

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

Dirección General de Urbanismo y Vivienda

Resolución aprobando las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Guriezo.

La Comisión Regional de Urbanismo, en sesión de 3 de mayo de 1991 aprobó definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Guriezo.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas.

Santander, 19 de mayo de 2000.-El secretario de la Comisión Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO TIPO B.

MUNICIPIO DE GURIEZO.

INDICE GENERAL:

- MEMORIA:
- 1.- Conveniencia y oportunidad de la Redacción de Planeamiento Urbanístico. Antecedentes.
 - 2.- Justificación de la figura de Planeamiento adaptada.
 - 3.- Fines y Objetivos de su Promulgación.
 - 4.- Situación Urbanística Actual.
 - 5.- Descripción General y Justificación de la Ordenación del territorio propuesta.
 - 6.- Clasificación
 - 7.- Calificación del Suelo.
 - 8.- Cuadro de superficies.
 - 9.- Ordenanzas.

- Sugerencias y alegaciones recogidas durante el periodo de información pública y sus contestaciones (En documento II aparte).

MEMORIA.-

1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO. ANTECEDENTES.

No existe actualmente ningún Planeamiento en el Municipio de Guriezo y como es el caso hasta ahora de otros Municipio en donde la actividad Urbanística ha sido casi nula, estos Municipios operaban bajo las Normas Provinciales.

Era patente la necesidad de una figura de Planamiento mas adecuada y operativa que explicitará de modo inequívoco el régimen de Ordenación del suelo.

2.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

Dado el grado de dispersión del Termino Municipal no se juzga conveniente por su costo y por su dilatado tiempo de redacción la adopción de un Plan General y si sin embargo de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento que son operativas para un Municipio de estas características.

Ante el interes Municipal de crear alguna zona de suelo apto para urbanizar dadas algunas expectativas futuras de crear viviendas de segunda ocupación, potenciando así las posibilidades turísticas del valle, se opto por las Normas Subsidiarias tipo B, que según establece el artículo 91 de la Ley del Suelo, permite calificar el Suelo en tres categorías:

- A.- Suelo Urbano.
- B.- Suelo Urbanizable.
- C.- Suelo no Urbanizable.

3.- FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION.

Las presentes Normas Subsidiarias tienen como objeto:

- Facilitar la Ordenación del Termino Municipal de Guriezo con el fin de evitar que continúe el actual estado de dispersión edificatorio y urbanística.
- Preservar las extraordinarias condiciones paisajísticas que el Municipio reúne, evitando la inclusión de usos no deseados.
- Proteger explícitamente las zonas de riberas, monte con plantaciones de especies autóctonas y paisajes de especial interes.

4.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL.

El analisis de la información recabada sobre el Municipio nos lleva a la conclusión de que se trata de un valle de baja densidad de población (25 Hab/ km2), de edificación dispersa y cuya principal economía es la agraria-ganadera junto con una unica industria situada en el valle.

Esta dispersión edificatoria hace que los nucleos de población no tengan entidad propia para su equipamiento de servicios con unos medios economicos razonables. Como consecuencia negativa nos encontramos que los Servicios Urbanos son deficitarios y cualquier obra emprendida para mejorarlos tiene un gran costo en relación con el numero de viviendas servidas.

Asimismo la dispersión favorece la existencia actual de un gran numero de pozos negros, o fosas sépticas en el mejor de los casos, un servicio de distribución de aguas insuficiente y accesos en mal estado.

Independientemente de los aspectos negativos en la dotacion de servicios la dispersión edificatoria crea una sensación de ocupación del suelo superior a la real perjudicando los aspectos paisajísticos.

5.-DESCRIPCION GENERAL Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO PROPUESTA.

- Las características y morfología del medio físico del Municipio de Guriezo así como su Red de Nucleos y asentamientos determinan el modelo territorial adoptado por las Normas Subsidiarias.

- El modelo propuesto en las Normas Subsidiarias responde a la vocación indicada por el Ayuntamiento del Municipio de vinculación al medio productivo agropecuario, que habra de compatibilizarse a medio-corto plazo con el de servicios, y el aumento de la demanda de vivienda de segunda residencia.

En base a las consideraciones señalados en los puntos anteriores el esquema de ordenación propuesto presenta las características siguientes:

- Mantenimiento del actual sistema viario, tanto principal como secundario.

- Tratamiento proteccionista de las riberas del Municipio, mediante clasificaciones de suelo no urbanizable en los que se restringe todo el proceso edificatorio.

- Conservación del paisaje y medio natural de las zonas interiores del Municipio, mediante la calificación como Suelo no Urbanizable Protegido a amplias areas arboladas, los ecosistemas mas valiosos, ría, ríos y sus riberas, y aquellas que por su altura y localización ofrecen mayor impacto visual.

- Delimitación de nucleos de población.

A.- NUCLEOS URBANOS:

Partiendo de la configuración existente se ordenan y delimitan los nucleos urbanos en el actual sistema viario y se concentran en las diversas parcelas de los servicios urbanísticos básicos de acuerdo con el artículo 7B de la Ley del Suelo.

Se han delimitado así los nucleos que presentan actualmente una mayor densidad de edificación y existencia de servicios.

En el apartado de Ordenanzas junto con los planos de zonificación se especifican los distintos tratamientos urbanísticos que distingue tres categorías según el grado de consolidación de los mismos.

B.- NUCLEOS RURALES:

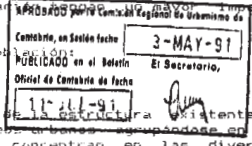
Mantenimiento y potenciación de los nucleos vinculados al medio agrícola y ganadero, recogiendo en su delimitación las áreas consolidadas por la edificación. Pero manteniendo su calificación generica de Suelo no Urbanizable a los efectos de la protección de los terrenos de mayor valor productivo y el mantenimiento de la contribución territorial como rustica.

Estos nucleos se caracterizan principalmente porque sus expectativas de crecimiento son mínimas. No obstante las ordenanzas permiten un mayor aprovechamiento edificatorio que en el Suelo no Urbanizable generico, disminuyendo así la actual dispersión de la vivienda aumentado las posibilidades de servicios a estos Nucleos permitiendo que en una futura previsión de las Normas aquellos nucleos que hayan experimentado un mayor desarrollo pasasen a ser calificados como suelo urbano.

C.- SUELO APTO PARA URBANIZAR:

Asentamientos propiamente residenciales en suelo exterior a los nucleos urbanos y rurales y sin ninguna conexión directa con estos, ubicados en aquellas zonas donde su impacto sobre la producción, el medio físico y el paisaje es menor, pero que al mismo tiempo propicia un marco adecuado para la segunda residencia.

Localización: S. A. U. 1 próximo al Nucleo Urbano mas consolidado y cabeza del Municipio (El Fuente) y definidos en los Planos de Zonificación. Así mismo se prevé que la zona de cesión obligatoria en el desarrollo de el correspondiente Plan Parcial se sitúe en la zona mas cercana al Nucleo Urbano de El Fuente y junto a su carretera de acceso. Dicha zona puede ser de aprovechamiento para Equipamiento comunitario por estar centrada geográficamente en el Valle.



D.- SUELO NO URBANIZABLE PROXIMO A NUCLEO (S.N.U.P.N)

En las áreas proximas a los diversos Nucleos se ha establecido una envolvente denominada S.N.U.P.N. que tiene por objeto concentrar la edificación que se pudiera dar en suelo exterior habida cuenta de la existencia de al menos tres servicios con capacidad suficiente, y no desvirtuar en modo alguno la estructura urbanística proyectada. Sirve al mismo tiempo de tránsito del Suelo Urbano o de Nucleo Rural a Suelo no Urbanizable, con menores exigencias de Parcela que en éste ultimo.

6.- CLASIFICACION

Las Normas Subsidiarias tipo B utilizan las tres clases de suelo permitidas por el Reglamento de Planeamiento, y dentro de cada una, otorga calificaciones diversas en función de usos y edificabilidad.

La Ordenación propuesta, en fase de Avance, establece las siguientes clases de suelo:

- URBANO: Aquel en el que se puede actuar directamente mediante licencia de obra siempre que estén definidas las alineaciones y rasantes del viario, bien porque éste exista, o porque quedan fijadas mediante las propias Normas Subsidiarias, o mediante los estudios mas pormenorizados previstos por la propia Ley del Suelo y/o sus Reglamentos (Estudios de Detalle).

- APTO PARA URBANIZAR: Aquel que a nivel de Avance se localiza espacialmente sin pormenorizar las fincas que comprende su ambito, pero cuantificando su superficie , densidad, usos globales y determinaciones urbanísticas mas relevantes.

- NO URBANIZABLE: Desdoblado en las siguientes categorias:

A.- NUCLEO RURAL (N.R.) :

Propio de las zonas donde se superponen las funciones de primera residencia y las de producción agropecuaria, con moderada presencia de comercio y servicios.

La Parcela Mínima exigida se reduce en éste caso para facilitar la concentración edificatoria en las zonas que poseen ahora un cierto grado de consolidación.

Sin embargo, respetando su calidad de Suelo no Urbanizable no se permiten las parcelaciones urbanísticas inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo. Sus determinaciones quedan expresadas en las Ordenanzas de las Presente Normas y el número de viviendas dentro de una misma parcela no podrá sobrepasar el resultado de dividir la superficie total de la parcela entre la parcela mínima.

