículo 38, en cualquier punto de la edificación, a la parte inferior del forjado del techo de la planta tercera.

- Por encima de esa altura se permitirá trasteros, depósitos de agua, cuartos de máquinas de bombeo, así como el uso residencial bajo cubierta, no contabilizándose a los efectos de superficie edificada.

- El punto más alto de la cumbre podrá estar a 12,50 metros de la rasante del terreno medida en cualquier punto de la edificación.

4.7. No se admitirán cubiertas con pendiente superior a 35%.

4.8. Parcela mínima: será de 850 m².

Ordenanza nº 2. E.U.A. Edificación unifamiliar aislada

1. Tipología.

Se define como vivienda unifamiliar en edificios aislados.

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

2. Usos.

El uso característico será el residencial.

se tolerarán los siguientes usos:

- Oficinas, cuando se trate de despachos de profesionales liberales.

- Talleres artesanales, con las limitaciones impuestas a las industrias de la categoría I, situación B.
- Uso escolar ó de guardería, cuando se realice en edificios incluidos en el catálogo de las presentes Normas - rehabilitados para tal uso.
- Servicios públicos, en idénticas condiciones que el anterior uso tolerado.

Se prohíbe la instalación de nuevas explotaciones agropecuarias.

3. Retranqueos.

El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de cinco (5) m. Se admitirá adosarse a un lindero lateral siempre que exista acuerdo entre los propietarios y forme parte de un proyecto unitario. El acuerdo deberá inscribirse en el Registro.

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

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta de la edificación será del 30%.

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

Estas edificaciones computarán a efectos de edificabilidad y ocupación.

5. Frente mínimo de parcela.

Será de 12 metros.

6. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máxima por parcela será de 0,50 m² de techo/m² de suelo.

7. Altura máxima de la edificación.

Será de dos plantas con un máximo de 6 metros medidos desde la cota de referencia de la planta baja, en cualquier punto de la edificación, a la parte inferior del forjado de techo de la segunda planta. Se autorizará la construcción de una tercera planta, de sección cuadrada, que no ocupe más del 20% de la ocupación en planta, siempre que se justifique por el diseño singular del edificio, será de aplicación el párrafo 4.6.2 de la Ordenanza nº 1.

8. Condiciones higiénicas específicas.

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

9. Condiciones específicas de habitabilidad.

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

10. Parcela mínima.

Será de 600 m² ó 1000 en el caso de ejecutar dos viviendas adosadas.

Ordenanza nº 3. E.U.H. Edificación unifamiliar en hilera

1. Tipología.

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

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

2. Usos.

Se definen los mismos usos que en la Ordenanza nº 2 (E.U.A.).

3. Retranqueos.

Será de aplicación lo especificado en la Ordenanza nº 2 (E.U.A.).

4. Ocupación de parcela

La ocupación máxima en planta será de 40%.

No se admitirán edificaciones secundarias, debiendo quedar englobadas en una misma edificación, salvo las de tipo comunitario.

5. Frente mínimo de parcela.

Será de 6 metros.

6. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,60 m² de techo/m² de suelo.

7. Altura máxima de la edificación.

Será de aplicación la Ordenanza nº 2 (E.U.A.).

8. Condiciones higiénicas específicas.

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

9. Condiciones específicas de habitabilidad.

Toda promoción de vivienda en hilera deberá poseer una calle de acceso a la edificación de anchura mínima de 8 metros (5 metros de calzada y 2 aceras de 1,50 metros).

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

10. Parcela mínima.

Será de 300 m².

11. Se admitirán como máximo 6 viviendas en hilera y un frente máximo de 30 metros.

Ordenanza nº 4. E.B.H. Edificación en barrios tradicionales

1. Tipología.

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

2. Usos.

Se definen los mismos que en las Ordenanzas 2 y 3.

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

3. La edificación aneja con destino agropecuario no computará a los efectos de edificabilidad.

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

5. Las condiciones edificatorias (apartados 3, 5, 6, 7, 8, 9, y 10) serán las mismas que las de las Ordenanzas 2 y 3, según la Tipología elegida (E.U.A ó E.U.H.).

6. La ocupación máxima en planta será del 60%.

Ordenanza nº 5. T.V. Mixta/Talleres y vivienda

1. Tipología.

Naves y edificios aislados o adosados.

2. Usos.

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

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

La superficie máxima por vivienda será de 150 m².

3. Retranqueos.

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

Con respecto a los linderos laterales será de 5 m.

4. Alineación exterior.

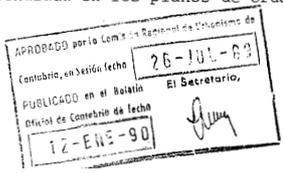
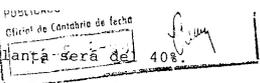
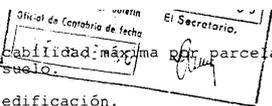
La alineación máxima aparece señalada en los planos de ordenación.

5. Ocupación de parcela.

La máxima será del 60%.

6. Frente mínimo de parcela.

Será de 14 metros.



7. Edificabilidad.

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

8. Altura máxima de la edificación.

Será de 9 metros al alero.

9. Tamaño mínimo de parcela.

Será de 750 m2.

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

Ordenanza nº 6. S.H.C. Servicios hosteleros

1. Tipología.

Edificios exentos destinados a actividades hosteleras.

2. Usos.

Los característicos serán: hostelero y comercial.

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

3. Retranqueos.

A los linderos será igual o superior al 50% de la altura de fachada, con 3 metros como mínimo, excepto en la fachada principal (o de acceso al edificio) que será de 5 metros como mínimo.

4. Ocupación de parcela.

La máxima será el 50%.

6. Frente mínimo de parcela.

Será de 14 metros.

7. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máxima por parcela será de 1,50 m2/m2.

8. Altura máxima de la edificación.

Será de 12 metros al alero (equivalente a cuatro plantas de edificación).

Por encima de esta altura se podrán disponer trasteos, cuartos de máquinas, etc., admitiéndose el uso residencial en las mismas condiciones que en la Ordenanza nº 1.

La altura máxima de cumbrera será de 15 metros, no pudiendo sobrepasar el tejado la pendiente de 35°.

9. Parcela mínima.

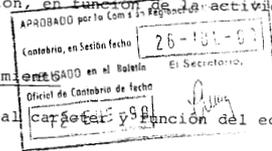
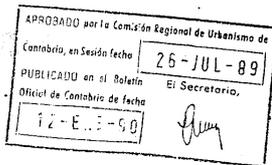
Será de 1.000 m2.

10. Condiciones específicas de urbanización.

- a. Deberá disponer como mínimo de 1 plaza de aparcamiento exterior a la edificación, por cada 50 m2 construidos

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

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



Ordenanza nº 7. E.Q. Equipamiento

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

2. Usos.

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

3. Condiciones de edificación.

Los equipamientos existentes mantendrán su actual edificabilidad.

Los nuevos equipamientos dispondrán de la edificabilidad necesaria para su construcción, señalándose en el artículo 133 de las presentes Normas las condiciones básicas de construcción.

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

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

Ordenanza nº 8. L.U.P. Zonas libres de uso y dominio público

1. Definición.

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

2. Condiciones de edificación.

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

La altura máxima permitida será de 1 planta (3 metros), la edificabilidad no sobrepasará 0,20 m2/m2, siendo el 20% la superficie de ocupación máxima de la parcela.

Ordenanza nº 9. E.P. Especial

1. Definición.

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

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

3. Usos.

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

4. Actuación.

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

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

Artículo 99. Desarrollo de las Unidades de Actuación

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

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

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

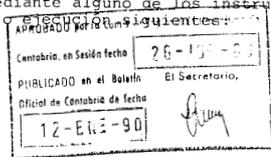
2. Se desarrollarán mediante los instrumentos que aparecen especificados en la ficha correspondiente a la Unidad.

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

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

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

- Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor del diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de las parcelas catastrales. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento, servicios públicos y espacios libres de uso público.



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

- Edificabilidad: La edificabilidad bruta asignada a cada Unidad de Actuación se entiende como máximo absoluto -- que no podrá ser alterada en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho.
- Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito.

Artículo 100. Fichas de las condiciones específicas de cada Unidad de Actuación.

UNIDAD DE ACTUACION Nº: 1	
OBJETIVOS:	Completar la trama urbana del Convento. Obtener suelo para equipamientos.
ORDENACION:	Superficie (m ²): 9.700 Ordenanza de aplicación: Nº 2 Cesiones: Viario: 200 m ² Equipamiento: 800 m ² Nº máximo de viviendas: 14
GESTION:	Sistema: Compensación. Instrumentos: Estudio de Detalle. Proyecto de compensación y Proyecto de Urbanización.

UNIDAD DE ACTUACION Nº: 2	
OBJETIVOS:	Completar la trama urbana y articular la unión con el núcleo de Rivas.
ORDENACION:	Superficie (m ²): 14.560 Ordenanza de aplicación: Nº 1 y Nº 2 (800 m ²) Cesiones: Viario: 2.600 m ² Suelo L.U.P.: 2.950 m ² Nº máximo de viviendas: 80
GESTION:	Sistema: Compensación. Instrumentos: Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización.

UNIDAD DE ACTUACION Nº: 3	
OBJETIVOS:	Obtener suelo para equipamiento deportivo.
ORDENACION:	Superficie (m ²): 8.120 Ordenanza de aplicación: Nº 1 y Nº 6 Cesiones: Viario: 400 m ² Equipamiento: 1.720 m ² Nº máximo de viviendas: 70
GESTION:	Sistema: Compensación. Instrumentos: Estudio de detalle. Proyecto de Compensación.

UNIDAD DE ACTUACION Nº: 4	
OBJETIVOS:	Completar la trama urbana al Sur de Ajo.
ORDENACION:	Superficie (m ²): 17.000 Ordenanza de aplicación: Nº 3 Cesiones: Viario: 600 m ² Espacio libre de uso público: 4.300 m ² Nº máximo de viviendas: 40
GESTION:	Sistema: Compensación. Instrumentos: Estudio de Detalle. Proyecto de compensación y de urbanización. Formalización de cesiones.

UNIDAD DE ACTUACION Nº: 5	
OBJETIVOS:	Completar la trama urbana. Articular la unión de Ajo y Rivas.
ORDENACION:	Superficie (m ²): 9.560 Ordenanza de aplicación: Nº 2 (800 m ²) y Nº 3 Cesiones: Viario: 1.440 m ² Nº máximo de viviendas: 25
GESTION:	Sistema: Compensación. Instrumentos: Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización.

UNIDAD DE ACTUACION Nº: 6	
OBJETIVOS:	Completar la trama urbana.
ORDENACION:	Superficie (m ²): 16.320 Ordenanza de aplicación: Nº 2 Cesiones: Viario: 1.640 m ² Nº máximo de viviendas: 29
GESTION:	Sistema: Compensación. Instrumentos: Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización.

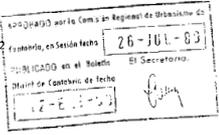
UNIDAD DE ACTUACION Nº: 7	
OBJETIVOS:	Obtener suelo para ampliación del cementerio.
ORDENACION:	Superficie (m ²): 13.300 Ordenanza de aplicación: Nº 3 Cesiones: Espacio libre de uso público: 840 m ² Equipamiento: 1.100 m ² Viario: 2.100 m ² Nº máximo de viviendas: 30
GESTION:	Sistema: Compensación. Instrumentos: Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación. Formalización de cesiones.

UNIDAD DE ACTUACION Nº: 9

OBJETIVOS: Obtener suelo para equipamientos.

