

LUNES, 2 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 41

## AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA

**CVE-2015-2441** *Aprobación definitiva de la modificación puntual 1/2013 de las Normas Subsidiarias Municipales.*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.2 del R. D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y en el artículo 84 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, por medio del presente anuncio se pone de manifiesto que el Pleno del Ayuntamiento de Villaescusa, en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de febrero de 2015, acordó la aprobación definitiva de la modificación puntual nº 1/2013 de las Normas Subsidiarias Municipales, de conformidad con la redacción anexa.

Contra el citado acuerdo, se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la inserción del anuncio indicativo en el Boletín Oficial de Cantabria.

Villaescusa, 20 de febrero de 2015.

La alcaldesa,  
Almudena Gutiérrez Edesa.

### ANEXO

#### 1.- OBJETO Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La modificación puntual nº 1/2013 de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Villaescusa tiene por objeto:

- a) La modificación del régimen urbanístico de los edificios en situación de fuera de ordenación.
- b) La modificación de ciertos aspectos estéticos del Capítulo 7, Normas Generales de la Edificación,
- c) La modificación del régimen urbanístico del equipamiento comunitario.
- d) Adaptar los usos del suelo rustico a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

#### 2.- NUEVA REDACCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

A continuación se recogen los artículos de las Normas Subsidiarias que han sido modificados o añadidos así como su texto definitivo:

1/ Se modifica el texto del artículo 4.1.4 de las NNSSM.

Serán indivisibles:

- a) Las parcelas determinadas como mínimas por estas Normas para cada clase y categoría de suelo.
- b) En general, todas aquellas parcelas, aun de dimensiones superiores a las mínimas, cuando, de segregarse, produjeran como resultado una finca, matriz o segregada, de superficie menor a la determinada como mínima, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima suficiente o si la segregación se produce por la línea divisoria de las clasificaciones urbanística. En esos casos, tal condición especial se hará constar en la licencia y se incluirá la citada característica en el Registro de la Propiedad.

CVE-2015-2441

LUNES, 2 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 41

2/ Se modifica el texto del artículo 4.1.6 de las NNSSM.

En Suelo No Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3/ Se modifica el texto del párrafo quinto del artículo 4.6, de las NNSSM.

OBRA MENOR.- Todas aquellas obras de conservación y mantenimiento, como reparaciones de cubierta, canalones, sustitución de elementos de carpintería interior y exterior, revocos y pintura interior y exterior. Renovación o creación de cuartos de baño, cocinas, reparación o sustitución de instalaciones de agua, electricidad, gas, saneamiento, pintura interior y exterior, cerramientos de fincas, muros de contención de altura igual o inferior a dos metros, pequeños movimientos de tierras, pequeñas obras de urbanización, aceras, pavimentación de caminos, instalaciones de mobiliario urbano, ajardinamiento y plantaciones de árboles, setos, arbustos, etc., colocación de carteles, etc. Construcción de pequeñas construcciones destinadas a almacenes, tejavanos, porches, etc., siempre que su superficie no supere los treinta metros cuadrados y una planta. Demoliciones parciales que no afecten a elementos estructurales.

4/ Se añade un párrafo segundo al artículo 7.3.3.1 de las NNSSM.

Los faldones de cubierta de los porches tendrán una pendiente mínima del 15% y máxima del 100% con una altura máxima de forjado de suelo a cumbre de 4,50 metros, quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas.

5/ Se modifica el texto del primera párrafo del artículo 7.3.15.1.a), de las NNSSM.

a) LINDERO A VÍA PÚBLICA

Solamente se permitirá como material de cierre de las fincas:

- Los muros de piedra natural.
- Los muros de hormigón, bloque de cemento o fábrica de ladrillo, chapados en piedra o imitación piedra
- El bloque prefabricado de textura similar a la piedra, con cara vista a la vía pública.

6/ Se modifica el texto del primer párrafo del artículo 7.3.15.1.b), de las NNSSM:

b) LINDERO ENTRE PARTICULARES

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

- Estacado de madera y alambre.
- Estacado de postes metálicos y alambre o tela metálica.
- Cierre de bloques de cemento o fábrica de ladrillo revocada a dos caras.
- Bloque prefabricado de textura similar a la piedra natural.
- Muros de piedra natural
- Muros de hormigón, bloque de cemento o fabrica de ladrillo, chapados en piedra o imitación piedra.
- Cierre vegetal de seto vivo.

7/ Se modifica el texto del artículo 7.3.15.2.a), de las NNSSM:

LUNES, 2 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 41

a) LINDERO A CAMINO DE TITULARIDAD PÚBLICA

Se autorizarán los siguientes materiales:

- Estacado de madera y alambre.
- Estacado de postes metálicos y alambre, o tela metálica.
- Bloque prefabricado de textura similar a la piedra, con cara vista a la vía pública.
- Muros de piedra natural
- Muros de hormigón, bloque de cemento o fabrica de ladrillo, chapados en piedra o imitación piedra.
- Cierre vegetal de seto vivo.