B.- SUELO NO URBANIZABLE PROXIMO A NUCLEO. (S.N.U.P.N.)

Situados en las Corolas tanto de los Nucleos Urbanos como de los Nucleos Rurales. Para edificación de productores agrícolas, sirven de Suelos no Urbanizables Protegidos.

La Superficie de la Parcela Mínima se determina en función de la superficie de los núcleos que rodean, manteniendo el

criterio de la imposibilidad de segregación de parcela para fines urbanísticos.

C.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGROPECUARIA (S.N.U.P.)

Incluye edificaciones agrícolas y viviendas anexas en la propia explotación, siempre que se den las condiciones adecuadas de Parcela Mínima, demas limitaciones específicas y no existe riesgo de formación de nucleos de población.

D.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL, (S.N.U.P.E.), subdividido en :

S.N.U.P.E. 1 - Suelo no Urb. de Prot. Forestal.

S.N.U.P.E. 2 - Suelo No Urb. de Prot. de Riberas.

S.N.U.P.E. 3 - Suelo no Urb. de Prot. Vial

No se permite ningún tipo de edificación salvo autorizaciones excepcionales.

En la totalidad de éstos suelos no urbanizables las licencias para Viviendas o instalaciones agrarias se concederían en su caso conforme a lo previsto en el artículo 85 de la Ley del Suelo siguiendo el procedimiento del Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

.PA

7.- CALIFICACION.

7.1 SUELO URBANO

Dentro del Suelo Urbano las Normas Subsidiarias diferencian las distintas clase de usos que se pormenorizan en la Normativa que relacionamos a continuación:

NUCLEOS URBANOS CONSOLIDADOS:

S.U.A.: Que incluye el uso de vivienda, actividades comerciales, de servicios, o de industria-taller siempre que ésta sea compatible con los usos residenciales.

S.U.C.: Los usos son similares al S.U.A. con una mayor edificabilidad permitida y con una mayor altura.

Estos suelos se han situado en los nucleos que actualmente ya poseen edificación en altura y cuya expectativa de crecimiento es superior al resto de los

NUCLEOS RESIDENCIALES EXTENSIVOS:

S.U.B.: Que comprende el uso de vivienda residencial extensiva de media densidad compatible con alguno de los otros usos residenciales.

S.U.DB.: Que comprende el uso de vivienda residencial extensiva de baja densidad compatible con alguno de los otros usos residenciales.

DESBARROLLO DEL EQUIPAMIENTO:

S.U.E.: Conforme a la delimitación que de los mismos hace la Ley del Suelo sin estar diferenciados el avance los de nivel general de los propios barrios o nucleos.

Se ha previsto en este avance una zona concreta de concentración de equipamientos para el conjunto del Término Municipal indicando medidas y ordenanzas y procedimiento para la consecución de los terrenos con esta calificación, mediante compensación por medio de permuta o acuerdo económico. Dicha zona se ha situado junto al principal eje viario del Valle y en su centro geográfico, permitiéndose así una equidistancia a los nucleos existentes.

SUELO URBANO INDUSTRIAL:

S.U.I.: Se ha recogido el existente actualmente fijando una normativa edificatoria, y ante las expectativas de posibles nuevas industrias se ha calificado una zona colindante con la existente concentrando así en esta área toda la industria del Valle.

SUELO URBANO PROTEGIDO:

S.U.P.: Se recogen dentro de él los edificios, conjuntos, plazas, jardines y demás elementos que por sus especiales condiciones históricas, ambientales o pintorescas merezcan protegerse a través de una Normativa específica.

7.2 SUELO APTO PARA URBANIZAR

Dentro del Suelo Apto para Urbanizar se consideran:

RESIDENCIAL EXTENSIVO:

S.A.U.: Que incluye los siguientes usos:

- Residencial con predominio de vivienda de temporada.

- Comercios y servicios.

- Espacios libres.

- Equipamiento deportivo.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento y Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para el desarrollo de los Planes Parciales.

	USO GLOBAL	SUP HA	DENSIDAD VIV/HA	VIVIENDAS ESTIMADAS
S.U.A. 1	RESIDENCIAL	7,9	30	237
TOTAL		7,9		237

B.- CUADRO DE SUPERFICIES

A continuación se incluye una relación de todos los nucleos tanto urbanos como rurales indicando las superficies de los diferentes tipos de suelo.

N. de orden de Norte A Sur y de Oeste a E	NR	SUA	SUC	SUB	SUD	SPUPN GRAFIADO
1.	Las Rozadas.	1.600				
2.	El Pontarrón.		31.200	125.000		
3.	Nocina.		41.240			
4.	Cayuso.	6.200				35.400
5.	Torquendo.	12.400				47.220
6.	Santa Cruz.	11.320				33.040
7.	Lendagua.			4.240		9.200
8.	Rioseco		68.800			9.200
9.	Lugarejos	5.440				11.760
10.	Pomar			87.000		38.680
11.	Tresaqua	8.160		16.200		16.000
12.	Balbacienta		49.680			39.200
13.	Revilla. (1 Y 2)	271.600				11.680
14.	Franco.	8.400				38.000
15.	Ranero. (1 Y 2)	271.600				12.000
16.	La Magdalena	67.920				70.320
17.	El Llano	10.600				19.160
18.	La Corra.	9.800				2.880
19.	El Puente.		14.600	145.120	46.500	154.000
20.	Adino.	59.600				
21.	Landerol.	32.240				

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Castellón, en Sesión fecha 3-MAY-91
PUBLICADO en el Boletín del Secretario,
Órgano de Planeamiento de Castellón

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Castellón, en Sesión fecha 3-MAY-91
PUBLICADO en el Boletín del Secretario,
Órgano de Planeamiento de Castellón

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Castellón, en Sesión fecha 3-MAY-91

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Castellón, en Sesión fecha 3-MAY-91
PUBLICADO en el Boletín del Secretario,

22. Angostina.	31.040	40.200
23. Carazón.	8.800	
24. Trebuesto.	71.800	11.440
25. Cabaña la Sierra.	8.920	
26. Llaguno.	13.280	17.440
27. Agüera.	33.040	12.160
TOTALES	483.280 174.280	176.320 277.400 154.000 520.780
EQUIPAMIENTO		45.200
INDUSTRIAL	Rioseco.....	138.400
	El Fuentel.....	10.500
	Trebuesto.....	3.250
		152.150

9.- ORDENANZAS.-

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.-

Art. 1 AMBITO TERRITORIAL.-

- 18.- El objeto de estas normas es la ordenación urbanística del territorio que integra el municipio de Guriezo.
- 28.- Las presentes normas, juntamente con los otros documentos exigidos por el artículo 71 de la Ley del Suelo y 93, 95 y 97 del Reglamento de Planeamiento integran las Normas Subsidiarias del territorio a que se refiere el número 1 de este artículo.
- 38.- Cualquier referencia que se haga a la "Ley del Suelo" ha de entenderse que remite a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril.
- 48.- Cualquier referencia que se haga a las "Normas " ha de entenderse Normas Subsidiarias del término Municipal de Guriezo.

Art. 2 AMBITO TEMPORAL.-

Estas normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.C. y mantendrán su vigencia indefinidamente en tanto no se sustituyan.

Art. 3 REVISION.-

La revisión no se define hasta que se determine la sustitución de las Normas Subsidiarias por un Plan General de Ordenación, sin perjuicio de su derogación parcial o total, por vía de modificación o revisión, con los trámites legales correspondientes.

Art. 4 SUSTITUCION.-

Salvo disposición expresa, contenida en las presentes Ordenanzas, estas sustituyen plenamente a lo establecido para la edificación y usos del suelo por las Normas Regionales

Art. 5 CARACTER VINCULANTE.-

Las determinaciones de estas Normas son vinculantes para la Administración y a los particulares.

Art. 6 OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DE LAS NORMAS.

- 1.- La obligatoriedad de la observancia de estas Normas comporta las limitaciones que establece el Artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 2.- Con carácter excepcional y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá el Ayuntamiento autorizar usos u obras no previstos en las Normas. A tenor de lo dispuesto en el art. 58.2 de la Ley del Suelo.

Art. 7 INTERPRETACION DE LAS NORMAS.-

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

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

DEFINICIONES.-

Art. 8 SUELO URBANO.-

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

Art. 9 SUELO APTD PARA URBANIZAR.-

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

Art.10 SUELO NO URBANIZABLE.-

Constituyen el Suelo No urbanizable los terrenos por éstas Normas como no aptos para ser urbanizados. Comprenden aquellos no calificados como Urbanos o Urbanizables y aquellos otros a los que las Normas imponen determinadas condiciones de protección.