ORDENACION:
 Superficie (m²): 14.800
 Ordenanza de aplicación: Nº 2
 Cesiones: Equipamiento: 1.120 m²
 Viario: 200 m²
 Nº máximo de viviendas: 26

GESTION:
 Sistema: Cooperación.
 Instrumentos: Proyecto de Reparcelación. Estudio de detalle. Formalización de cesiones.

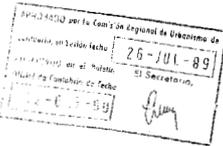


UNIDAD DE ACTUACION Nº: 13

OBJETIVOS: Completar la trama urbana. Obtención de viales.

ORDENACION:
 Superficie (m²): 20.760
 Ordenanza de aplicación: Nº 2
 Cesiones: Viario: 1.700 m²
 Nº máximo de viviendas: 32

GESTION:
 Sistema: Cooperación.
 Instrumentos: Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización.



UNIDAD DE ACTUACION Nº: 10

OBJETIVOS: Obtener suelo para equipamientos.

ORDENACION:
 Superficie (m²): 25.098
 Ordenanza de aplicación: Nº 3
 Cesiones: Equipamiento: 2.650 m².
 Viario: 3.900 m².
 Nº máximo de viviendas: 42

GESTION:
 Sistema: Compensación.
 Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

5.2.2. Ordenanzas de protección del arbolado.

Artículo 101. Protección de árboles

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

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

Artículo 102. Prohibiciones

Queda prohibido:

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

SECCION 3ª. REGULACION DE ACTUACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

5.3.1. Normas generales.

Artículo 103. Definición

Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos que las Normas Subsidiarias, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, destina a ser soporte del crecimiento urbano por considerarlos aptos, en principio, para ser urbanizados.

Artículo 104. Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo apto para urbanizar podrán ejercer las facultades reactivas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento que las Normas asignen a este suelo; todo ello sin perjuicio del efectivo cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley del Suelo como las presentes Normas, establecen previa o simultáneamente al ejercicio de dichas facultades.

2. Los propietarios tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento que las Normas asignan al suelo apto para urbanizar, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Los propietarios de terrenos situados en suelo apto para urbanizar están obligados a:

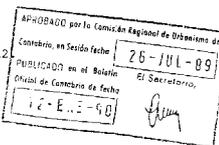
- a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:
 - La superficie total urbanizada de los viales, parques, jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
 - El diez por ciento (10%) del aprovechamiento del sector en que se encuentran los terrenos.
- b. Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59,60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

UNIDAD DE ACTUACION Nº: 11

OBJETIVOS: Obtener suelo para equipamientos.

ORDENACION:
 Superficie (m²): 13.600
 Ordenanza de aplicación: Nº 3
 Cesiones: Equipamiento: 1.050 m²
 Viario: 700 m².
 Nº máximo de viviendas: 28

GESTION:
 Sistema: Cooperación.
 Instrumentos: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

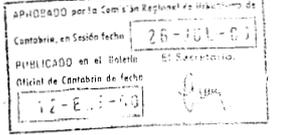
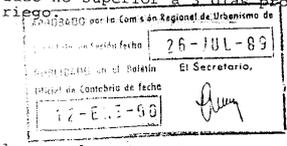


UNIDAD DE ACTUACION Nº: 12

OBJETIVOS: Obtener un aparcamiento público. Construcción de una depuradora. Recuperación del acceso a la costa.

ORDENACION:
 Superficie (m²): 123.240
 Ordenanza de aplicación: Nº 2 E.U.A.
 Cesiones: Aparcamiento público: 2.000 m²
 Viario: 11.200 m² (señalado en plano 4.1)
 Nº máximo de viviendas: Las indicadas en el Proyecto de La Sorrozuola.

GESTION:
 Sistema: Cooperación.
 Instrumentos: Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización.



- c. Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por las Normas o resulte expresamente de disposiciones legales.
- d. Edificar los solares dentro de los plazos fijados en el capítulo primero del Título cuarto de la Ley del Suelo.
- e. Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público. Cuando las obras de terminación de las Normas así lo establezcan.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 26-JUL-89 en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 12-E-89 El Secretario,

Artículo 105. Acciones permitidas y normas que las regulan

1. La única acción permitida es la ordenación de los sectores, mediante la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Parciales.
2. En tanto no se verifique la aprobación de los Planes Parciales los terrenos estarán sujetos a las limitaciones indicadas en el artículo 85 de la Ley del Suelo.
3. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo apto para urbanizar, no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento.
4. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo apto para urbanizar no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.
5. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo apto para urbanizar sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo 106. Requisitos para poder edificar

1. Una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b. Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.
- c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no iniciar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d. Que se preste fianza en cantidad suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 26-JUL-89 en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 12-E-89 El Secretario,

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación, en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:

- a. Explanación.
- b. Saneamiento.
- c. Encintado de bordillos y base del firme.
- d. Red de distribución de agua.
- e. Red de suministros de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- f. Red de alumbrado público.
- g. Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
- h. Obra civil de los parques y jardines públicos.
- i. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a. Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación y que

figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.

- b. Base de rodadura de aceras públicas.
- c. Capa de rodadura del pavimento.
- d. Red de canalizaciones telefónicas.
- e. Red de riego e hidrantes.
- f. Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g. Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 26-JUL-89 en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 12-E-89 El Secretario,

4. La concesión de cualquier licencia de nueva planta del polígono deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y, en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

5. Con la primera licencia de edificación que se conceda en un polígono deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado g. del número 3.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

5.3.2. Condiciones de la ordenación y de urbanización.

Artículo 107. Criterios de ordenación

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a. Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad funcional de las implantaciones tradicionales.
- b. Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos determinando sus características.
- c. Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d. El nuevo tejido urbano contará con un sistema de áreas estacionales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estacionales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales, y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e. Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f. Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- g. Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- h. Los centros escolares se integrarán preferentemente de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.
- i. La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 26-JUL-89 en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 12-E-89 El Secretario,

- j. Se determinará con exactitud la situación de los centro de servicio afectados a la infraestructura de las redes habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- k. Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.
- l. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar, incluida la residente en el suelo urbano actual, sea lo más reducida posible debiéndose garantizar un buen acceso a las mismas tanto desde la red viaria como, especialmente, desde la red peatonal.
- m. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelo del terreno en su estado natural, evitándose movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.

Artículo 108. Condiciones de la edificación

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el capítulo 2 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.
3. Las tipologías básicas de la edificación a utilizar en la ordenación de los sectores y que producen una forma urbana característica son dos:
 - a. La tipología de edificación tradicional corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua y sobre la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, normalmente, aunque no necesariamente, construida con edificación entre medianerías.
 - b. La tipología de edificación aislada, sea en bloques de vivienda colectiva o en viviendas unifamiliares, corresponde a la morfología urbana en que lo característico es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia y las fachadas de los edificios no se sitúan sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque

eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta y entre cada edificio y los de su entorno.

Artículo 109. Condiciones de uso

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos que ya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los sectores que constituyen la sección 4ª del presente capítulo. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en el título noveno de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 110. Condiciones de la urbanización

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir de modo obligatorio lo indicado en el capítulo 3 de la presente Normativa.

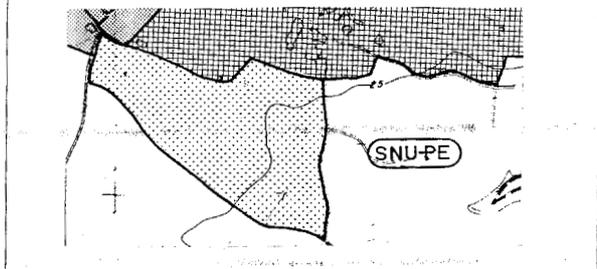
5.3.3. Condiciones específicas de los sectores del suelo Apto para urbanizar.

- 1. El viario que aparece dibujado en los planos a escala 1:2000 tiene el carácter de indicativo, debiendo ser definido en los correspondientes Planes Parciales.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL S.A.U. - 1

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar SUPERFICIE TOTAL: 63.250
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

DELIMITACION: E=1/5.000

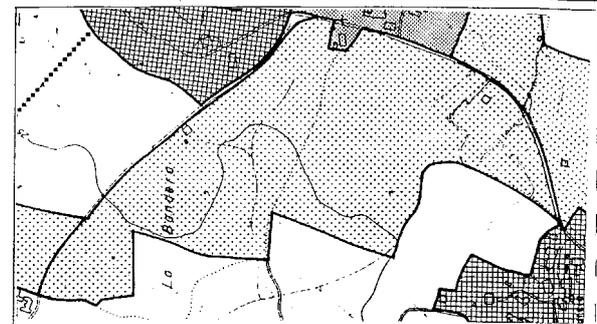


OBJETIVOS: Ofrecer suelo para edificación unifamiliares, aprovechando el potencial visual de la ría de Castro de Castro.

USO CARACTERÍSTICO: Residencial
 Tipología: Edificación unifamiliar.
 Edificabilidad: 0,35 m2/m2
 Número máximo de viviendas: 95
 Cesiones mínimas: Suelo libre de uso público: 6.325 m2
 Equipamiento: Las indicadas en el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL S.A.U. - 2

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar SUPERFICIE TOTAL: 162.700 m2.
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación



OBJETIVOS: - Ofrecer suelo para viviendas de 2ª residencia en tipología de edificación unifamiliar. - Establecer un vínculo entre el sector y la playa de Cuberri.

USO CARACTERÍSTICO: Residencial
 Tipología: Edificación unifamiliar
 Número de viviendas: 244
 Cesiones mínimas: Suelo libre de uso público: 14.728 m2.
 Equipamientos: Las indicadas en el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento y 3.000 m2, para equipamiento deportivo, que se localizarán en el Plan Parcial a desarrollar.

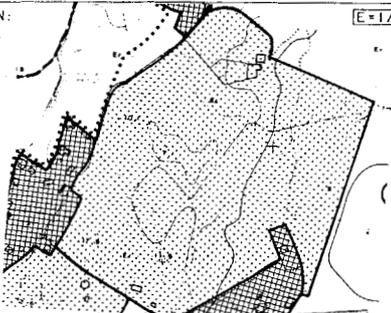
Desarrollo: Podrá efectuarse mediante tres Planes Parciales de superficie superior a 3 Hectáreas, cuyos límites responderán a accidentes naturales claros del terreno, a caminos y carreteras.

Las cesiones y reservas de dotaciones se situarán de modo que se puedan conectar con las de otro sector colindante.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL S.A.U. - 3

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar **SUPERFICIE TOTAL: 145.900 m²**
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

DELIMITACION: **E=1/5.000**



OBJETIVOS:
 Concentrar la edificación en los núcleos ya existentes.

CARACTERÍSTICAS:
 Uso característico: Residencial
 Tipología: Edificación unifamiliar aislada.
 Edificabilidad: 0,25 m²/m²
 Número máximo de viviendas: 215 (15 viviendas/Ha.)
 Cesiones mínimas: Las indicadas en el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, que se situarán en la parte más próxima a la costa.
 Desarrollo: Podrá desarrollarse mediante Planes Parciales, de superficie superior a 3 Hectáreas.
 Las cesiones y reservas se situarán de modo que puedan conectarse con las del sector colindante.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Comorbis, en Sesión fecha 26-10-89
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cambios de fecha 12-ENE-90

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL S.A.U. - 5

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar **SUPERFICIE TOTAL: 59.360 m²**
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública
 SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación.