La altura máxima medida en cualquier punto del cerramiento no podrá exceder de dos metros de altura. Se permite que en parte de la altura se sustituya el material por seto vegetal, verja metálica, fundición o madera. Excepcionalmente y en terrenos con pendientes superiores al 10%, se autorizará una altura máxima en el punto más desfavorable de 2,50 metros.

8/ Se modifica el texto del artículo 7.4.2.1, de las NNSSM:

En las edificaciones y construcciones de uso residencial o comercial únicamente se permitirá como material de cobertura los cerámicos, curvos, planos o mixtos en su color natural o envejecido. Se prohíben expresamente los cerámicos grises, negros o esmaltados, las pizarras, losetas asfálticas, fibrocementos, cubiertas ligeras de chapas galvanizadas o prelacadas, etc.

En las edificaciones y construcciones destinadas a uso agrícola, ganadero, forestal o análogo en suelo rustico, únicamente se permitirá como material de cobertura los cerámicos, curvos, planos o mixtos en su color natural o envejecido, así como las cubiertas ligeras prelacadas imitación teja. Se prohíben expresamente los cerámicos grises y negros o esmaltados, las cubiertas ligeras galvanizadas, las pizarras, losetas asfálticas, fibrocementos, etc.

En las edificaciones y construcciones destinadas a uso industrial en suelo urbanizable, únicamente se permitirá como material de cobertura los cerámicos, curvos, planos o mixtos en su color natural o envejecido, así como las cubiertas ligeras de chapas galvanizadas o prelacadas en colores suaves que armonicen con el entorno donde se sitúe la construcción. Se prohíben expresamente los cerámicos esmaltados, las pizarras, losetas asfálticas, fibrocementos, etc.

9/ Se modifica el texto del artículo 7.4.3, de las NNSSM:

1. Todos los edificios, construcciones e instalaciones que estuvieran disconformes con el Planeamiento Urbanístico tendrán la calificación de edificios fuera de ordenación.

2. En función de la mayor o menor trascendencia para la correcta ejecución de las presentes normas y la consecución de sus objetivos, las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General se clasificarán del siguiente modo:

A/ Edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación por su total incompatibilidad con las determinaciones de las presentes Normas:

1. Edificios, construcciones e instalaciones que se sitúen, parcial o totalmente, sobre previsiones de zonas verdes, espacios libres públicos, viarios y/o equipamientos.

2. Edificaciones, construcciones e instalaciones que se sitúen en ámbitos donde su uso no sea compatible.

3. Cierres de parcela lindantes a vial público que no guarden los retranqueos establecidos para cada clase o categoría de suelo.

B/ Edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación por ser parcialmente incompatibles o disconformes con las determinaciones de las presentes Normas:

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones que no cumplan los parámetros urbanísticos de parcela mínima, ocupación, edificabilidad o cualquier otro establecido para cada clase o categoría de suelo.

LUNES, 2 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 41

2. Edificaciones, construcciones e instalaciones que no cumplan los retranqueos establecidos para cada clase o categoría de suelo.

3. Edificaciones, construcciones e instalaciones construidos sin licencia u orden de ejecución o incumpliendo sus determinaciones, cuando hubiera transcurrido el plazo de restauración de la legalidad y las mismas no se hubieran legalizado.

4. Cierres de parcela que no guarden los retranqueos establecidos para cada clase o categoría de suelo.

3. En las edificaciones, construcciones e instalaciones incluidas en cualquiera de los dos grupos anteriores podrán realizarse las obras necesarias para ajustarlas, si fuera posible, a las determinaciones de las presentes normas.

4. En función de que la edificación, construcción o instalación se encuentre en uno u otro grupo de los descritos en el apartado segundo del presente artículo podrán realizarse, de modo particular, las siguientes obras:

1. En las edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación por su total incompatibilidad con las determinaciones de las presentes normas, únicamente se permitirán obras de conservación y mantenimiento, sin que puedan realizarse en ellas obras de consolidación, ampliación o aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación.

2. En las edificaciones, construcciones e instalaciones parcialmente incompatibles con las determinaciones de las presentes normas, podrán realizarse, además de obras de conservación y mantenimiento, obras de restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, incluidas las de ampliación o aumento de volumen.

5. En las edificaciones, construcciones e instalaciones incluidas en cualquiera de los dos grupos previstos en el apartado segundo de las presentes normas, se permitirá el mantenimiento de los usos vigentes.

6. Únicamente en las edificaciones, construcciones e instalaciones parcialmente incompatibles con las determinaciones de las presentes normas se permitirá el cambio de uso vigente, siempre que el uso pretendido sea unos de los permitidos por las presentes normas para cada clase y categoría de suelo.

7. En caso de demolición de edificaciones, construcciones e instalaciones en fuera de ordenación, la nueva obra deberá cumplir las Ordenanzas que las presentes Normas asignen para cada clase y categoría de suelo.

8. En los edificios fuera de ordenación afectados por la línea de edificación asociada a una carretera de la red del Estado o de la Comunidad Autónoma, solo se podrán realizar las actuaciones contempladas en el punto 4.1 del presente artículo.