Art.11 SISTEMA GENERAL.-

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

Art.12 SISTEMA GENERAL VIARIO.-

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

Art.13 SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS.-

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

Art.14 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Extraordinaria de 3 de Mayo de 1991

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

Art.15 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.-

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

Art.16 ESTUDIO DE DETALLE.-

- Son los documentos justificativos de :
- Señalamiento de ALINEACIONES Y PASANTES que no figuran en las Normas.
 - Reajuste de las ALINEACIONES Y PASANTES que figuren en las Normas.
 - Ordenación o reajuste de la ordenación de los volúmenes señalados en estas Normas de acuerdo con las siguientes especificaciones.
- a).- Se consideran determinaciones fundamentales el índice de edificabilidad y la densidad en Viviendas por hectárea señaladas en estas Normas, así como el tamaño de las cesiones.
- b).- EL ESTUDIO DE DETALLE, no supondrá incremento de la densidad de habitantes y de la edificabilidad, en relación con las previsiones que con carácter general se contienen para cada zona en las Normas.
- c).- Quedará resuelto a costa del propio solar, el estacionamiento de vehículos, a razón de una plaza por vivienda y por cada 50 m2. de uso de oficinas comercial a cada cuatro localidades de espectáculos.

Art.17 PROYECTO DE URBANIZACION.-

- a).- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo urbano, las determinaciones correspondientes de las Normas, y en suelo urbanizable la realización material de los Planes Parciales. También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.
- b).- Los proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obra pública, como viabilidad, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, energía eléctrica, alumbrado público, etc., y obras análogas.
- c).- Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de las Normas.
- d).- En ningún caso, tanto los Proyecto de Urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
- e).- Los Proyecto de Urbanización, deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del proyecto.

Art.18 AREA.-

Es la superficie de terreno de SUELO APTD PARA URBANIZAR, que conforma una división de planeamiento y cuya ordenación detallada, deberá llevarse a cabo mediante la aprobación de un PLAN PARCIAL.

Art.19 PLAN PARCIAL.-

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

Art.20 EDIFICIOS DE INTERES Y/O CARACTERISTICOS.-

Son los edificios que por sus valores históricos, arquitectónicos o de representación merecen una protección específica y se grafían en los planos.

Art.21 ALINEACIONES OFICIALES.-

Son las líneas que se fijan como tales en estas Normas y las que fijen el desarrollo de los ESTUDIOS DE DETALLE

Art.22 ALINEACIONES ACTUALES.-

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

Art.23 MANZANA.-

Es la unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales.

Art.24 PARCELA EDIFICABLE.-

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Extraordinaria de 3 de Mayo de 1991

Es la parte de Solar comprendida dentro de la ALINEACION OFICIAL.	
Art.25	RETRANQUEO O DISTANCIA.- Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre: a) ALINEACION OFICIAL Y LINEA DE EDIFICACION. b) EJE DE CALLE Y LINEA DE EDIFICACION. c) LINDEROS DE LA PARCELA EDIFICABLE Y LINEA DE EDIFICACION.
Art.26	RASANTES OFICIALES.- Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en estas Normas, en los ESTUDIOS DE DETALLE que se desarrollen.
Art.27	RASANTES ACTUALES.- Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
Art.28	ALTURA DE EDIFICACION.- Es la distancia vertical medida sobre la fachada del edificio desde la rasante oficial de la acera, o en su caso del terreno, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
Art.29	ALTURA DE PISOS.- Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
Art.30	ALTURA LIBRE DE PISOS.- Es la distancia entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.
Art.31	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta.
Art.32	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.- Es el resultante de la suma de las Superficies edificadas de todas las plantas.
Art.33	POLIGONO.- A los efectos de estas Normas, se entiende por POLIGONO la Superficie de SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE, que supone un módulo para la ejecución del Plan de Actuación y que sujeta a las siguientes condiciones: a).- Que por su dimensión y características de la ordenación es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan. b).- Que haga posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. c).- Que tenga entidad suficiente para justificar Técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
Art.34	ACTUACION AISLADA.- A los efectos de las Normas, se entiende por Actuación Aislada, la superficie de SUELO URBANO, que supone un módulo para la Ejecución del Planeamiento y que por su dimensión y características no resulta posible su clasificación como POLIGONO.
Art.35	SOLAR.- Es la Superficie de SUELO URBANO, apta para la edificación que cuenta con: - acceso rodado. - abastecimiento de agua de la red municipal. - evacuación de aguas a la Red Municipal. - suministro de Energía Eléctrica. - frente a vía pública igual o superior al mínimo señalado en cada caso por las Ordenanzas. - enclavado de aceras. - pavimentación de la calzada.
Art.36	GARANTIAS PARA LA EJECUCION SIMULTANEA DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION.- Se exigirá como garantía de la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, el depósito en metálico o aval bancario del importe total de la urbanización según valoración efectuada por el Ayuntamiento.
Art.37	PLAZO PARA EDIFICAR.- El plazo para edificar los Solares, serán de dos años contado a partir desde el momento de la comunicación de la Licencia Municipal de Obra.
Art.38	EDIFICABILIDAD.- Es la medida de edificación en una determinada zona.
Art.39	PIEZA HABITABLE .- Se entiende como pieza habitable el espacio que se caracteriza por su permanencia continuada de las personas, y por su uso que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.
Art.40	PLANTA BAJA.- Es la Planta interior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terraza, o por encima de ésta rasante.
Art.41	PORTAL.- Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.
Art.42	SOTANOS Y SEMISOTANOS.- a) Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación se admite tolerancia de 1m. b) Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con el.
Art.43	EDIFICIO EXENTO.- Es aquella edificación que está aislada y separada totalmente de otras construcciones por espacios no edificados.
Art.44	USOS PERMITIDOS.- Son los que consideren adecuados en las zonas que se señalan en las Ordenanzas.
Art.45	USOS PROHIBIDOS.- Son aquellos que no se consienten en determinadas condiciones en las zonas que se señalan en las Ordenanzas.
Art.46	USOS COMPATIBLES.- Son aquellos que se consienten en determinadas condiciones en las zonas que se señalan en las Ordenanzas.
NORMAS GENERALES PARA EL REGIMEN DEL SUELO.-	
Art.47	CLASIFICACION DEL SUELO.- 19.- A los efectos de aplicación de estas Normas el suelo del término municipal se clasifica en Suelo Urbano, Suelo apto para Urbanizar y Suelo no urbanizable, la delimitación de estos tipos de suelo se recoge en los correspondientes Planos. 20.- La conversión del suelo apto para urbanizar en suelo Urbano que operará por la ejecución de los correspondientes Planos Parciales.
Art.48	SUELO URBANO.- Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que estas Normas incluyen como tal delimitados en los correspondientes Planos y en base a las siguientes consideraciones: a) Contar con los servicios que se señalan en el artículo 78 a, de la Ley del Suelo y 21 del R. de Planeamiento. b) Ser Áreas consolidadas por la edificación al menos en 2/3 de su Superficie, en la forma en que se prevé en el artículo 78-a de la Ley del Suelo y 21 del R.de P. c) A los efectos de la delimitación y con carácter Subsidiario se han tenido en cuenta los terrenos gravados por Contribución Urbana y la concentración parcelaria
Art.49	CESIONES GRATUITAS EN EL SUELO URBANO.- Las cesiones obligatorias gratuitas en el Suelo Urbano tendrán la siguiente extensión. a).- Suelo destinado a la apertura, ampliación o ensanchamiento de vías y plazas. b).- Suelo destinado a jardines públicos. c).- Suelo destinado a centros públicos e E.G.B.
Art.50	SUELO APTO PARA URBANIZAR.- Estas Normas califican como Suelo Apto para Urbanizar, el que según la política inspiradora del Planeamiento reúne las condiciones para poder ser urbanizado. La delimitación de este Suelo se recoge en los correspondientes Planos.
Art.51	OBRAS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.- Para la actuación en Suelo Apto para Urbanizar, es preceptivo que previamente están aprobados los correspondientes Planos Parciales y Proyectos de urbanización. En tanto no se aprueben los Planes parciales, la actuación sobre este tipo de suelo será la misma que para el Suelo no Urbanizable.
Art.52	SISTEMAS DE ACTUACION.- Se utilizará prioritariamente para la ejecución de los polígonos en los Suelos Aptos para Urbanizar el Sistema de Compensación.
Art.53	CESIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.- Las cesiones obligatorias gratuitas en el Suelo Apto para Urbanizar, serán las que se recogen en el Artículo 84.3 de la Ley del Suelo.
Art.54	SUELO NO URBANIZABLE.- 19 El resto del territorio se ha considerado no urbanizable. 20 Se han considerado dentro de este suelo zonas que merecer especial protección, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 73.b de la Ley del Suelo.
Art.55	OBRAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.- Este Suelo estará sujeto a las limitaciones que se establecen en el artículo 86 de la ley del Suelo y a las que se establecen para las edificaciones aisladas.
NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO.-	
GENERALIDADES.-	
Art.56	NORMAS GENERALES DE TRAMITACION.- Las peticiones que se formulen deberán estar debidamente y suscritas por el interesado o su representante, dirigidas al Excmo. Sr. Alcalde, para su presentación en el Registro General del Ayuntamiento. En las solicitudes que requieran la asesoría de algún técnico, se continuará el nombre y direccionalidad competente y la documentación habrá de ser en el Colegio Oficial como requisito previo a su presentación en el citado registro.

Art.57 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.-

11 Estarán sujetos a la licencia todos los actos relativos al art.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística tipo de obras de Urbanización.

22 Los actos relacionados con este artículo que surjan por Organos del Estado, o Entidades de Derecho Público administraren Bienes estatales estarán igualmente sujeta a Licencia Municipal.