DELIMITACION: **E=1/5.000**



OBJETIVOS:
 Preparar suelo para edificación

CARACTERÍSTICAS:
 Uso: Residencial
 Tipología: Edificación colectiva abierta
 Edificabilidad: 0,45 m²/m²
 Número máximo de viviendas: 150
 Cesiones mínimas: Las señaladas en el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.
 Desarrollo: Se ejecutará mediante un Único Plan Parcial.
 Las cesiones se concentrarán en la zona Oeste del sector.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Comorbis, en Sesión fecha 26-10-89
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cambios de fecha 12-ENE-90

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL S.A.U. - 4

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar **SUPERFICIE TOTAL: 68.000 m²**
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

DELIMITACION: **E=1/5.000**



OBJETIVOS:
 Completar el crecimiento de Ajo hacia el Sur.

CARACTERÍSTICAS:
 Uso: Residencial
 Tipología: Edificación unifamiliar aislada
 Edificabilidad: 0,30 m²/m²
 Número máximo de viviendas: 99
 Cesiones mínimas: Las fijadas por el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.
 Desarrollo: Se ejecutará mediante un Único Plan Parcial, que concentrará las cesiones y dotaciones en el Sur del Plan, en una única zona.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Comorbis, en Sesión fecha 26-JUL-89
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cambios de fecha 12-ENE-90

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL S.A.U. - 6

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar **SUPERFICIE TOTAL: 71.400 m²**
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

DELIMITACION: **E=1/5.000**



OBJETIVOS:
 Completar la urbanización del área

CARACTERÍSTICAS:
 Uso: Residencial
 Tipología: Edificación unifamiliar aislada.
 Edificabilidad: 0,25 m²/m²
 Número máximo de viviendas: 105
 Cesiones mínimas: Las indicadas en el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.
 Desarrollo: Podrá desarrollarse mediante Planes Parciales, de superficie superior a 3 Hectáreas.
 Las cesiones se concentrarán en la parte más próxima a la playa.
 Las cesiones y reservas se situarán de modo que puedan conectarse con las del sector colindante.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Comorbis, en Sesión fecha 26-JUL-89
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cambios de fecha 12-ENE-90

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL S.A.U. - 7

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar **SUPERFICIE TOTAL: 148.000 m2**

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

DELIMITACION: **E=1/5.000**

OBJETIVOS:
Preparar suelo urbanizable en la **Juicio de Urbanización de Barrio de Barayo**.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **26-JUL-89**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficina de Control de fecha **12-Ene-90**

CARACTERÍSTICAS:

Uso: Residencial
 Tipología: Edificación unifamiliar aislada
 Edificabilidad: 0,25 m2/m2
 Número máximo de viviendas: 120
 Cesiones mínimas: Las señaladas en el plano 4.5, (escala 1:2000) (63.500 m2).

Desarrollo: Se ejecutará de acuerdo con un único Plan Parcial. Deberán incluir entre sus determinaciones la construcción de una depuradora para 1.500 habitantes en el emplazamiento señalado en el plano nº 2.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL S.A.U. - 9

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar **SUPERFICIE TOTAL: 24.000 m2**

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

DELIMITACION: **E=1/5.000**

OBJETIVOS:
Preparar suelo urbanizable en la **Juicio de Urbanización de Barrio de Barayo**.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **26-JUL-89**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficina de Control de fecha **12-Ene-90**

CARACTERÍSTICAS:

Uso: Residencial
 Tipología: Edificación unifamiliar
 Edificabilidad: 0,30 m2/m2
 Número máximo de viviendas: 24
 Cesiones mínimas: Las establecidas en el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Desarrollo: Se ejecutará un único Plan Parcial. Las cesiones se concentrarán junto al Núcleo Rural.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL S.A.U. - 8

CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar **SUPERFICIE TOTAL: 118.500 m2**

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

DELIMITACION: **E=1/5.000**

OBJETIVOS:
Posibilitar el uso turístico de un espacio próximo a la costa, sin que se generen impactos visuales.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **26-JUL-89**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficina de Control de fecha **12-Ene-90**

CARACTERÍSTICAS:

Uso: Residencial
 Tipología: Edificación unifamiliar aislada
 Edificabilidad: 0,25 m2/m2
 Número máximo de viviendas: 118
 Cesiones mínimas: Las establecidas por el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Desarrollo: Podrán desarrollarse mediante Planes Parciales, de superficie superior a 3 Hectáreas. Las cesiones y reserva de dotaciones en la parte más próxima a la costa

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SAU-10

CLASE DE SUELO: Apto para Urbanizar. **SUPERFICIE TOTAL: 32.800 m2**

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Particular

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

DELIMITACION: **E=1/5.000**

OBJETIVOS:
Ofrecer suelo para viviendas de 2ª residencia, en tipología de edificación unifamiliar aislada.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **26-JUL-89**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficina de Control de fecha **12-Ene-90**

CARACTERÍSTICAS:

Uso característico: residencial.
 Tipología: edificación unifamiliar aislada.
 Edificabilidad: 0,25 m2/m2.
 Nº máximo de viviendas: 50 viviendas
 Cesiones: Las indicadas en el Art.10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

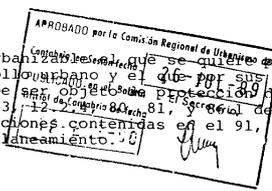
Desarrollo: Se ejecutará mediante un único Plan Parcial.

SECCION 4ª. REGULACION DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

5.4.1. Normas generales.

Artículo 111. Definición

Se clasifica como Suelo No Urbanizable el que se quiere de -
servar del proceso de desarrollo urbano y el que por sus ca -
racterísticas naturales debe ser objeto de protección de -
acuerdo con los artículos 11.3, 12, 21, 81, y 92.h de la
Ley del Suelo y las determinaciones contenidas en el 91, 92.h
y 93.1 h. del Reglamento de Planeamiento.



Artículo 112. Núcleo Rural

1. Se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbaniza -
ble, definida como agrupación de población existente, no sus -
ceptible de ser considerada como urbana, por estar formado --
por un mínimo de 5 viviendas agrupadas, de tal modo que se -
produzca una densidad de ocupación del territorio inferior a
9 viviendas por Hectárea, siempre y cuando se trate de vivien -
das vinculadas a los usos agrarios al menos en un 75%.

2. En ningún caso podrán considerarse como núcleos rurales, a
los efectos de generar derechos edificatorios, ninguna agrupa -
ción de viviendas no tradicionales, o urbanización, que se ha
ya producido mediante un proceso de parcelación simultánea o
sucesiva no amparada por una tramitación urbanística.

3. Se definen expresamente como Núcleos Rurales, los asenta -
mientos de: Otienes, El Mazo, Rivas, Las Escuelas, Viadero, -
Gargollo, San Julian I, San Julian II y El Quejigal.

Artículo 113. Definición del concepto de Núcleo de población

1. Se entenderá por núcleo de población dentro del suelo no -
urbanizable todo asentamiento humano que genere objetivamente
necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red
de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado -
público, sistema de accesos viarios, etc., que son caracterís -
ticas de las áreas con destino urbano.

2. De acuerdo con lo especificado en el art. 86 de la Ley del
Suelo y 93.c del reglamento de Planeamiento, se consideran co -
mo condiciones objetivas que hacen posible la formación de un
(15 núcleo de población, la concurrencia en este tipo de sue -
lo, de más de 5 viviendas en un círculo de 100 m. de radio --
trazado desde el emplazamiento propuesto para la nueva vivien -
da solicitada.

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

3. En las zonas limítrofes con el suelo urbano, no se contabi -
lizarán para el cálculo, las edificaciones existentes en el --
mismo.

Artículo 114. Requisitos para la tramitación de licencias en
Suelo No Urbanizable.

1. La solicitud de licencias en Suelo No Urbanizable, al margen
de las prohibiciones establecidas en otros artículos de -
estas Normas, se tramitará de acuerdo con el art. 44 del Re -
glamento de Gestión cuando se trate de edificaciones o insta -
laciones de utilidad pública o interés social y de viviendas
familiares (uni o bi).

2. La decisión de la Comisión Regional de Urbanismo será vincu -
lante para el Ayuntamiento en caso de denegación y no vincu -
lante en el caso contrario.

3. La administración municipal podrá otorgar o denegar la li -
cencia a la vista de los informes que obren en su poder, espe -
cialmente en relación con las garantías de veracidad de la in -
formación sobre el destino de las construcciones objeto de li -
cencia o sobre la relación directa con las explotaciones agrí -
colas.

Asimismo se deberá presentar el certificado de registro que -
demuestre la vinculación de las parcelas hasta alcanzar la su -
perficie requerida.

4. Para la solicitud de licencia será necesario la presenta -
ción del correspondiente proyecto técnico, visado por el Cole -
gio profesional respectivo.

5. Un informe ambiental conforme al artículo 81 de las presen -
tes Normas.

6. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y --
originen la presencia permanente de personas (vivienda, usos
industriales e instalaciones al servicio de las carreteras) -
deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado,
suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecua -
das, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera -
de aplicación para asbesto, amianto, y suministro de --
energía eléctrica.

5.4.2. Condiciones de uso y edificación.

Artículo 115. Condiciones de uso

1. Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los suelos no urbaniza -
bles, los siguientes:

a. Los que engloben actividades de producción agropecuaria
entendiendo por tal la agricultura, la horticultura y -
la floricultura a la intemperie o bajo invernadero; la
explotación maderera, la cría y guarda de animales en -
régimen de estabulación o libre, la cría de especies --
piscícolas, la caza y la pesca.

b. La defensa y mantenimiento del medio rural y sus espe -
cies que implican su conservación, mejora y formación -
de reservas naturales.

2. Usos compatibles.

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

- La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- Los vertidos de residuos sólidos, tipo a. artículo 76. 1.
- Los usos vinculados al mantenimiento de los servicios públicos, de las infraestructuras y las instalaciones de servicio a las carreteras, como gasolineras, puestos de Cruz Roja, talleres y restaurantes.
- La vivienda unifamiliar.
- Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a -- los usos característicos.

b. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de -
usos ligados a la producción industrial cuando la activi -
dad a desarrollar esté relacionada con explotaciones
agrícolas, ganaderas o forestales, o por requerir una -
localización condicionada por las materias primas a uti -
lizar, y se acredite la concurrencia de circunstancias
que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas
del territorio expresamente calificadas para acoger el
uso industrial. Además deberán resolver por sí mismas:
los accesos y comunicaciones, los suministros de agua -
industrial y potable, evacuación de residuos sólidos y /
o líquidos, energía eléctrica y los problemas residen -
ciales o comunitarios de su personal. En este caso se -
rán preceptivos los informe previo de la Comisión Re -
gional Urbanística.

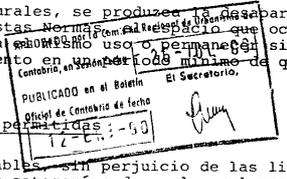
3. Usos prohibidos.

a. Quedan prohibidos los usos no contemplados en los apar -
tados 1 y 2 del presente artículo; en concreto las par -
celaciones, segregaciones y divisiones de las fincas se -
gún lo dispuesto en la legislación agraria (art. 85.4 y
94.1 de la Ley del Suelo).

b. Las condiciones objetivas que de manera aislada o simul -
tánea constituyen una parcelación son las siguientes:

- Existencia de un plan preconcebido o proyectado de ur -
banización o programa de actuación común.
- Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de trán -
sito en su interior.
- Servicio de agua potable y luz, para cada una de las
parcelas, con captación y transformación común a to -
das ellas.
- Centros sociales, deportivos, de ocio y recreo para -
uso de los propietarios de la parcelación.

4. Cuando por causas no naturales, se produzca la desabari -
ción del uso fijado en estas Normas, el espacio que ocupa
deberá ser utilizado para cualquier uso o permanecer sin --
ningún uso o aprovechamiento en un período mínimo de quin -
ce (15) años.