9. Para la realización de obras que supongan ampliación o aumento de volumen de edificios, construcciones e instalaciones que se emplacen en zonas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander o en aquellas zonas en las que el aumento de volumen pudiese vulnerar dichas servidumbres, incluyendo todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc) deberá quedar acreditado por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea que no se compromete la seguridad ni queda afectado de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el decreto 584/72, en su actual redacción. A estos efectos, la Administración competente para otorgar la correspondiente autorización / licencia, deberá presentar a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, junto a la solicitud, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, un estudio aeronáutico de seguridad.

En caso de que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea denegase la ejecución de las instalaciones, construcciones o plantaciones, por considerar que comprometerían la seguridad o regularidad de las operaciones de las aeronaves, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

LUNES, 2 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 41

10/ Se modifica el texto del párrafo tercero del artículo 7.4.4, de las NNSSM:

Todos los viales interiores que no cuenten con entrada y salida independientes, dispondrán de libertad de diseño, justificando en todo caso en los proyectos de edificación y urbanización conjunta su capacidad de acceso, su calidad y resistencia y su viabilidad de acceso a los aparcamientos.

11/ Se modifica el texto del párrafo quinto del artículo 7.4.5, de las NNSSM:

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

12/ Se añade un apartado tercero al artículo 8.1 de las NNSSM:

8.1.3.- Sistema Aeroportuario

1.- Se consideran Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, las previstas en el plano anexo, el cual se incorpora con carácter normativo a las presentes Normas Subsidiarias.

2.- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles etc) así como el gálibo de viario o vía férrea, no podrán contravenir la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas.

3.- La instalación de aerogeneradores, incluida la longitud de sus palas, de líneas de transporte de energía eléctrica, de infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas, no podrán contravenir la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas.

4.- Cualquier construcción, instalación, medios necesarios para la construcción o plantación, afectada por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su redacción actual.

5.- Excepcionalmente y de conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Decreto 584/72, modificado por RD 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, que no se compromete la seguridad, ni quede afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A estos efectos los promotores de las actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

6.- Cualquier construcción, estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas) y la instalación de medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción), en zonas no afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, que se eleven a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel de mar dentro de aguas jurisdiccionales requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 584/72, en su redacción actual

13/ Se modifica el texto del artículo 8.6 de las NNSSM:

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo establecido en el Título III de la Ley de Costas. En todo caso, las actuaciones que se planteen en terrenos de dominio público marítimo-terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante.

LUNES, 2 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 41

2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. Se garantiza el respeto de las servidumbres establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

4. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán tener en cuenta lo establecido en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

5. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situados en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley de Costas.

14/ Se modifica el texto del artículo 9.5.5, de las NNSSM:

#### USOS PERMITIDOS

1.- Los propietarios de suelo clasificado como rústico tendrán los derechos, obligaciones y limitaciones establecidos en la sección 3ª, del Capítulo II del Título II del Ley del Suelo de Cantabria.

2.- En los suelos rústicos incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos.

3.- En el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas las construcciones, instalaciones, actividades y usos previstos en el artículo 113 de la LOTRUSC.

4.- En el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas las construcciones, instalaciones, actividades y usos previstos en el artículo 112 de la LOTRUSC.

5.- A las nuevas construcciones e instalaciones en suelo rústico les serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 114 de la LOTRUSC, sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que establezcan las presentes normas para cada categoría de suelo rústico.

6.- En las zonas de Suelo Rústico afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander así como en aquellas zonas en las que las instalaciones, construcciones o plantaciones permitidas pudiesen vulnerar dichas servidumbres, deberá quedar acreditado por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea que no se compromete la seguridad ni queda afectado de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el decreto 584/72, en su actual redacción. A estos efectos, la Administración competente para otorgar la correspondiente autorización / licencia, deberá presentar a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, junto a la solicitud, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, un estudio aeronáutico de seguridad.

En caso de que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea denegase la ejecución de las instalaciones, construcciones o plantaciones, por considerar que comprometerían la seguridad o regularidad de las operaciones de las aeronaves, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

15/ Se modifica el texto del artículo 9.5.6.4, de las NNSSM:

En el Suelo Rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la Ley del Suelo de Cantabria o en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo que concurra alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 111.1 de la LOTRUSC.

16/ Se modifica el texto del apartado 5 del régimen urbanístico del Equipamiento Comunitario, de las NNSSM:

LUNES, 2 DE MARZO DE 2015 - BOC NÚM. 41

#### 5. Condiciones Urbanísticas y de la Edificación:

##### ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS

- Tipología: No se fija.
- Superficie mínima de parcela: No se fija.
- Frente mínimo: No se fija.
- Frente máximo: No se fija.
- Fondo: No se fija.

##### RETRANQUEOS

- Entre edificaciones en parcela: No se fija.
- Retranqueo a calle: No se fija.
- Retranqueo a carreteras: El establecido por la legislación sectorial.
- Retranqueo a colindante: 3 metros. Se permite adosarse a las medianeras existentes.
- Retranqueo a fondo: 3 metros. Se permite adosarse a las medianeras existentes.

##### APROVECHAMIENTO

- Porcentaje de ocupación sobre parcela: No se fija.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- Altura máxima: 9 metros, salvo casos excepcionales justificados.

2015/2441