32 En casos de urgencia o de excepcional interes, en cuenta lo que dispone el Art. 180.2 de la Ley de los Art. 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística

Art.58 PLAZOS.-

Los Licencias relativas a obras e instalaciones del el plazo en que deben concluirse. Dicho plazo propuesto por el solicitante si el Ayuntamiento considera excesivo. En otro caso, señalará el que suficiente según la naturaleza e importancia de la ejecución.

El plazo para la iniciación de las obras o instalac contará salvo prórroga, en el plazo de seis meses a partir del día siguiente a la notificación del otorg de la Licencia.

Art.59 PLAZO DE INICIACION.-

12 Las Licencias caducarán y quedarán sin efecto, si a indemnización, cuando las obras de edificac

trabajos de instalación no se hubieran iniciado en el plazo de seis meses establecido. No obstante el titular de la Licencia, dentro de dicho plazo podrá solicitar una prórroga del mismo, que la administración concederá sino se hubiere acordado, en el Sector o Zona de que se trate, la suspensión de Licencias, el amparo de lo dispuesto en los arts. 27 y 98.2 de la Ley del Suelo y no se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el momento de otorgamiento de la Licencia.

22 Igualmente caducarán cuando hayan sido paralizadas por espacio de seis meses.

Art.60 APERTURA DE INDUSTRIAS.-

Para la apertura de toda industria, además de la tramitación exigida para todas las Licencias de edificación, la petición de Licencia deberá ir acompañada del Proyecto de Instalación con relación exacta de la maquinaria y el conjunto de la instalación, con el visado del Colegio Oficial correspondiente, estos proyectos deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas del 30 de Noviembre de 1.961.

Art.61 CAMBIOS DE USO.-

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de Vivienda, Comercio o Servicios en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique como incide en el ordenamiento urbanístico al nuevo uso que se pretende. El Ayuntamiento previos los informes técnicos oportunos, acordará la concesión o denegación de la Licencia.

Art.62 LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION.-

1.- Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la Licencia o sus causas, deberán solicitar del Ayuntamiento la Licencia de Primera Utilización a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento final de obra.

2.- El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado de acuerdo con el proyecto autorizado, otorgará la Licencia de Primera Utilización.

3.- No se concederá por el Ayuntamiento ni por la compañías de Servicios, las acometidas de aqual, luz gas, telefono etc, en tanto no se preseta la Cédula de Habitabilidad.

Art.63 INFRACCIONES.-

Para la vigilancia de la disciplina urbanística y mantenimiento del orden urbanístico se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística

Art.64 LICENCIAS DE PARCELACION.-

1' Se considera parcelación urbanística la división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes con el fin de construir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

2' Solo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbano en el Suelo apto para urbanizar una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.

3' Toda parcelación urbanística quedará sujeta a Licencia.

4' Se consideran parcelas indivisibles las determinadas como mínimas a fin de constituir fincas independientes.

5' Así mismo serán parcelas indivisibles aquellas en las que, con relación a las mínimas señaladas se den las circunstancias del Art. 95 de la Ley del Suelo.

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

7' En suelo No urbanizable, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. En las segregaciones y divisiones no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria. (Art. 85.4. de la Ley del Suelo).

Art.65 REPARCELACIONES.-

Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en un Sector o Unidad de Actuación, para su nueva división ajustada a las normas con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

En todo caso, se seguirán los procedimientos establecido en el Titulo III del Reglamento de Gestión urbanística.

Podrán realizarse proyectos de reparcelación en los casos siguientes:

- En aquellas zonas del Suelo Urbano de Detalle.

- En las zonas de Suelo Urbano de Detalle como consecuencia y desarrollo de los estudios de Detalle.

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

Una vez iniciado el expediente de reparcelación quedarán suspendidas sin declaración previa, de acuerdo con el Art. 98 de la Ley del Suelo, la concesión de Licencias de Parcelación y edificación en el ambito del Sector o Unidad de Actuación.

Podrá imponerse con caracter obligatorio la reparcelación cuando para la construcción de los tipos edificatorios previstos sea necesaria la rectificación del limite o alineaciones de las parcelas.

CONDICIONES DE USO.-

Art.66 CLASIFICACION.-

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

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

Art.67 AMBITO DE APLICACION.-

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

Art.68 DEFINICIONES.-

A) VIVIENDA:

Se denomina VIVIENDA al edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

B) GARAJE APARCAMIENTO:

Se denomina GARAJE APARCAMIENTO, a todo lugar destinado a la estancia de vehiculos.

A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos objetos del Monopolio de Petróleos, se entiende por ESTACION DE SERVICIO, toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehiculos de motor.

Se considerarán TALLERES DESTINADOS A LA CONSERVACION Y REPARACION DE AUTOMOVILES, los locales destinados a la conservación y reparación de vehículos.

C) ARTESANIA.-

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias, y por ser necesarios, para el servicio de las zonas donde se emplean.

D) INDUSTRIA.-

A los efectos de estas Normas, se define como uso Industrial, el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten, para obtención y transformación, de primeras materias, así como su preparación, para posteriores transformaciones, incluso envasados transportes y distribución.

Se incluyen tambien en este uso de Industria los almacenes, comprendidos como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, materiales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y en general los almacenes anejos a comercios y oficinas.

E) HOTELERO.-

Es el uso correspondiente a aquellos edificios de servicio al público, que se destinan al alojamiento temporal.

F) COMERCIAL.-

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendida en las siguientes agrupaciones relacionadas de acuerdo con la clasificación Nacional de Actividades Económicas.

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

G) OFICINAS.-

Se incluyen en éste uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas, de carácter público o privado los de Banca y Bolsa, los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

H) ESPECTACULOS.-

Corresponde éste uso a los locales destinados al desarrollo de actividades culturales y recreo.

I) SALAS DE REUNION.-

APROBADO por la Comisión de Gestión de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, en Sesión fecha 3-MAY-91

APROBADO por la Comisión de Gestión de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, en Sesión fecha 3-MAY-91

APROBADO por la Comisión de Gestión de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, en Sesión fecha 3-MAY-91

Comprende este uso los locales destinados público para el desarrollo de la vida de relaciones.

J) RELIGIOSO.-

Se incluyen como tales los edificios y Locales destinados al culto público o privado.

K) CULTURAL.-

Corresponde a los edificios o locales, que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

L) DEPORTIVO.-

Se incluyen los lugares o edificios, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

M) SANITARIO.-

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

N) AGRICOLA.

Corresponde a los edificios, establos o almacenes destinados a la Ganadería o a la Agricultura. Actividades relacionadas con la industria agroalimentaria y agropecuaria.

Art.69 CATEGORIAS.-

A) USO VIVIENDA.-

12 Vivienda Unifamiliar, situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otros de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo desde la Vía Pública.

22 Vivienda Colectiva, edificio constituido, por Viviendas con accesos comunes.

32 Apartamento, vivienda su superficie reducida, agrupada con otras análogas, que cumplen las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de dormitorio de dos camas, ducha, lavabo y retrete y salón cocina-comedor.

B) USO GARAJES APARCAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.-

12 Garaje-Aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de las Viviendas.

22 Garaje-Aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

32 Estaciones de Servicio.

42 Talleres del automovil.

C) USO ARTESANIA.-

12 TALLERES DOMESTICOS O DE EXPLOTACION FAMILIAR.-

Actividades de escasa entidad Industrial o Comercial enclavadas en edificios de otros usos.

22 ARTESANIA DE SERVICIO .-

Las mismas actividades de los talleres domesticos, al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.

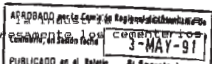
32 TALLERES DE ARTESANIA.-

Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificio de otros usos no podrá ocupar mas del 50 por 100 de la Superficie total edificada.

D) USO INDUSTRIAL.-

12 INDUSTRIAL.-

Comprende toda industria, excepto nociva o peligrosa. Se excluyen expresamente los talleres de coches y almacenaje de chatarra.



2* ALMACENES.-

3* TALLERES.-

Hasta 500 m2. de superficie construida y 50 C.V. de potencia instalada.

E) USO HOTELERO.-

12 Establecimientos con más de 100 camas o más de 3000 m2 de superficie edificada.

22 Establecimientos con menos de 100 camas o menos de 3.000 m2 de superficie edificada.

32 Camping.- Según su reglamentación propia.

F) USO COMERCIAL.-

12 Edificios con mas de 60% de la Superficie total edificada, destinado a usos comerciales y el resto a otros usos, excepto al de vivienda.

22 Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas.

32 Locales Comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera.

42 Locales comerciales sólo en planta baja con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.

G) USO OFICINAS.-

12 Locales de oficinas en semisótanos, planta baja y primera.

22 Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

H) USOS ESPECTACULOS.-

12 Espectaculos con mas de 300 espectadores.

22 Espectaculos con menos de 300 espectadores.

I) USO SALA DE REUNION.-

12 Casinos, Salas de fiestas, academias de bailes, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con mas de 300 m2 de Superficie total.

22 Todos los usos anteriores comprendidos con menos de 300 m2 de Superficie Total.

32 Bares, Restaurantes, terrazas, bailes, etc.



J) USO RELIGIOSO.-

12 Conventos.

22 Centros Parroquiales.

32 Templos.

42 Capillas y oratorios.

K) USO CULTURAL.-

12 Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centro de estudios con carácter privado. (Colegios y Academias con mas de 50 alumnos.)