Artículo 116. Edificaciones permitidas

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

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

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

- a. El mantenimiento de los núcleos de acampada ya existen -
tes y la formación de otras actividades de utilidad pú -
blica o interés social.
- b. La producción industrial bajo idéntica justificación a
la prevista para el uso industrial.
- c. La vivienda unifamiliar aislada con la justificación --
previa de que no existe la posibilidad de formación de
núcleo de población.

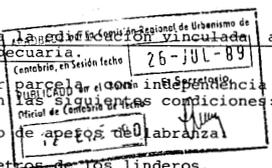
3. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instala -
ciones a que se refiere el presente artículo deberán vincular

se a parcelas independientes que reunan las condiciones fijadas en estas Normas.

Artículo 117. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

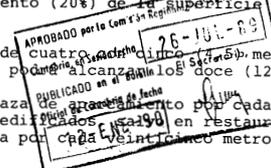
Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- 1. Casetas para almacenamiento
a. Se separarán tres (3) metros de los linderos.
b. Su superficie no superará los ocho (8) metros cuadrados.
c. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatro con cinco (4,5) metros.
d. Carecerán de cimentación.
2. Invernaderos o protección de los cultivos:
a. Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para el macenamiento de aperos de labranza; salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del sesenta por ciento (60%) de la parcela.
b. Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
c. En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.
3. Almacenes y establos, o criaderos de animales:
a. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca.
b. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de seis (6) metros.
c. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.



Artículo 118. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios públicos e infraestructuras.

- 1. No se podrá implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1000) metros cuadrados.
2. Se separarán cinco (5) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes, y los indicados en la Ley de Carreteras y su Reglamento.
3. No se edificará a menos de cincuenta (50) metros de ninguna otra edificación existente, salvo en las instalaciones dedicadas a producción, almacenamiento o expedición de materias peligrosas que se separarán doscientos cincuenta (250) metros.
4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de 500 metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, salvo en las gasolineras que podrán alcanzar los doce (12) metros.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas en restaurantes que se dispondrá una plaza por cada veinticinco metros cuadrados.

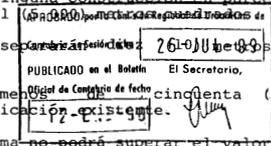


Artículo 119. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

- 1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.
4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de cero con cinco (0,05) metros cuadrados de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.
5. Se admite la existencia de una vivienda destinada al responsable del Camping, que se situará en el edificio de servicios.
6. La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente, completándose el cierre con un seto o plantación vegetal arbustiva.
7. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la parcelación y/o segregación del terreno en el que se sitúa la acampada.
8. Será de aplicación la legislación sectorial tanto estatal como regional.

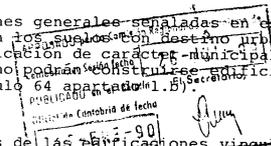
Artículo 120. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

- 1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán de los linderos de la finca.
3. No se edificará a menos de cincuenta (50) metros de ninguna otra edificación existente.
4. La edificabilidad máxima no podrá superar el valor de cero con quince (0,15) metros cuadrados por metro cuadrado.
5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.
7. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas, y cuantas otras existan de rango municipal.



Artículo 121. Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar.

- 1. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a diez (10) metros.
2. Se podrá construir una vivienda unifamiliar sobre una parcela de superficie mínima de cinco mil (5.000) metros cuadrados. La edificabilidad máxima admitida será de cero con cinco (0,05) metros cuadrados por metro cuadrado.
3. Las superficies indicadas en los apartados 2 y 3 son válidas para cualquier categoría de Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones de uso que se deriven de la misma. Se excluye la limitación de superficie a la categoría de Suelo No Urbanizable No Protegido, en la que se deberá cumplir lo indicado en el punto 5.4.4. de estas Normas.
4. La edificación tendrá una altura máxima no superior a 2 plantas ni seis (6) metros a la cara inferior del forjado de cubierta y nueve (9) en total.
5. Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en los suelos de destino urbano y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supra municipal. En concreto, no podrán construirse edificios de uso plurifamiliar (artículo 64 apartado 1.º).



Artículo 122. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

- 1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:
a. Las que, por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
b. El resto; excepto las manifiestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo cuya instalación está prohibida en el término municipal.
2. No se podrán levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de dos mil (2.000) metros cuadrados, en Suelo No Urbanizable simple (SNU) de cinco mil (5.000) metros cuadrados, en Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).
3. Las industrias se separarán diez (10) metros de linderos de la finca y doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales.
4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a cero con dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.
7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
8. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

Artículo 123. Condiciones estéticas.

- 1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en el artículo 73 de la Ley del Suelo y artículo 98 de su Reglamento de Planeamiento.

2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural. ~~Se evitará modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales debidamente justificados. En este caso se deberá proceder a la revegetación del lugar mediante siembra de hierba y/o especies arbóreas o arbustivas autóctonas.~~

3. Las fachadas deberán ~~quedarse como que fueran acabadas mediante revoco o enfoscado y pintura, o bien mediante sillería o mampostería.~~

4. Se prohíbe el uso de materiales cerámicos vidriados.

5. La cubierta de las edificaciones (salvo en las industrias) deberá ser inclinada (2, 3 ó 4 aguas), con pendiente no superior a 35° y terminación mediante teja curva roja.

6. Las carpinterías exteriores no podrán ser de aluminio -- blanco ni de color oro, prohibiéndose asimismo las carpinterías de hierro.

7. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. El cierre podrá disponerse con muro de mampostería vista de altura no superior a un (1) metro, completado en su caso mediante protecciones diáfnas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 124. Condiciones de Tratamiento del entorno.

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

1. Tras todo movimiento de tierras se deberá sembrar hierba o especies arbustivas autóctonas (REVEGETACION)

2. Se deberá efectuar plantación de árboles de especies autóctonas:

- En el interior y rodeando las parcelas de las construcciones agropecuarias y servicios de interés social.
- En los bordes de los caminos de nueva apertura.

3. Las especies autóctonas de plantación obligatoria serán:

- | | | |
|------------|------------------|------------|
| - abedul | - chopo | - magnolio |
| - acebo | - encina | - olmo |
| - álamo | - espinos blanco | - plátano |
| - arces | y albar | - roble |
| - avellano | - fresno | - serbal |
| - castaño | - haya | - tejo |
| - cerezo | - laurel | - tilo |

4. El Ayuntamiento podrá exigir de cualquier actividad que -- precise la licencia para su instalación, la redacción por -- cuenta del peticionario de un estudio de impacto visual en el que se refleje de manera fiel la realidad existente (documentos fotográficos) y la nueva situación resultante de la propuesta, evaluando especialmente su adecuación al paisaje natural y el perfil topográfico.

5.4.3. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

Artículo 125. Definición

1. Es aquel que por sus valores debe ser objeto de un tratamiento específico, que evite no sólo su urbanización sino un uso que implique transformación de sus aptitudes.

2. Se consideran los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido:

- zona de valor ecológico-paisajístico.
- zona de valor productivo.
- zona vulnerable.

3. En él se prohíbe la instalación de campings (áreas de acampada) y caravannings.

Artículo 126. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su valor ecológico-paisajístico.

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

2. El uso característico de esta categoría es el mantenimiento del medio natural.

3. Son usos compatibles las actividades agrícolas existentes, el ocio y las actividades culturales o deportivas, que no exijan instalaciones permanentes y se desarrollen al aire libre y bajo control del Ayuntamiento.

Estarán permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios públicos y las infraestructuras.

4. Son usos prohibidos, los restantes.

5. En las edificaciones existentes se permiten las obras de mantenimiento y consolidación.

6. No se permiten obras o instalaciones de nueva edificación ni de cerramiento de parcelas.

7. Se distinguen las siguientes áreas:

7.1. Áreas que albergan vegetación autóctona, sea en forma arbórea, arbustiva o herbácea

- Se prohíbe de una manera absoluta y total la destrucción ó disminución de cualquier especie que lo forma.

- Únicamente serán permitidos aquellos cuidados forestales que ayuden a la renovación y fortalecimiento del bosque autóctono, asegurando su carácter natural.

7.2. Recursos hídricos

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

7.2.1. Complejo fluvial

- Se prohíbe toda modificación de la composición arbórea, arbustiva ó herbácea de las orillas o márgenes de las aguas superficiales, al constituir un ecosistema maduro de gran valor (ECOTONO).

- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, rocas, arenas y piedras existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad del medio.

- Sobre la protección de la riqueza piscícola de aguas continentales, se estará a lo dispuesto en la Ley de Pesca Fluvial de 24 de Febrero de 1942 y Reglamento, Decreto de 13 de Agosto de 1966, O.M. de Agricultura de 5 de Agosto de 1960 y O.P. Gobierno de 20 de Marzo de 1962.

7.2.2. Aguas subterráneas

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

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

2. Dichos proyectos tendrán que ajustarse a las normas que dicta la nueva Ley de Aguas.

3. Si durante la ejecución de las presentes Normas se efectuase un mapa de acuíferos del municipio (u otro de rango superior en el que se encuentre incluido) todos los terrenos situados en la proyección ortogonal desde aquéllos hasta la superficie pasarán automáticamente a ser calificados Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su vulnerabilidad.

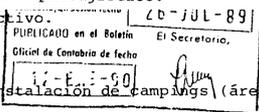
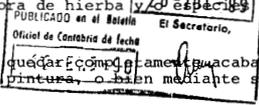
4. Se recomienda el control por parte de la Corporación del ritmo de extracción de las aguas subterráneas, ya que una sobreexplotación afectaría directamente al ciclo global del agua.

5. Serán de aplicación las prohibiciones detalladas en el Capítulo 4 de estas Normas, a fin de evitar que se verifique cualquier proceso contaminante que pudiera afectar directa o indirectamente al régimen hídrico, tanto superficial como subterráneo.

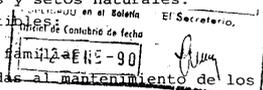
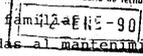
7.3. Zona Litoral

1. Se considera como tal el espacio delimitado en el plano de clasificación, constituido por: zona costera (acantilados y playas), zona de ría (ecosistema de marisma) y franja de protección.

2. En esta zona se prohíbe todo uso que altere las condiciones naturales actuales y expresamente las actuaciones de urbanización, deforestación, desecación de marismas, parcelación, apertura de nuevos caminos y colocación de vallas publicitarias.



Artículo 127. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido - por su valor productivo.

1. Es uso característico de este suelo el que engloba las actividades agropecuarias, siendo uso compatible anejo el mantenimiento del medio natural.
2. En él se diferencian dos zonas:
 - 2.1. Zona de valor agrícola
 - 2.1.1. Se considera como tal aquellos terrenos que constituyen el sistema agrícola tradicional, formado por:
 - Prados y tierras de cultivo.
 - Caminos rurales.
 - Cercas, vallas y setos naturales.
 - 2.1.1.2. Son usos compatibles 
 - a. La vivienda familiar 
 - b. Las vinculadas al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
 - c. La industria en categoría a y b.
 - 2.1.1.3. Son usos prohibidos los restantes.
 - 2.1.1.4. Las edificaciones permitidas son:
 - a. Las vinculadas a las explotaciones agropecuarias, con las condiciones fijadas en el artículo 117 de estas Normas.
 - b. La vivienda familiar aislada, en las condiciones fijadas en el párrafo 2 del artículo 121 de estas Normas.