22 Centros de estudio de carácter privado (Colegios y academias con menos de 50 alumnos) incluso guarderías.

L) USO DEPORTIVO.-

12 Deportes en general con espectadores.

22 Deportes sin espectadores.

M) USO SANITARIO.-

12 Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas en edificios exclusivos.

22 Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 500 metros cuadrados.

32 Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

N) USO AGRICOLA.-

12 Establos y Estercoleros cerrados y cubiertos.

22 Silos y almacenes relacionados con la agricultura y ganadería.

3 Industrias Agropecuaria y Agroalimentaria.

Art.70 CONDICIONES.-

A) USO VIVIENDA.-

12 No se permitirán Viviendas en sótano.

22 Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior, y cumplirá por tanto, una de las condiciones siguientes.

a) Que den a calle o plaza con una fachada mínima de 6,00 m.

b) Que de a patio abierto al menos por uno de sus lados con una superficie mínima de patio sobre terreno propio a 40 m2, un lado no menor de 6 m., y una fachada mínima de la vivienda de 6,00m. Cualquier lado de patio exterior no podrá ser menor de 6 m.

c) CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD:

* Toda vivienda deberá componerse al menos de cocina, estancia comedor, dormitorio principal, dormitorio y cuarto de aseo con inodoro, lavabo y bañera.

* Cocina: Tendrá una superficie útil no menor de 7 metros cuadrados.

* Estancia: tendrá una superficie útil no menor de 12 metros cuadrados.

* Estancia-comedor: Tendrá una superficie util no menor de 16 metros cuadrados.

* Estancia-comedor-cocina: Tendrá una superficie util no menor de 20 metros cuadrados.

* Cocina-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 16 metros cuadrados.

* Dormitorio principal: Tendrá una superficie útil no menor de 10 metros cuadrados, y lado mínimo de 2m.

* Dormitorio para una cama: Tendrá una superficie util no menor de 7 metros cuadrados.

* Cuarto de aseo: Tendrá una superficie útil no menor de 7 metros cuadrados. Dispondrá al menos de un lavabo, una ducha o banera y un inodoro.

* Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de la parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior, de al menos 2 metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, estando en este caso dotado de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida y procurando se guarde la estética necesaria y de adaptación al entorno urbano próximo.

* La superficie util edificada mínima de vivienda será de cincuenta (60) metros cuadrados, no incluyendo en esta medición los espacios comunes a otras viviendas, y los espacios de vivienda bajo cubierta.

B) USO GARAJE APARCAMIENTO.-		Art.73	ESCALERAS.-
19 La instalación v uso de Garaje aparcamiento v locales, para el servicio del automovil, deberán sujetarse a las prescripciones de la presente NORMA v demás disposiciones vigentes.		19 Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m.	
22 Los locales del Servicio del automovil dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.		22 En las edificaciones hasta tres plantas se admitirá la luz v ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta igual a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras.	
3° Se entiende, por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los Garajes-Aparcamiento, no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrado por coche.		Art.74	SEÑALIZACION DE FINCAS.-
C) USO ARTESANIA.-		Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada.	
19 Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad v seguridad de los vecinos. El nivel sonoro en la vivienda receptora más próxima no sobrepasará en ningún caso los 45 Dbs.		Art.75	SERVIDUMBRES URBANAS.-
29 Cumplirán con las dimensiones v condiciones de los locales, para uso vivienda que les sea de aplicación v estarán dotados al menos de un retrete con ducha v lavabo.		El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo en las fincas, v los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soporte señales v cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias v avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada paso permita.	
D) USO INDUSTRIAL.-		Art.76	VIVIENDAS INTERIORES.-
Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia.		Quedan prohibidas las viviendas interiores. Se consideran viviendas interiores las que no reúnan alguna de las condiciones siguientes:	
E) USO HOTELERO.-		- Que den a calle o plaza con una fachada mínima de 6,00 metros.	
Cumplirán lo establecido en las Normas v Condiciones que señala el Ministerio de Información v Turismo.		- Que den a patio abierto al menos por uno de sus lados con una superficie mínima de patio sobre terreno propio de 40 m2, con cualquier lado lado no menor de 6 m, v una fachada mínima de la vivienda de 6,00.	
F) USO COMERCIAL.-		Art.77	VIVIENDAS EN PLANTA BAJA.-
19 Todos los locales de Uso Comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general, v en cada caso, las de carácter específico, que las corresponde, que a continuación de las generales, se establecen por categorías.		Los forjados de los pisos de las plantas bajas con viviendas deberán situarse sobre Cámaras de aire ventilada de 30 cms. de altura libre como mínimo.	
22 Son condiciones de carácter general :		Art.78	FOSAS SEPTICAS.-
a) La zona destinada al público en el local endrá una superficie mínima de seis metros cuadrados v no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.		Se permitirán provisionalmente, siempre que no haya Red de Saneamiento.	
b) En el caso de que en el edificio exista uso de Vivienda, deberán disponer estas de accesos de escaleras v ascensores independientes.		Art.79	VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.-
c) Los Locales Comerciales v sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.		Les serán de aplicación los reglamentos v ordenanzas que regulan expresamente la construcción de éste tipo de viviendas.	
G) USO OFICINAS.-		Art.80	CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.-
En las oficinas profesionales de categoría 2ª, se cumplirán además las condiciones del uso de viviendas que le fueren de aplicación.		En las instalaciones de agua potable, energía eléctrica, red de saneamiento, calefacción aire acondicionado , gas, telefono, antenas de televisión, chimeneas, conducciones, etc. se estará a lo dispuesto en la NTE o en las Normas, que en cada caso, fije el Ayuntamiento.	
H) USO ESPECTACULOS.-		CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.-	
Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.		Art.81	CONDICIONES DEL TERRENO.-
I) USO SALAS DE REUNION.-		Los terrenos sobre los que se pretenda la edificación deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por la Ley del Suelo en su artículo 82, para poder ser considerados como solares.	
19 Cumplirán las establecidas, para el uso de comercio.		Por lo anterior en todos los proyectos que se presenten, deberán incorporarse los planos v presupuestos necesarios que definan toda la urbanización concretamente en lo que se refiere a : acceso rodado, pavimentado, encintado, aceras, distribución de aguas, red de alcantarillado v energía eléctrica.	
22 Se sujetarán a las disposiciones vigentes, en especial al Reglamento de Espectáculos Públicos.		En los casos de que el terreno disponga de alguno de estos servicios bastará con que estos se reflejan en los planos indicando su existencia.	
J) USO RELIGIOSO.-		Si el terreno por su profundidad respecto a la vía pública permitiese la ejecución de alguna edificación que no dé directamente a dicha vía, será necesario acompañar al proyecto del mismo el de urbanización interior de la parcela en la que queden resueltos los servicios citados anteriormente.	
Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.		Art.82	SUPERFICIE DE LA PARCELA.-
K) USO CULTURAL.-		La superficie de la parcela sobre la que se pretenda la edificación será en cada caso la que resulte de su medición real v deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente. La escala del Plano de Parcela será de 1/500 debiendo estar perfectamente acotado v señalado la triangulación del mismo para comprobación de la superficie.	
Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes v en su caso, las de oficinas, que la fuerán de aplicación.		Art.83	SUPERFICIE DE PARCELA COMPUTABLE.-
L) USO DEPORTIVO.-		A los efectos de edificabilidad será computable la superficie de parcela que resulte de su medición real, o en su defecto en la certificación registral correspondiente, independientemente de las cesiones obligatorias v gratuitas que pudieran corresponderle por el planeamiento v siempre que la parcela esté situada en un mismo polígono o unidad de actuación.	
Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes v en su caso, las de uso hotelero, que le fueran de aplicación.		En caso de estar en dos o mas Polígonos será computable dentro de cada polígono la parte de parcela que corresponda.	
M) USO SANITARIO.-		A los efectos de ocupación será computable la superficie neta de parcela resultante del deducirse de ésta las superficies obligatorias tanto dotaciones como viario .	
Cumplirán lo establecido en las disposiciones vigentes.		Art.84	VINCULACION DE TERRENOS.-
N) USO AGRICOLA.-		A) Parcelas agotadas por la edificación.	
Cumplirán lo establecido en las disposiciones vigentes.		En el caso de que la edificación que se proyecte agote la edificabilidad máxima permitida para la parcela, la superficie total de dicha parcela quedará vinculada a dicha construcción v no se permitirá en ella otro tipo de	
NORMAS GENERALES HIGIENICO-SANITARIAS.-			
Art.71	CONDICIONES DE LOS LOCALES.-	Toda pieza habitable tendrá luz v ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.	
Art.72	PORTALES.-	19 El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,80 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca. Este párrafo no se aplicará a viviendas unifamiliares.	
		22 Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.	

construcciones diferentes a jardines, juegos infantiles, vías de acceso, etc. y en ningún caso locales cubiertos ni servicios que desvirtuen el fin primordial a que se destine como uso común del edificio.

En este terreno no se permitirán parcelaciones ni segregación alguna ni edificaciones que supongan aumento de volumen, salvo para la creación de dotaciones de promoción pública y su condición de "agotado" figurará expresamente en el proyecto.

B) Parcelas no agotadas por la edificación:

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

Art.85 OCUPACION EN PLANTA.-

Se considera superficie ocupada en planta la máxima proyección horizontal del edificio sobre el terreno, sin tener en cuenta a estos efectos los aleros de cubierta, sino únicamente las superficies construidas, incluso muros, terrazas, escaleras exteriores etc.

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

No contarán, a estos efectos, los sótanos que no sobresalgan del terreno en ninguno de sus partes. Se advierte una tolerancia de 1m. máximo.

Art.86 SUPERFICIE CONSTRUIDA.-

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

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

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

La edificabilidad vendrá definida en m2 por m2.

A éstos efectos no contará como superficie construida:

a) Los sótanos cuando no sobresalgan del terreno en ninguna de sus partes. Si sobresalen por alguna de sus partes o los semisótanos contarán al 50 % se advierte una tolerancia de 1m.

b) Las Superficies utilizables bajo cubierta siempre que su uso sea exclusivamente cuartos trasteros,ó formen una sola pieza con la planta inferior.

c) Los vuelos abiertos por cualquiera de sus lados hasta un máximo de 1 m. El resto contará.

d) Los miradores siempre que sean de materiales, forma y dimensiones tradicionales. Si no se ajustan a estas características computarán.

Art.87 ALTURA DE LAS PLANTAS.-

La altura mínima de suelo a techo de las plantas . incluso la planta baja será de 2,50 m.

La altura mínima entre plantas de piso acabadas será de 2,85 m.

La altura máxima de las plantas bajas de suelo a techo será de 3,00 m.

Art.88 ALTURA DE LA EDIFICACION.-

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

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

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

Art.89 DISTANCIA A UNA VIA.-

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

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

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

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

Art.90 DISTANCIA A COLINDANTES.-

La distancia que debe guardar la fachada de un edificio al predio colindante se obtendrá en cada zona por aplicación de su específica Ordenanza de separación en la fachada correspondiente a cada cuerpo del mismo.

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

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

Art.91 DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES.-

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

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

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

Art.92 LONGITUD DE FACHADAS.-

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

Art.93 VOLADIZOS.-

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

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

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

En los vuelos cerrados podrán llegar a la medianera siempre que exista acuerdo entre los colindantes.

Art.94 TRASTEROS.-

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

Art.95 ENTRANTES O PATIOS ABIERTOS.-

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

La anchura de la boca será como mínimo de 6,00 m.

Art.96 APARCAMIENTOS. -

La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x4,50 m. y la superficie util mínima por vehículo incluida la parte proporcional de accesos y maniobras será de 20 m2.

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

Art.97 CERRAMIENTO DE FINCAS.-

Con carácter general, las parcelas podrán cerrarse por sus lindes o alineación oficial establecida al efecto.

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

CONDICIONES GENERALES ESTETICAS Y DE PROTECCION.

Art.98 CONDICIONES ESTETICAS.-

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad, corresponde al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio que se acomodará a lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo. Consiguientemente el Ayuntamiento, podrá denegar o condicionar las Licencias de Obras, instalaciones o actividades que resulten inconveniente o antiestéticas.

Estas condiciones podrán referirse tanto al uso como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos , en forma, calidad y color.

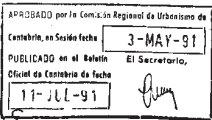
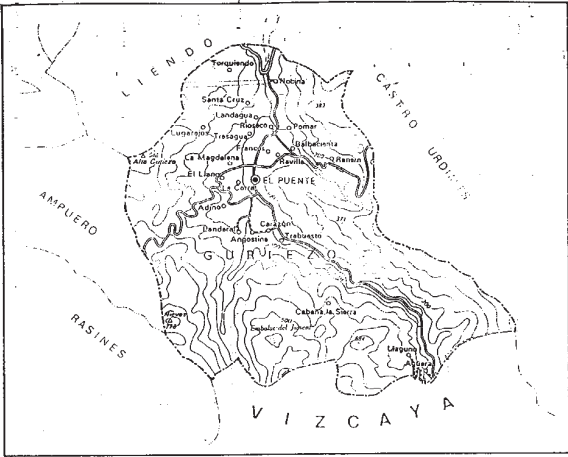
Se prohíben expresamente los revestimiento de fachadas de plaqueta vidriadas de colores brillantes.

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

Se prohíben expresamente las "casas con patas", las plantas bajas deberán necesariamente cerrarse formando un todo arquitectónico con el resto de la edificación.

Art.99 CATALOGACION.- 12 El Ayuntamiento podrá crear un catálogo en el que se incluirán los edificios señalados en estas Normas como de interés y/o a conservar. 22 Se podrán incluir igualmente, previo acuerdo municipal en ese catálogo aquellos edificios que, sin ser de un especial interés, contienen elementos o forman parte de conjuntos que a juicio de la Corporación les haga protegibles. 32 En estos edificios a que se hace referencia en el apartado anterior, y para evitar el deterioro del Patrimonio Arquitectónico podrán realizarse, aún cuando se encuentren fuera de ordenación por razones de alineaciones y distancias a colindantes, obras de ampliación, consolidación y reforma, siempre que no afecten a los elementos característicos de estos edificios.	2.- El Suelo Apto para Urbanizar es aquel que queda delimitado como tal por el perímetro definido en los Planos a escala 1:2.000 y 1:10.000. 3.- El Suelo no urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del Término Municipal. RESUMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.- Art.107 DEFINICION.- Se considera Suelo Urbano aquel que aparece delimitado como tal por su perímetro en los Planos correspondientes. Art.108 DESARROLLO.- 19 La ordenación prevista en Suelo Urbano será de aplicación directa. 22 Con caracter general se realizará Estudio de Detalle previo, para promociones superiores a 10 Viviendas. 32 Se podrán delimitar nuevas Unidades de Actuación, para la obtención de equipamientos y servicios.
Art.100 PROTECCION DE AGUAS PARA ABASTECIMIENTO PUBLICO Y PRIVADO.- La instalación de nuevas actividades, insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces. Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos balnearios. Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se registrarán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (Art.18) y por las condiciones exigidas expresamente en los artículos 16 y 17 del mismo (30-XI-1.961).	Art.109 CONJUNTO DE LOS APROVECHAMIENTOS.- Todos los parámetros definidos en las Normas para cada tipo de Suelo se aplicarán sobre la Superficie real de la finca, según medición o certificación registral. Art.110 TIPOS DE ORDENACION.- Se definen los siguientes tipos de Ordenación. SUELO URBANO: S.U.A. - Nucleos Urbanos Consolidados. S.U.B. - Residencial Extensivo Media Densidad. S.U.C. - Nucleo Urbano Consolidado. S.U.D. - Residencial Extensivo Baja Densidad. S.U.E. - Desarrollo del Equipamiento. S.U.I. - Industrial. S.U.V. - Espacios Verdes Ambientales. S.U.P. - Suelo Urbano Protegido. SUELO APTO PARA LA URBANIZACION: S.A.U. - Residencial extensivo. SUELO NO URBANIZABLE: N.R. ----- Nucleo Rural S.N.U.P.N. -- Suelo No Urbanizable Próximo a Nucleo S.N.U.P. ---- Suelo No Urbanizable Protección Agropecuaria. S.N.U.P.E. --- Suelo No Urbanizable Protección Especial, subdividido en: S.N.U.P.E.1 -- Protección Forestal. S.N.U.P.E.2 -- Protección de Rías y Marismas. S.N.U.P.E.3 -- Protección Minera. S.N.U.P.E.4 -- Protección Vial.
Art.101 PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS.- Las construcciones y urbanizaciones que lindan con algún cauce público precisarán del deslinde correspondiente a esa zona. Asimismo en todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos deberán destinarse a espacio libre, una franja desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados. Para la protección de los márgenes de los ríos las edificaciones de nueva planta no podrán situarse a menor distancia de la establecida por la Ley de Aguas.	Art.102 PROTECCION DE COSTAS.- Al no existir deslinde aprobado, se representa en los planos correspondientes la línea probable de deslinde aportada por la Dirección General de Puertos Artículo 18 de la Ley de Puertos de 1961 y se estará a lo establecido por la vigente Ley de Costas de 1961 Art.103 PROTECCION DE VIALES.- ORDENANZA: Se respetará el viario existente así como los viales de concentración parcelaria manteniendo las edificaciones a las distancias recogidas en la ordenanza que sea de aplicación según el tipo de suelo, salvo que exista una alineación marcada expresamente en los planos de las Normas Subsidiarias. Con caracter general, los nuevos viares que se puedan generar, tendrán un mínimo de 8 metros, de los cuales el mínimo de calzada será de 6 metros. Esta norma será igualmente de aplicación para los Planos Parciales que se redacten. En lo que respecta a la red nacional y regional de carreteras fuera de Suelo Urbano se estará a la normativa específica que fijen las correspondientes administraciones.
Art.104 PROTECCION DEL PAISAJE Y DE LAS VISTAS PANORAMICAS.- Por las Corporaciones Municipales y demás Organismos competentes no se concederá Licencia a todo plan, Proyecto o acto que atienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza. Toda actuación, (trazado de infraestructuras territoriales, explotaciones mineras, grandes industrias etc.) que se prevea puedan alterar el equilibrio ecológico el paisaje natural o introduzcan cambios importantes en el geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias, previo a la licencia. Serán objeto de concesión de Licencia, además de las construcciones autorizadas en estas Normas, Los movimientos de tierras, las parcelaciones o deslindes de fincas y la tala de arboles, para cuya concesión deberá presentarse un proyecto de reposición. Se protegerán los elementos y particularidades del paisaje en extremo pintoresco y de extraordinaria belleza o rareza tales como peñones, piedras, arboles gigantes o de edad extraordinaria, cascadas, desfiladeros, pozos, etc.	Art.111 ESTUDIO DE DETALLE.- 12 Tienen por objeto la definición de alineaciones y rasantes, cuando no vengan definidas en las Normas Subsidiarias. 22 Será obligatorio redactar Estudios de Detalle para Promociones de más de 10 Viviendas Art.112 OBJETIVOS.- Esta clasificación corresponde a los siguientes objetivos: 1.- Calificar suelo urbano en todos los nucleos de población con la suficiente amplitud para permitir el desarrollo natural de la edificación al servicio de la explotación agropecuaria. 2.- Potenciar el desarrollo del centro cívico del término municipal para dotarlo de más servicios comunitarios. 3.- Permitir el desarrollo turístico ordenadamente, primando urbanísticamente las actuaciones conjuntas ante la actuación dispersa. 4.- Crear suelo apto para la urbanización como alternativa al deterioro incontrolado del paisaje. 5.- Dar alternativas de desarrollo al suelo no urbanizable en todas sus categorías, sin coartar totalmente la edificación al servicio de los recursos primarios del suelo, concentrando la edificación en torno a los nucleos de población ya consolidados. 6.- Limitar el desarrollo al suelo no urbanizable para que no suponga deterioro ecológico.
Art.105 PROTECCION AMBIENTAL.- ESTERCOLERO.- 12 En las zonas del Suelo Urbano en que por su ordenación específica se permitan instalaciones agropecuarias, como cuadras, corrales, establos y vaquerías, estas deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. 22 Por razones de sanidad ambiental y estética se prohíbe expresamente el emplazamiento de estercoleros al aire libre. 32 Se prohíbe la conexión de los estercoleros a la red de alcantarillado municipal, salvo que se justifique la previa depuración de los vertidos.	Art.113 JUSTIFICACION DE PLANOS DE DELIMITACION Y USOS FORMENORIZADOS.- Se ha pretendido la máxima claridad y operatividad en estos planos. En el plano 1 a escalas 1:400000 y 1:500000 se ha señalado la situación del municipio y su relación con las comarcas limítrofes. En el plano 2 a escala 1:10000 se señalan: - Los límites del territorio municipal. - Delimitación de los suelos urbanos y áreas aptas para la urbanización. En los planos 3-1 al 3-9 (9 en total) a escala 1:2000 se ofrece una visión detallada de cada nucleo urbano. Gráficamente se señalan: - Límites del suelo urbano.
Art.106 CLASIFICACION DEL SUELO.- 1.- El suelo urbano es aquel que queda delimitado como tal por su perímetro en los Planos a escala 1:2.000 y 1:10.000.	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