No obstante podrá autorizarse la construcción de viviendas familiares aisladas en parcelas catastrales inferiores a la señalada (5.000 m2) y superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados siempre y cuando se vinculen de forma efectiva (mediante certificación expedida por el Registro de la Propiedad) a dicha edificación al menos diez mil (10.000) metros cuadrados de fincas incluídas en la clasificación de Suelo No Urbanizable.
 - c. Las vinculadas al mantenimiento de los servicios públicos e infraestructuras, en las condiciones fijadas en el artículo 118 de estas Normas.
 - 2.1.5. Se consolidan los usos y edificaciones existentes, admitiéndose en estas últimas exclusivamente obras de mantenimiento, permitiéndose una única ampliación del 25% de la superficie construída.
 - 2.1.6. Se recomienda la no utilización de pesticidas y abonos artificiales, ya que su uso indiscriminado podría ser el origen de una grave contaminación de acuíferos, dadas las particulares características climatológicas y edafológicas municipales.
 - 2.2. Zona de valor forestal.
 - 2.2.1. Se consideran aquellos terrenos ocupados por plantaciones de eucaliptos.
 - 2.2.2. Sólo se permitirán la explotación y aprovechamiento controlado de estas masas forestales, quedando por tanto prohibido todo uso residencial e industrial, excepto aquél ligado a la propia explotación.
 - 2.2.3. Se consideran compatible los usos vinculados al mantenimiento de servicios e infraestructuras.
 - 2.2.4. Deberá procurarse, a fin de recuperar mínimamente su equilibrio ecológico y potenciar su función protectora, la presencia de los estratos arbustivos y herbáceos que posibiliten la futura evolución hacia un bosque más diversificado.
 - 2.2.5. Estarán sujetas a licencia municipal, la apertura de nuevas vías de saca, trazado de caminos, etc. ya que la realización de todas estas actividades podrían generar procesos erosivos en el territorio de considerable magnitud.

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

Artículo 128. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido - por su vulnerabilidad.

1. Se consideran comprendidos aquellos terrenos que, por su excesiva pendiente, su inundabilidad o localización en zonas con peligro de desprendimiento, hundimiento ó contaminación, manifiestan una evidente fragilidad ante toda acción urbanizadora.
2. El uso característico es el mantenimiento del medio natural.
3. Se considera uso compatible el agropecuario.
4. Se prohíben el resto de los usos.
5. Se permite en las zonas con grave peligro de erosión, la implantación de nueva cubierta vegetal, restringiéndose ésta al uso de especies autóctonas a fin de mantener intacto el equilibrio ecológico.

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

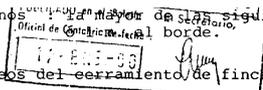
7. No se permiten obras o instalaciones de nueva edificación ni de cerramiento de parcelas.

5.4.4. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Artículo 129. Suelo No Urbanizable Simple.

1. La producción agropecuaria es uso característico de estos suelos, siendo compatible el mantenimiento del medio natural.
2. Se consideran compatibles todos los usos señalados en el artículo 115 apartado 2 de estas Normas, excepto el vertido de residuos sólidos tipo a., que se considera prohibido.
3. Podrán realizarse las edificaciones vinculadas a los usos permitidos, con sujeción al régimen previsto en el punto 5.4.2 de estas Normas. La vivienda familiar aislada se permite en parcelas de, como mínimo, dos mil (2.000) metros cuadrados, con una ocupación máxima del 10% de la parcela, edificabilidad de 0,20 m2/m2, separación a linderos de cinco (5) metros y dos plantas (ó 6 metros al alero) de altura.
4. Se define como Suelo No Urbanizable Simple un área alrededor de los núcleos urbanos y rurales de doscientos (200) metros de profundidad, excepto en los casos que se sitúe sobre SNU-PE o SNU-PV, cuya calificación primará sobre la de SNU simple.

Artículo 130. Suelo No Urbanizable de Nucleo Rural

1. Es uso característico la vivienda familiar vinculada al uso agropecuario.
2. Son usos compatibles los señalados en los apartados 1 y 2 del artículo 115, excepto la acampada y los vertidos de residuos sólidos, que se consideran prohibidos.
3. Son usos prohibidos todos los restantes.
4. Las edificaciones permitidas son las vinculadas a los usos permitidos y la vivienda familiar, que se realizará sobre una parcela de, como mínimo, mil (1.000) metros cuadrados.
5. No se podrán efectuar segregaciones de parcelas, que den como resultado superficies de parcela inferiores a 2.000 metros cuadrados.
6. Las condiciones de la vivienda familiar serán:
 - a. Edificabilidad.
La superficie total construída máxima será de 0,30 m2/m2 de parcela.
 - b. Retranqueos de la edificación.
 - A carreteras regionales: 12 m. al eje.
 - A carreteras locales : 8 m. al eje.
 - A caminos  de mayor de las siguientes: 4 m. al eje del borde.
 - c. Retranqueos del cerramiento de fincas.
 - A carreteras regionales: 8 m. al límite de explanación.
 - A carreteras locales : 4,5 m. al límite de explanación.
 - d. Ocupación en planta: 20%
 - e. Las condiciones no especificadas cumplirán lo indicado en el artículo 117 de estas Normas.
 - f. Retranqueos a linderos: 5 metros, salvo que se adose al linderó lateral sin dejar medianeras ciegas (Proyecto unitario).

SECCION 5ª. SISTEMAS GENERALES DE DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.

Artículo 131. Definición y delimitación.

1. Constituyen los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal.
2. Los sistemas generales se limitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el Plano de Estructura Orgánica del Territorio.

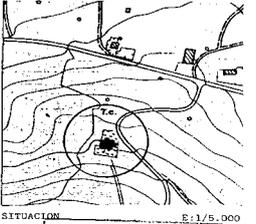
Artículo 132. Regulación de los sistemas generales.

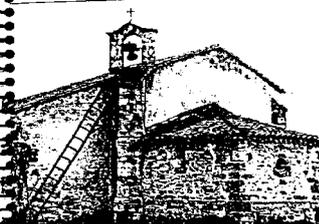
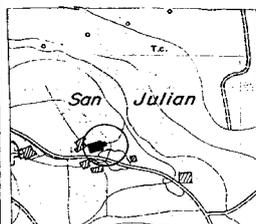
1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en la Sección 2ª del Capítulo 2 de estas Normas, dedicada a las condiciones generales de los usos.

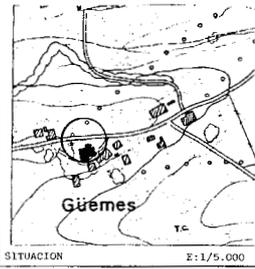
Artículo 133. Régimen General

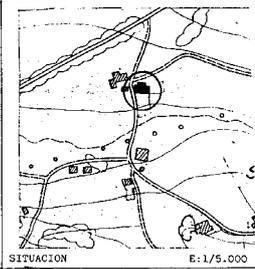
1. Los equipamientos incluidos en el Sistema General de Dotaciones, quedarán afectados por el uso y destino actual, siendo compatibles los usos señalados en la Sección 2ª del Capítulo 2 de las presentes Normas.
2. La declaración de ruina de cualquier edificio calificado como sistema general no posibilitará el cambio de uso ni destino, teniendo la nueva edificación el mismo uso que el precedente.
3. Condiciones de edificación en los sistemas generales de dotaciones:
 - a. Tipología: edificación aislada.
 - b. Altura máxima: 6 metros, que podrán rebasarse cuando se justifique por las características y finalidad del equipamiento, hasta un máximo de 10 metros.
 - c. Retranqueos a linderos: 5 metros a todos los linderos.
4. Condiciones de edificación en los sistemas generales de espacios libres:
 - a. Serán de aplicación las señaladas para los espacios libres situados en suelo urbano.

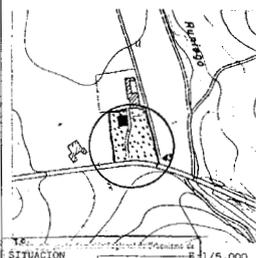
ANEXO Nº 1 .- ELEMENTOS CATALOGADOS

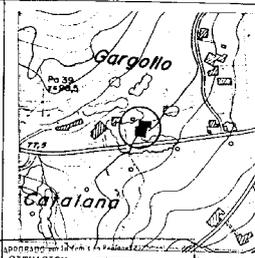
núcleo BARREYO	edificio nº: 1
	
PROPIEDAD : Privada	USO: Religioso
MATERIALES : Piedra de sillaría, mampostería y cubrición con teja árabe.	GRADO DE INTERVENCIÓN : Restauración
EDIFICABILIDAD : La existente	ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : Pórticos y ábside románicos, campanario, elevación de crucero
ESTADO : Deficiente	

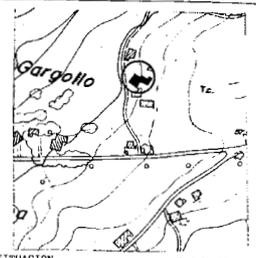
núcleo SAN JULIAN	edificio nº: 2
	
PROPIEDAD : Privada	USO: religioso
MATERIALES : contrafuertes y esquinales de piedra de sillaría, mampostería y cubrición de teja árabe.	GRADO DE INTERVENCIÓN : restauración
EDIFICABILIDAD : La existente	ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : espadaña y atrio de acceso con canecillo románicos.
ESTADO : muy deficiente.	

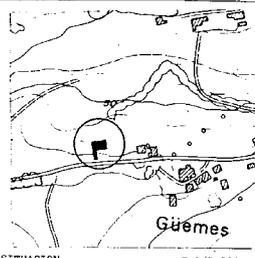
núcleo GUÉMES	edificio nº: 3
	
PROPIEDAD : Privada	USO: religioso
MATERIALES : tradicionales	GRADO DE INTERVENCIÓN : restauración
EDIFICABILIDAD : La existente	ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : campanario
ESTADO : aceptable.	

núcleo SAN JULIAN	edificio nº: 4
	
PROPIEDAD : privado	USO: residencial
MATERIALES : piedra	GRADO DE INTERVENCIÓN : mantenimiento, permitiéndose el cambio de uso de residencial a hostelero.
EDIFICABILIDAD : la existente	ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : patio delantero de la edificación, solanas y balcones.
ESTADO : bueno	

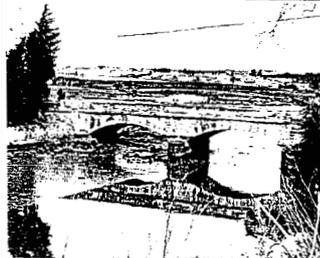
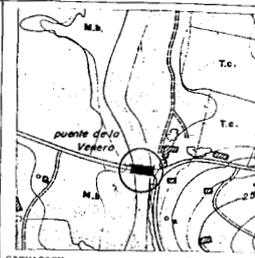
nucleo	GUENES	edificio n°: 5
		
PROPIEDAD %	privada	<p>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Guenes, en Sesión fecha: 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha: 12-E-89</p>
USO:	residencial	
MATERIALES :	arquitectura regional montañesa de principios de siglo.	
GRADO DE INTERVENCIÓN :	mantenimiento y restauración exterior, se permiten las modificaciones interiores.	
EDIFICABILIDAD :	La correspondiente a la vivienda familiar en el Suelo No Urbanizable.	
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :	huecos de aceno en planta baja de arcos escarzanos. Grandes aleros artesanos de madera. Balcónes de hierro forjado. Torreón y solana.	
ESTADO :	bueno.	

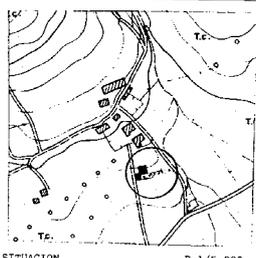
nucleo	GARGOLLO	edificio n°: 7
		
PROPIEDAD %	privado	<p>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Gargollo, en Sesión fecha: 25-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha: 12-E-89</p>
USO:	residencial	
MATERIALES :	sillería, carpintería, teja árabe.	
GRADO DE INTERVENCIÓN :	mantenimiento de la estructura en "L" de la edificación, de fachadas y estructura interna orgánica. Restauración.	
EDIFICABILIDAD :	La existente.	
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :	fachadas de la fotografía	
ESTADO :	aceptable.	