- Límites de las áreas aptas para urbanización.
- Delimitación de los polígonos de actuación en áreas aptas para la urbanización.
- Las alineaciones dentro del suelo urbano donde se ha considerado necesario.
- Las vías de nueva creación.
- Los edificios y conjuntos de interés.



ORDENANZAS

MUNICIPIO DE GURIEZO.
NORMAS SUBSIDIARIAS.

ORDENANZAS PARTICULARES REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

EN SUELO URBANO, se clasifican:

Art.114 S. U. A. NUCLEOS URBANOS CONSOLIDADOS.-

LOCALIZACION: En los lugares indicados en los Planos

USOS PERMITIDOS: Por categorías:

- 1º USO A) VIVIENDA. En 1º, 2º, 3º
- 2º USO B) GARAJES, APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL. En 1º, 2º, 4º
- 3º USO C) ARTESANIA. En 1º, 2º, 3º
- 4º USO D) INDUSTRIA. En 2º, 3º
- 5º USO E) HOTELERO. En 1º y 2º
- 6º USO F) COMERCIAL. En 1º, 2º, 3º, 4º
- 7º USO G) OFICINAS. En 1º, 2º
- 8º USO H) ESPECTACULOS. En 2º
- 9º USO I) SALAS DE REUNION. En 1º, 2º, 3º
- 10º USO J) RELIGIOSO. En 1º, 2º, 3º, 4º
- 11º USO K) CULTURAL. En 1º, 2º
- 12º USO M) SANITARIO. En 1º, 2º, 3º

USOS PROHIBIDOS:

- Los demás usos no expresamente señalados.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

- Elementos arquitectónicos: Se recomienda, sin coartar la creatividad, el uso de los elementos tradicionales tales como arcos, solanas, balcones, miradores, huecos en vertical, portaladas y tapias de mampostería, cubiertas a dos aguas, aleros grandes, etc. Se prohíbe en viviendas las plantas bajas diáfanas.
- Materiales: Deberá usarse preferentemente las cubiertas de teja cerámica roja, las carpinterías exteriores de madera con contraventanas o postigos, la piedra en todas sus aplicaciones, los revocos en blanco o tonos ocres. Por el

contrario, deberán evitarse o tratarse con sumo cuidado, los aplacados cerámicos llamativos, las carpinterías de aluminio, la pizarra o teja negra, los ladrillos cara vista, las celosías de hormigón, etc.

- Se establecen tres categorías, en función del tipo de edificación u obra a realizar:

ORDENANZAS PARTICULARES PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA:

- Tipología: Predominará la vivienda unifamiliar exenta o en hilera, permitiéndose los anexos agropecuarios a estas, pero computándose a todos los efectos.
- Parcela mínima edificable: 400 m2.
- Alturas máximas: 6 metros a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y una planta sobre esta. La altura máxima de la cumbre a la cara inferior del alero será de 4,50 metros.
- Edificabilidad máxima: 0,40 m2/m2.
- Parcelación: Necesaria.
- Ocupación máxima de parcela: 25%
- Retranqueos: Al eje de la calle 8 metros. A los colindantes 3 metros. A los cierres 4 metros. Entre edificios dentro de la misma parcela 6 metros. Se medirán desde la parte mas saliente de la edificación exceptuados los aleros. Para carreteras Comarcales y locales tendrán prioridad sobre estos retranqueos lo establecido en los perfiles incluidos en estas normas.
- Longitud máxima de fachada: 25 metros
- Edificaciones por encima de la línea del alero: Se podrá construir una planta de desván habitable cuya superficie útil no supere el 60% de superficie de las plantas inferiores. La inclinación máxima de cubierta será de 30 grados, y la mínima de 20 grados. Los huecos de esta planta podrán estar en bastiales o sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardilla con aguadas laterales o balcón rompiendo la línea del alero y que no superen el 40% del frente de fachada. Estas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad si constituyen partes habitables de viviendas del piso inferior o trasteros en planta independiente.

- Cuerpos volados: Si son cerrados computarán a efectos de edificabilidad, y si son abier

mirador computarán al 50% de su superficie. Será preceptivo el Proyecto redactado por técnico competente.

ORDENANZAS PARA REFORMAS:

Deberá respetarse lo existente, tanto en volumetría como en materiales, siempre que la edificación tenga valor ambiental. En este caso se podrán incumplir las limitaciones a que están sujetas las obras de nueva planta.

En el caso de edificaciones ruinosas, o anexos en mal estado, se tendrán en cuenta las limitaciones de obra de nueva planta.

TRAMITACION DE LICENCIAS:

Será preceptivo al menos Proyecto Básico redactado por Técnico competente, en el cual se reflejará el estado actual y la reforma a realizar, con suficiente detalle y compromiso de respeto a lo existente.

ORDENANZAS DE DERRIBO:

Todo derribo de edificación existente dentro del núcleo urbano, deberá tramitarse con Expediente de Derribo. Tanto si se va a construir obra nueva sobre el solar resultante o no.

El Ayuntamiento podrá solicitar a la vista del expediente, informes de Bellas Artes, Comisión Provincial de Urbanismo, y Diputación Regional.

S. U. B. RESIDENCIAL EXTENSIVO MEDIA DENSIDAD

LOCALIZACION: En los lugares indicados en los planos.