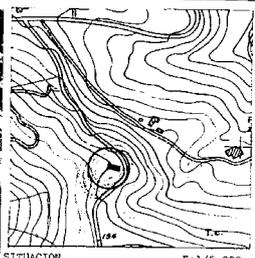
nucleo	GARGOLLO	edificio n°: 6
		
PROPIEDAD %	privado	<p>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Gargollo, en Sesión fecha: 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha: 12-E-89</p>
USO:	residencial	
MATERIALES :	carpintería de madera. Esquinales, impostas, enmarcamiento de huecos y arco de acceso de piedra de sillería.	
GRADO DE INTERVENCIÓN :	Mantenimiento de la fachada de acceso permitiendo se en ella las obras de restauración. En el resto del edificio se posibilita la rehabilitación que mantenga huecos y dimensiones actuales.	
EDIFICABILIDAD :	la existente.	
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :	escudo y arcos de acceso	
ESTADO :	deficiente.	

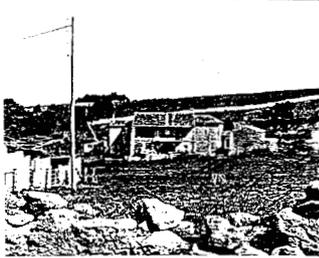
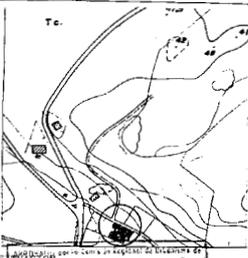
nucleo	GUENES	edificio n°: 8
		
PROPIEDAD %	privada	<p>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Guenes, en Sesión fecha: 25-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha: 12-E-89</p>
USO:	residencial	
MATERIALES :	mampostería estucada	
GRADO DE INTERVENCIÓN :	mantenimiento	
EDIFICABILIDAD :	la existente	
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :	columnas metálicas que soportan galerías. Ritmos de composición de huecos y macizos horizontal y verticalmente.	
ESTADO :	bueno.	

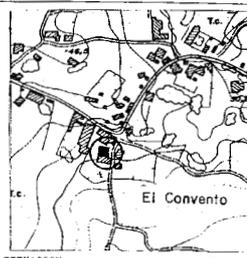
nucleo	GUÉRMES	edificio n°: 9
		
<p>PROPIEDAD : público</p> <p>USO: docente</p> <p>MATERIALES : tradicionales</p> <p>GRADO DE INTERVENCIÓN : mantenimiento</p> <p>EDIFICABILIDAD : La señalada en la Ordenanza n° 7. Toda nueva construcción deberá ser exenta con respecto a la existente.</p> <p>ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : distribución de parcela</p> <p>ESTADO : aceptable.</p>		<p>SITUACIÓN E: 1/5.000</p> <p>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha: 26-JUL-89</p> <p>PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha: 12-E-90</p> <p>El Secretario.</p>

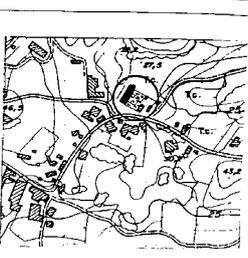
nucleo		edificio n°: 11
		
<p>PROPIEDAD : pública</p> <p>USO: circulación rodada</p> <p>MATERIALES : sillera</p> <p>GRADO DE INTERVENCIÓN : Restauración.</p> <p>EDIFICABILIDAD : -</p> <p>ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :</p> <p>ESTADO : aceptable.</p>		<p>SITUACIÓN E: 1/5.000</p> <p>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha: 26-JUL-89</p> <p>PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha: 12-E-90</p> <p>El Secretario.</p>

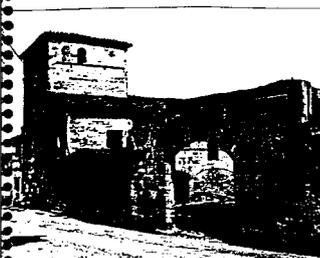
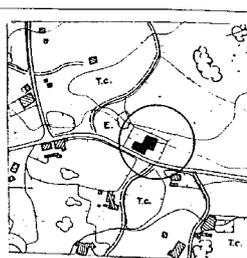
nucleo	GUÉRMES	edificio n°: 10
		
<p>PROPIEDAD : privado</p> <p>USO: residencial</p> <p>MATERIALES : paredes enlucidas, esquinales y moquetas de piedra de sillera.</p> <p>GRADO DE INTERVENCIÓN : rehabilitación interior y mantenimiento. No se podrán modificar: fachadas, elementos estructurales ni característicos, materiales.</p> <p>EDIFICABILIDAD : La correspondiente a Núcleo Rural. Toda nueva construcción deberá separarse de la protegida.</p> <p>ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : planta cuadrada con dos alturas y semialtura bajo cubierta con buhardillón en fachada principal, encajado de puertas y ventanas con piedras de sillera, jardín de calidad.</p> <p>ESTADO : bueno.</p>		<p>SITUACIÓN E: 1/5.000</p> <p>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha: 26-JUL-89</p> <p>PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha: 12-E-90</p> <p>El Secretario.</p>

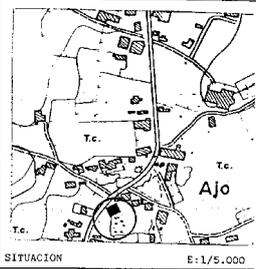
nucleo		edificio n°: 12
		
<p>PROPIEDAD : pública</p> <p>USO: religioso</p> <p>MATERIALES : tradicionales</p> <p>GRADO DE INTERVENCIÓN : mantenimiento</p> <p>EDIFICABILIDAD : La existente</p> <p>ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :</p> <p>ESTADO : aceptable.</p>		<p>SITUACIÓN E: 1/5.000</p> <p>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha: 26-JUL-89</p> <p>PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha: 12-E-90</p> <p>El Secretario.</p>

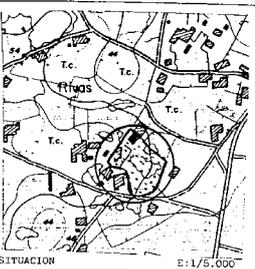
nucleo	edificio nº: 13
EL CONVENTO	
	
PROPIEDAD %	privada
USO:	residencial-agrícola
MATERIALES :	sillería, mampostería, teja árabe y carpintería de madera.
GRADO DE INTERVENCIÓN :	restauración y mantenimiento
EDIFICABILIDAD :	la existente en cuanto a vivienda y la normativa correspondiente del SNU en lo relacionado con edificios agropecuarios.
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :	según de entrada de arco rebajado, escudo, capilla lateral, columna exenta.
ESTADO :	bueno.

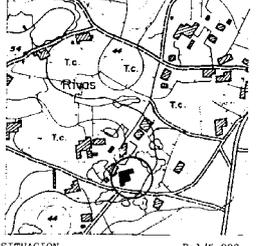
nucleo	edificio nº: 15
EL CONVENTO	
	
PROPIEDAD %	privada
USO:	residencial
MATERIALES :	sillería, mampostería, teja árabe y fibrocemento.
GRADO DE INTERVENCIÓN :	substitución del fibrocemento por teja árabe. Eliminación de pintura de fachada y reparación de revoco. Rehabilitación interior.
EDIFICABILIDAD :	la existente.
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :	encudo de arcos.
ESTADO :	deficiente.

nucleo	edificio nº: 14
EL CONVENTO	
	
PROPIEDAD %	privada
USO:	religioso
MATERIALES :	pedra.
GRADO DE INTERVENCIÓN :	restauración exterior del volumen construido y rehabilitación interior.
EDIFICABILIDAD :	La correspondiente a la Ordenanza de equipamientos.
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :	patio delantero y fachada de acceso con arquería en pórtico de entrada. Espadaña y escudo.
ESTADO :	deficiente.

nucleo	edificio nº: 16
EL HAZO	
	
PROPIEDAD %	privada
USO:	residencial-agropecuaria
MATERIALES :	sillería, teja árabe y carpintería de maderas.
GRADO DE INTERVENCIÓN :	restauración. Mantenimiento de la estructura de la parcela.
EDIFICABILIDAD :	se fija una edificabilidad bruta de 0,25 m2/m2, excluido el edificio existente.
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :	portalada de sillería con escudos, corralada. Arquería interior y torre lateral.
ESTADO :	deficiente.

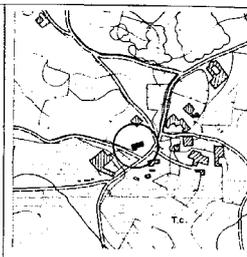
nucleo	edificio n°: 17
AJO	
	
SITUACION E:1/5.000	
PROPIEDAD %	privado
USO:	residencial
MATERIALES :	tradicionales
GRADO DE INTERVENCION :	Mantenimiento y restauración. El jardín interior deberá mantenerse con ese uso privado o pasar mediante expropiación a público, debiéndose esta (I) la existente.
EDIFICABILIDAD :	
ELEMENTOS CARACTERISTICOS	esquinales impostas y enmarcamiento de huecos en piedra de sillería, zaguán de acceso este con arco de medio punto y escudo, arquerías de piedra de sillería en fachada sur, torreón central y portada de acceso.
ESTADO :	bueno.
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Concepción, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín El Secretarío, Oficial de Concepción de fecha 12-E-90 </div> <p>(I) bleecar por acuerdo con el ayuntamiento, la posible edificación dentro de la parcela.</p>	

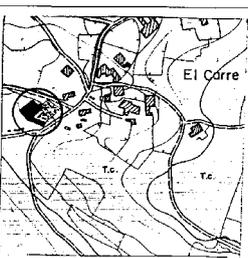
nucleo	edificio n°: 19
RIVAS	
	
SITUACION E:1/5.000	
PROPIEDAD %	privada
USO:	residencial
MATERIALES :	cubierta de teja árabe, carpintería interior aleros y balaustradas de madera con revestimiento exterior de reboco de mortero y pintura.
GRADO DE INTERVENCION :	mantenimiento de la estructura de la finca, pudiendo ser sustituido el edificio que no posee torre por otro de igual superficie construida y altura.
EDIFICABILIDAD :	0,40 m ² /m ² , computando las edificaciones existentes.
ELEMENTOS CARACTERISTICOS	torreón de esquina con miradores en fachada sur.
ESTADO :	aceptable
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Concepción, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín El Secretarío, Oficial de Concepción de fecha 12-E-90 </div>	

nucleo	edificio n°: 18
RIVAS	
	
SITUACION E:1/5.000	
PROPIEDAD %	privado
USO:	residencial
MATERIALES :	sillería en accesos y huecos de fachada así como en esquinales. Teja árabe. Carpintería de madera.
GRADO DE INTERVENCION :	mantenimiento de fachada sur y este. Se aplicará la Ordenanza correspondiente de barrios tradicionales.
EDIFICABILIDAD :	la existente.
ELEMENTOS CARACTERISTICOS	fachada sur con esquinales, enmarcamiento de huecos y arco de entrada de piedra de sillería (tejado). Balcones de hierro forjado.
ESTADO :	Muy deficiente
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Concepción, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín El Secretarío, Oficial de Concepción de fecha 12-E-90 </div>	

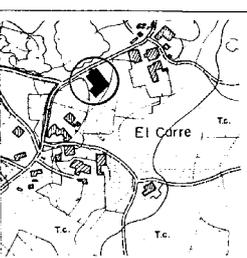
nucleo	edificio n°: 20
LURCIA	
	
SITUACION E:1/5.000	
PROPIEDAD %	privada
USO:	residencial
MATERIALES :	sillería en huecos y accesos, teja árabe, carpintería de madera.
GRADO DE INTERVENCION :	rehabilitación interior
EDIFICABILIDAD :	la existente
ELEMENTOS CARACTERISTICOS	zaguán con arco rebajado de entrada y escudo. Esquinales, imposta, enmarcamiento de huecos y parte de fachada en piedra de sillería.
ESTADO :	aceptable
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Concepción, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín El Secretarío, Oficial de Concepción de fecha 12-E-90 </div>	

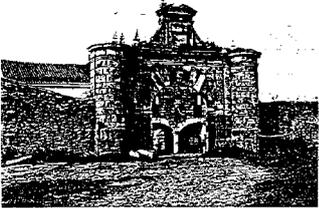
nucleo	edificio nº: 21	148
LURCIA		
		
PROPIEDAD %	privada	APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de fecha 12-ENE-90
USO:	residencial	
MATERIALES :	piedra (sillería y mampostería), teja árabe.	
GRADO DE INTERVENCIÓN :	mantenimiento y restauración, prohibiéndose cualquier alteración exterior o interior.	
EDIFICABILIDAD :	la existente.	
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :	portalada de acceso con arco rebajado y pináculos de piedra de sillería, corralada con arquería, torreón lateral, importantes trabajos de cantería.	
ESTADO :	bueno.	

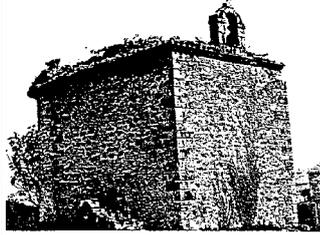
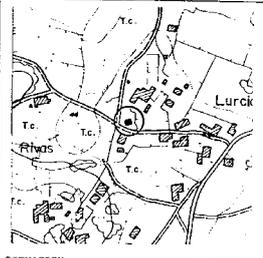
nucleo	edificio nº:23	150
EL CARRE		
		
PROPIEDAD %	privada	APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de fecha 12-ENE-90
USO:	residencial	
MATERIALES :	piedra de sillería e impostas y mampostería, muros, teja árabe.	
GRADO DE INTERVENCIÓN :	restauración	
EDIFICABILIDAD :	la existente.	
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :	arco escarzano e impostas en piedra de sillería, alero en piedra.	
ESTADO :	aceptable.	

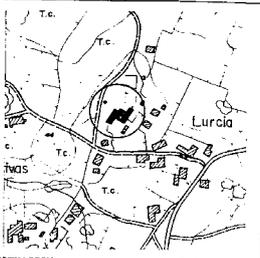
nucleo	edificio nº: 22	
EL CARRE		
		
PROPIEDAD %	privado	APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de fecha 12-ENE-90
USO:	residencial-agropecuaria	
MATERIALES :	piedra, carpintería	
GRADO DE INTERVENCIÓN :	mantenimiento y restauración, prohibiéndose cualquier obra que afecte a las fachadas, cubierta o elementos exteriores. (1)	
EDIFICABILIDAD :	la existente.	
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :	portalada de acceso, corralada y muro de piedra, torre lateral con escudo, arco rebajado en acceso al interior de la edificación.	
ESTADO :	deficiente.	

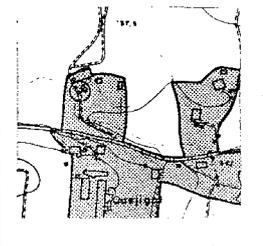
(1) También se permite la rehabilitación interior, con sustitución de las dependencias agropecuarias por otras con destino residencial o hortería, tipo casa de labranza. No se permite el derribo o sustitución total o parcial del muro y muros.

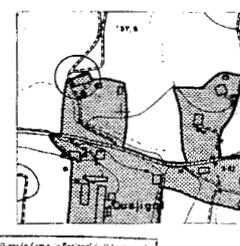
nucleo	edificio nº:24	
EL CARRE		
		
PROPIEDAD %	privada	APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de fecha 12-ENE-90
USO:	residencial	
MATERIALES :	piedra de sillería	
GRADO DE INTERVENCIÓN :	restauración y mantenimiento	
EDIFICABILIDAD :	la existente	
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS :	corralada,portalada de acceso.	
ESTADO :	bueno.	

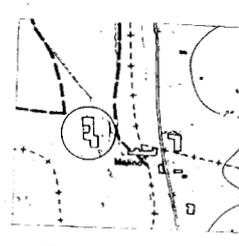
núcleo	edificio nº:25	152
LURCIA		
		
	SITUACION	E:1/5.000
PROPIEDAD % privada	APROBADO por el Comité Regional de Urbanismo de Comarcal, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Comarcal de fecha 17-Ene-90	
USO: portada de acceso		
MATERIALES : piedra de sillaría		
GRADO DE INTERVENCIÓN : restauración		
EDIFICABILIDAD : -		
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : arco de medio punto, torres laterales circulares y frontis con timpano partido.		
ESTADO : deficiente		

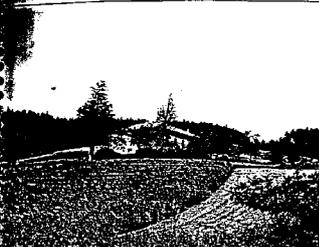
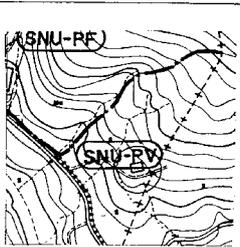
núcleo	edificio nº:27	
LURCIA		
		
	SITUACION	E:1/5.000
PROPIEDAD % privada	APROBADO por el Comité Regional de Urbanismo de Comarcal, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Comarcal de fecha 17-Ene-90	
USO: alacén		
MATERIALES : piedra de sillaría		
GRADO DE INTERVENCIÓN : restauración		
EDIFICABILIDAD : -		
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : absida semicircular, bóveda de medio cañon y espadaña.		
ESTADO : deficiente		

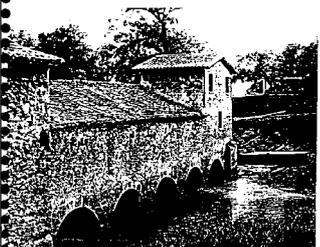
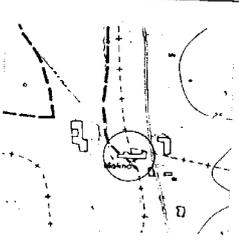
núcleo	edificio nº:26	
LURCIA		
		
	SITUACION	E:1/5.000
PROPIEDAD % Privada	APROBADO por el Comité Regional de Urbanismo de Comarcal, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Comarcal de fecha 17-Ene-90	
USO: residencial y agropecuario		
MATERIALES : piedra de sillaría y teja árabe		
GRADO DE INTERVENCIÓN : restauración y rehabilitación interna sin desaparición del uso residencial.		
EDIFICABILIDAD : la existente		
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : zaguan con doble arquería de arcos rebajados y columna central, escudo.		
ESTADO : aceptable.		

núcleo	edificio nº:28	
GUEHES		
		
	SITUACION	E:1/5.000
PROPIEDAD % Privada	APROBADO por el Comité Regional de Urbanismo de Comarcal, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Comarcal de fecha 17-Ene-90	
USO: humilladero.		
MATERIALES : piedra		
GRADO DE INTERVENCIÓN : conservación		
EDIFICABILIDAD :		
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : cruz en piedra.		
ESTADO : bueno		

núcleo	GUERES	edificio n°:29
		
<p>PROPIEDAD % privada.</p> <p>USO: residencial y agropecuario.</p> <p>MATERIALES : teja frabe y piedra de sillería en arquería de entrada y enmarcamientos de huecos.</p> <p>GRADO DE INTERVENCIÓN : rehabilitación interior y mantenimiento de fachadas.</p> <p>EDIFICABILIDAD : la existente.</p> <p>ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : zaguán con arquería simple en el exterior y doble en el interior.</p> <p>ESTADO : bueno.</p>		<p>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cotacachi, en Sesión fecha 26-JUL-89</p> <p>PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cotacachi de fecha 12-Ene-90</p> <p>E:1/5.000</p>

núcleo	BAREYO(junto al molino)	edificio n°:31
		
<p>PROPIEDAD % privada</p> <p>USO: residencial</p> <p>MATERIALES : tradicionales.</p> <p>GRADO DE INTERVENCIÓN : conservación y mantenimiento</p> <p>EDIFICABILIDAD : la existente</p> <p>ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : balconada de madera, alero rematado en madera.</p> <p>ESTADO : bueno.</p>		<p>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cotacachi, en Sesión fecha 26-JUL-89</p> <p>PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cotacachi de fecha 12-Ene-90</p> <p>E:1/5.000</p>

núcleo	JUNTA VEGETAL DE GUERES	edificio n°:30
		
<p>PROPIEDAD % privada</p> <p>USO: residencial y agropecuario.</p> <p>MATERIALES : los tradicionales.</p> <p>GRADO DE INTERVENCIÓN : conservación.</p> <p>EDIFICABILIDAD : la existente.</p> <p>ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : balconada, tejado a cuatro aguas.</p> <p>ESTADO : bueno.</p>		<p>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cotacachi, en Sesión fecha 26-JUL-89</p> <p>PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cotacachi de fecha 12-Ene-90</p> <p>E:1/5.000</p>

núcleo	Límite de Bareyo con Armuro.	edificio n°:32
		
<p>PROPIEDAD % privada</p> <p>USO: antiguo molino de marea.</p> <p>MATERIALES : piedra de sillería y teja árabe.</p> <p>GRADO DE INTERVENCIÓN : restauración.</p> <p>EDIFICABILIDAD : -</p> <p>ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : bóvedas de cañón y paso peatonal posterior.</p> <p>ESTADO : aceptable</p>		<p>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cotacachi, en Sesión fecha 26-JUL-89</p> <p>PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cotacachi de fecha 12-Ene-90</p> <p>E:1/5.000</p>

Urbio AJO	edificio n°: 33
PROPIEDAD : Obispado USO: Religioso MATERIALES : tradicionales GRADO DE INTERVENCIÓN : Restauración EDIFICABILIDAD : -- ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : Planta de cruz latina, porche anterior y torre campanario encima del ábside. ESTADO : Aceptable	
APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo de Ajo, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Concejo de fecha 12-ENE-90 El Secretario, [Firma]	

Urbio AJO	edificio n°: 35
PROPIEDAD : Privada USO: Residencial MATERIALES : Tradicionales GRADO DE INTERVENCIÓN : Mantenimiento y restauración. EDIFICABILIDAD : Existente ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : Portalada, esquinales y enmarcamiento de huecos en piedra de sillería, zaguán de acceso a la vivienda. ESTADO : Aceptable.	
APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo de Ajo, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Concejo de fecha 12-ENE-90 El Secretario, [Firma]	

ANEXO Nº 2.- INSTRUCCION SOBRE ESTUDIOS DE DETALLE

ASUNTO: INSTRUCCION SOBRE ESTUDIOS DE DETALLE

1. INTRODUCCION

La presente instrucción se refiere a la aplicabilidad, contenido, tramitación y medidas a adoptar por las Comisiones Provinciales de Urbanismo en relación a los Estudios de Detalle regulados en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1976. La instrucción se dicta en función de la potestad que la Ley de Procedimiento Administrativo (artículo 7) y la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado (artículo 18) confieren a la Dirección General de Urbanismo. El objetivo de esta instrucción no es el de sustituir el Reglamento de la Ley del Suelo sino el de establecer criterios de interpretación y operativos en relación a las facultades que los servicios provinciales de Vivienda tienen en materia de Estudios de Detalle y el de resolver algunos problemas que la aplicación de los Estudios de Detalle ha suscitado en la práctica.

Según los artículos 35.1-e, 40.2 y 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, tramitación y aprobación de Estudios de Detalle constituye competencia exclusivamente municipal. No obstante, las Comisiones Provinciales de Urbanismo tienen, con carácter general, (artículo 213 del Texto Refundido) facultades para, en el caso concreto de Estudios de Detalle, se traducen en:

- A. Asesoramiento adecuado a las solicitudes de las Corporaciones Municipales que lo soliciten.
- B. Control, dentro de los límites establecidos por la Ley de los acuerdos de aprobación de Estudios de Detalle llevados a cabo por las Corporaciones Municipales; Corporaciones que tienen la obligación legal (artículo 35.1-E) de comunicar sus aprobaciones a las Comisiones Provinciales de Urbanismo, debiendo entenderse que esta comunicación obliga asimismo a transmitir a las Comisiones Provinciales los expedientes completos de los Estudios de Detalle aprobados a nivel municipal.

2. DEFINICION DE ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle vienen regulados en los artículos 6.3 y 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. De ellos se deduce que la figura de Planeamiento de Estudios de Detalle constituye solamente un instrumento de configuración, definición detallada de los últimos extremos del planeamiento situándose entre los planes de ordenación que contienen determinaciones de nivel de plan parcial y las licencias de edificación.

3. DONDE PUEDEN APLICARSE

Los Estudios de Detalle sólo pueden aplicarse en suelo urbano en el que, por planeamiento de rango superior, se disponga de las especificaciones a que hacen referencia los apartados b, c, e y f del punto 21 del artículo 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. En lo referente a alzaciones, podrán, si no estuvieran determinados por planeamiento de rango superior, aplicarse los Estudios de Detalle cuando la situación, de hecho, está claramente definida.

Estos principios generales se pueden traducir en los siguientes supuestos:

- A. En los municipios con Planes Generales no adaptados a la nueva Ley del Suelo podrán redactarse Estudios de Detalle donde haya Plan Parcial o Plan de Reforma Interior o cuando en el suelo denominado urbano por el Plan General éste contenga las determinaciones a que se ha hecho referencia.
- B. En municipios con Plan General adaptados conforme a los mínimos establecidos en la Disposición Transitoria Primera (solamente con la delimitación de suelo urbano sin especificaciones detalladas dentro de él), será de aplicación lo indicado en el supuesto anterior.
- C. En términos municipales con Planes Generales totalmente adaptados o redactados conforme a la nueva Ley del Suelo podrán hacerse Estudios de Detalle en el suelo urbano y en el afectado por Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior

Urbio J.V. de AJO	edificio n°: 34 Faro de Cabo de Ajo.
PROPIEDAD : Pública (MOPU) USO: Navegación marítima MATERIALES : Mampostería de piedra GRADO DE INTERVENCIÓN : Mantenimiento EDIFICABILIDAD : -- ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS : Torreta de planta circular. ESTADO : Aceptable.	
APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo de Ajo, en Sesión fecha 26-JUL-89 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Concejo de fecha 12-ENE-90 El Secretario, [Firma]	

aprobados definitivamente sobre suelo urbanizable. En suelo urbano en el que el Plan General exija Plan Especial de Reforma Interior, no podrán tramitarse Estudios de Detalle hasta que no se hayan aprobado los referidos Planes Especiales.

D. En municipios que dispongan de Normas Subsidiarias o delimitación de perímetro urbano, se aplicarán los mismos criterios que para aquellos en los que se dispone de Plan General no adaptado a la vigente Ley del Suelo.

E. No podrán elaborarse Estudios de Detalle en los municipios que no dispongan de Plan General, Norma Subsidiaria o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbanizable.

4. CUANDO SON DE APLICACION

Los Estudios de Detalle son de aplicación:

- A. Cuando el Plan que desarrollan así lo dispone.
- B. Para completar alguna de las determinaciones del Plan hasta el nivel exigido en los puntos c y f del párrafo 2.1 del artículo 12 en lo referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, respetando siempre las especificaciones de altura máxima, volúmen y aquellas otras que pudiesen estar fijadas en los documentos de ordenación que se desarrollen en el Estudio de Detalle.
- C. Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo de las determinaciones que el Plan contenga a estos efectos.

5. LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle no podrán:

- A. Cambiar la calificación del suelo.
- B. Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan que desarrollan o contemplan.
- C. Establecer nuevas ordenanzas.
- D. Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- E. Originar aumento de volúmen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o la actuación realizadas.
- F. Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitido y, en su caso, la densidad de vivienda o intensidad autorizada de uso del suelo.
- G. Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

6. DOCUMENTACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle deberán:

A. Memoria

La memoria constará de:

- a.- Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.
- b.- Si se trata de establecer alineaciones y rasantes completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustando y adaptando las previstas, haciendo referencia al tipo de planeamiento o Norma en que se apoya, reseñando cuáles son las condiciones que dichos documentos fijan para su desarrollo.
- c.- Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres.
- d.- Si se trata de ordenar volúmenes en suelo urbano, indicará qué especificaciones desarrolla, bien referidas al Plan General, Norma Subsidiaria, Plan Parcial o Especial, según los casos.
- e.- Justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, ni la ocupación de suelo ni las alturas, ni se incrementa la densidad de población, así como que no se alteran los usos establecidos por el Plan.
- f.- Cuando se trate de Estudio de Detalle cuya redacción figura expresamente en el Planeamiento, justificarán adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.
- g.- Se incluirá en todo caso, y como anexo, una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, sus resultados y la decisión que, como consecuencia haya adoptado la Corporación.

B. Planos

A escala mínima de 1/500, en función de las precisiones y alcance del Estudio de Detalle, éste incluirá como mínimo:

- a.- Plano de situación en relación con la ciudad.
- b.- Plano parcelario y de delimitación.
- c.- Plano de ordenación vigente.
- d.- Plano del estado actual de los terrenos y la edificación.
- e.- Planos debidamente acotados, que reflejen con detalle la ordenación proyectada, que para la red viaria incluirán como mínimo alineaciones.

7. TRAMITACION

La tramitación de los Estudios de Detalle se rige por lo especificado en el artículo 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, por lo cual es preceptivo un mes de información al público.

Los Estudios de Detalle podrán ser tramitados a iniciativa de particulares o de la Corporación Municipal.

En el caso de iniciativa particular no podrá considerarse debidamente cumplimentado el trámite de información pública si no ha habido notificación personal del mismo a los propietarios de los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle y en los terrenos colindantes que pudieran resultar directamente afectados. Se recomienda que, conforme al espíritu del artículo 4 de la Ley del Suelo, la citación se extienda a los arrendatarios afectados.

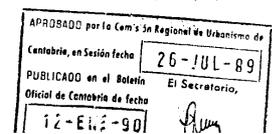
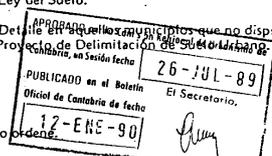
En el caso de iniciativa Municipal, no es obligatorio el trámite de información pública, conforme al espíritu del artículo 4 de la Ley del Suelo.

8. FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LAS COMISIONES PROVINCIALES DE URBANISMO EN RELACION A LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Cuando las Comisiones Provinciales de Urbanismo reciban notificación de acuerdos municipales de aprobación definitiva de Estudio de Detalle, que deberán ir acompañados de la documentación completa, deberán examinar atentamente el contenido del expediente y del proyecto.

De acuerdo con los resultados de su examen, las Comisiones deberán actuar en la forma siguiente:

- A. Si estiman correctos el proyecto y su tramitación, darse por enterada y notificar su conformidad a la Corporación Municipal.
- B. Si se estima correcto el proyecto e incorrecta su tramitación, darse por enterada y notificar a la Corporación los defectos detectados pidiéndoles su subsanación. En el caso de que los defectos de tramitación fueran manifiestamente graves deberá la Comisión Provincial advertir a la Corporación que si antes de subsanar los defectos indicados se otorgasen licencias de edificación en el ámbito del Estudio de Detalle dichas licencias quedarían afectadas por lo dispuesto en el artículo 186 del Texto Refundido.
- C. Si estiman incorrecto el Estudio, por salirse de los límites propios de un Estudio de Detalle, independientemente de que su tramitación sea correcta o incorrecta, la Comisión lo notificará a la Corporación para que el Alcalde acuerde la suspensión de los efectos del Acuerdo. Si éste no lo hiciera en el plazo de diez días, o si no lo hiciera de oficio el Gobernador Civil, la Comisión Provincial de Urbanismo instará al Gobernador Civil para que acuerde la suspensión del Estudio de Detalle; de los defectos de las licencias que pudieran haberse dado a su amparo y, en su caso, la inmediata paralización de las obras a que puedan haber dado lugar esas licencias. En todo caso en relación a estas licencias subsistiría lo dispuesto en el artículo 187 de la Ley del Suelo.
- D. En los casos de defectos manifiestos de tramitación o de Estudios incorrectos por salirse de sus límites, la Comisión Provincial de Urbanismo deberá advertir al Ayuntamiento sobre las responsabilidades en que incurrirán por posibles infracciones urbanísticas de la Ley del Suelo (Capítulo II. Artículos 214 a 232).
- E. En todos los casos, la Comisión Provincial de Urbanismo deberá enviar a los Colegios Profesionales, que tengan competencia para realizar el visado urbanístico, una notificación que contenga como mínimo, la delimitación del ámbito del Estudio de Detalle, la conformidad o no de la Comisión y, en caso de no-conformidad, indicación de las medidas adoptadas por la propia Comisión.



Ajo (Bareyo), 9 de febrero de 2004.-La secretaria, María Elena García Viñuela. 04/1781

7.2 MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA

CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, TRABAJO Y DESARROLLO TECNOLÓGICO

Dirección General de Industria

Resolución de 13 de febrero de 2004, por la que se habilita a «Norcontrol, S. A.» como organismo de verificación autorizado para llevar a cabo la ejecución del control metrológico en las fases de verificación después de reparación o modificación y de verificación periódica.

Visto el escrito presentado por «Norcontrol, S. A.», con código de identificación fiscal A15044357, domicilio en Ctra. Nacional VI, Km 582, 15168 Sada (A Coruña), solicitando autorización, para la ejecución del control metrológico en: sistemas de medida de líquidos distintos del agua destinados al suministro de carburantes y combustibles líquidos, en sus fases de verificación después de reparación o modificación y de verificación periódica en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Esta Dirección General de Industria tiene en consideración los siguientes

Antecedentes de hecho

Único.- Con fecha 9 de enero de 2004 «Norcontrol, Sociedad Anónima» presentó solicitud de autorización como organismo de verificación para la ejecución del control metrológico de sistemas de medida de líquidos distintos del agua destinados al suministro de carburantes y combustibles líquidos, en sus fases de verificación después de reparación o modificación y de verificación periódica en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Cantabria, al amparo de la Ley 3/1985, de 18 de marzo, de Metrología y la Orden de 27 de febrero de 2003 de la Consejería de Industria, Trabajo y Desarrollo Tecnológico por la que se establece el procedimiento aplicable en la Comunidad Autónoma de Cantabria para efectuar el control metrológico del Estado, en sus fases de verificación después de reparación o modificación y de verificación periódica y se fijan las condiciones y requisitos que deben reunir los organismos para la ejecución del citado control metrológico.

A tal efecto aporta la documentación exigida en el artículo 4.1 de la citada Orden de 27 de febrero de 2003 de la Consejería de Industria, Trabajo y Desarrollo Tecnológico.