USOS PERMITIDOS: Por categorías:

- 1º USO A) VIVIENDA. En 1º, 2º, 3º
- 2º USO B) GARAJES, APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL. En 1º, 2º, 4º
- 3º USO C) ARTESANIA. En 1º, 2º, 3º
- 4º USO D) INDUSTRIA. En 2ºy3º
- 5º USO E) HOTELERO. En 2º
- 6º USO F) COMERCIAL. En 1º, 2º, 3º, 4º
- 7º USO G) OFICINAS. En 1º, 2º
- 8º USO H) ESPECTACULOS. En 1ºy2º
- 9º USO I) SALAS DE REUNION. En 1º, 2º, 3º
- 10º USO J) RELIGIOSO. En 1º, 2º, 3º, 4º
- 11º USO K) CULTURAL. En 1º, 2º
- 12º USO M) SANITARIO. En 1º, 2º, 3º

USOS PROHIBIDOS:

- Los demás usos no expresamente señalados.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

- Elementos arquitectónicos: Se recomienda, sin coartar la creatividad, el uso de los elementos tradicionales tales como arcos, solanas, balcones, miradores, huecos en vertical, portaladas y tapias de mampostería, cubiertas a dos aguas, aleros grandes, etc. Se prohíbe en viviendas las plantas bajas diáfanas.
- Materiales: Deberá usarse preferentemente las cubiertas de teja cerámica roja, las carpinterías exteriores de madera con contraventanas o postigos, la piedra en todas sus aplicaciones, los revocos en blanco o tonos ocres. Por el contrario, deberán evitarse o tratarse con sumo cuidado: los aplacados cerámicos llamativos, las carpinterías de aluminio, la pizarra o teja negra, los ladrillos cara vista, las celosías de hormigón, etc.
- Se establecen tres categorías, en función del tipo de edificación u obra a realizar:

ORDENANZAS PARTICULARES PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA:

- Tipología: Predominará la vivienda unifamiliar exenta o en hilera, permitiéndose los anexos agropecuarios a estas, pero computándose a todos los efectos.
- Parcela mínima edificable: 800 m2.
- Alturas máximas: 6 metros a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y una planta sobre esta. La altura máxima de la cubrera a la cara inferior del alero será de 4,50 metros.
- Edificabilidad máxima: 0,30 m2/m2.
- Parcelación: Necesaria.
- Ocupación máxima de parcela: 25%

- Retranqueos: Al eje de la cal. A los cierres 4 metros. Se medirá desde la parte mas saliente de la edificación exceptuados los aleros. Para carreteras Comarcales y locales tendrán prioridad sobre estos retranqueos lo establecido en los perfiles incluidos en estas normas.

- Longitud máxima de fachada: 25 metros

- Edificaciones por encima de la línea del alero: Se podrá construir una planta de deván habitable cuya superficie útil no supere el 60% de superficie de las plantas inferiores. La inclinación máxima de cubierta será de 30 grados, y la mínima de 20 grados. Los huecos de esta planta podrán estar en hestiales o sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardilla con aguedas laterales o balcón rompiendo la línea del alero y que no superen el 40% del frente de fachada. Estas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad si constituyen partes habitables de viviendas del piso inferior o trasteros en planta independiente.

- Cuerpos volados: Si son cerrados computarán a efectos de edificabilidad, y si son abiertos o cerrados en forma de mirador computarán al 50% de su superficie.

- Tramitación de licencias: Será preceptivo al menos Proyecto redactado por técnico competente.

ORDENANZAS PARA REFORMAS:

Deberá respetarse lo existente, tanto en volumetría como en materiales, siempre que la edificación tenga valor ambiental. En este caso se podrán incumplir las limitaciones a que están sujetas las obras de nueva planta.

En el caso de edificaciones ruinosas, o anexos en mal estado, se tendrán en cuenta las limitaciones de obra de nueva planta.

TRAMITACION DE LICENCIAS:

Será preceptivo al menos Proyecto Básico redactado por Técnico competente, en el cual se reflejará el estado actual y la reforma a realizar, con suficiente detalle y compromiso de respeto a lo existente.

ORDENANZAS DE DERRIBO:

Todo derribo de edificación existente dentro del núcleo urbano, deberá tramitarse con Expediente de Derribo, tanto si se va a construir obra nueva sobre el solar resultante o no.

El Ayuntamiento podrá solicitar a la vista del expediente, informes de Bellas Artes, Comisión Provincial de Urbanismo, y Diputación Regional.

Art.116 S. U. C. — NUCLEOS URBANOS CONSOLIDADOS

- Dentro de esta categoría distinguiremos dos apartados:
- S.U.C. genérico, al cual serán de validez las ordenanzas que en este Apartado se determinan.
 - S.U.C.E., (ORDENANZA ESPECIAL). Dado el grado de consolidación de esta zona y la tipología de edificación existente se podrá mediante Estudios de Detalle reordenar la edificación con los objetivos de ocultar medianeras, igualar cornisas y conseguir una ordenación más coherente, modificando los parámetros edificatorios de S.U.C. en los aspectos ocupación, edificabilidad, distancias a colindante y entre edificaciones.

Art.117 S. U. C. GENERICO.-

- LOCALIZACION: En los lugares indicados en los planos.
- USOS PERMITIDOS: Por categorías:
- 1º USO A) VIVIENDA. En 1º, 2º, 3º

- 2º USO B) GARAJES, APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL. En 1º, 2º
- 3º USO C) ARTESANIA. En 1º, 2º, 3º
- 4º USO D) INDUSTRIAL En 2º y 3º
- 5º USO E) HOTELERO. En 1ºy2º
- 6º USO F) COMERCIAL. En 1º, 2º, 3º, 4º
- 7º USO G) OFICINAS. En 1º, 2º
- 8º USO H) ESPECTACULOS. En 2º
- 9º USO I) SALAS DE REUNION. En 1º, 2º, 3º
- 10º USO J) RELIGIOSO. En 1º, 2º, 3º,4º
- 11º USO K) CULTURAL. En 1º, 2º
- 12º USO M) SANITARIO. En 1º, 2º, 3º

USOS PROHIBIDOS

- Los demás usos no expresamente señalados.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

- Elementos arquitectónicos: Se recomienda, sin coartar la creatividad, el uso de los elementos tradicionales tales como arcos, solanas, balcones, miradores, huecos en vertical, portaladas y tapias de mampostería, cubiertas a dos aguas, aleros grandes, etc. Se prohíbe en viviendas las plantas bajas diáfanas.
- Materiales: Deberá usarse preferentemente las cubiertas de teja cerámica roja, las carpinterías exteriores de madera con contraventanas o postigos, la piedra en todas sus aplicaciones, los revocos en blanco o tonos ocres. Por el contrario, deberán evitarse o tratarse con sumo cuidado: los aplacados cerámicos llamativos, las carpinterías de aluminio, la pizarra o teja negra, los ladrillos cara vista, las celosías de hormigón, etc.
- Se establecen tres categorías, en función del tipo de edificación u obra a realizar:

ORDENANZAS PARTICULARES PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA:

- Tipología: Vivienda unifamiliar exenta, hilera y colectiva ,permiitiendose los anexos agropecuarios a estas, pero computándose a todos los efectos.
- Parcela mínima edificable: 400 m2.
- Alturas máximas: 9 metros a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y dos plantas sobre esta. La altura máxima de la cubrera a la cara inferior del alero será de 4,50 metros.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2.
- Parcelación: Necesaria.
- Ocupación máxima de parcela: 30%

- Retranqueos: Al eje de la calle 8 metros. A los colindantes 3 metros. A los cierres 4 metros. Entre edificios dentro de la misma parcela 9 metros. Se medirá desde la parte mas saliente de la edificación exceptuados los aleros. Para carreteras Comarcales y locales tendrán prioridad sobre estos retranqueos lo establecido en los perfiles incluidos en estas normas.

- Longitud máxima de fachada: 25 metros

- Edificaciones por encima de la línea del alero: Se podrá construir una planta de deván habitable cuya superficie útil no supere el 60% de superficie de las plantas inferiores. La inclinación máxima de cubierta será de 30 grados, y la mínima de 20 grados. Los huecos de esta planta podrán estar en hestiales o sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardilla con aguedas laterales o balcón rompiendo la línea del alero y que no superen el 40% del frente de fachada. Estas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad si constituyen partes habitables de viviendas del piso inferior o trasteros en planta independiente.

- Cuerpos volados: Si son cerrados computarán a efectos de edificabilidad, y si son abiertos o cerrados en forma de mirador computarán al 50% de su superficie.

- Tramitación de licencias: Será preceptivo al menos Proyecto redactado por Técnico Competente.

ORDENANZAS PARA REFORMAS:

Deberá respetarse lo existente, tanto en volumetría como en materiales, siempre que la edificación tenga valor ambiental. En este caso se podrán incumplir las limitaciones a que están sujetas las obras de nueva planta.

En el caso de edificaciones ruinosas, o anexos en mal estado, se tendrán en cuenta las limitaciones de obra de nueva planta.

TRAMITACION DE LICENCIAS:

Será preceptivo al menos Proyecto Básico redactado por Técnico competente, en el cual se reflejará el estado actual y la reforma a realizar, con suficiente detalle y compromiso de respeto a lo existente.

ORDENANZAS DE DERRIBO:

Todo derribo de edificación existente dentro del núcleo urbano, deberá tramitarse con Expediente de Derribo, tanto si se va a construir obra nueva sobre el solar resultante o no.

El Ayuntamiento podrá solicitar a la vista del expediente, informes de Bellas Artes, Comisión Provincial de Urbanismo, y Diputación Regional.

Art.118 S. U. C. E. — NUCLEOS URBANOS CONSOLIDADOS (ORDENANZA ESPECIAL)

- LOCALIZACION: En la zona indicada en el plano 3.4 dentro del Núcleo de El Puente.
- USOS PERMITIDOS: Los mismos que en el S. U. C. Genérico.

USOS PROHIBIDOS: Los mismos que en el S. U. C. Genérico.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION: Los mismos que en el S. U. C. Genérico.

ORDENANZAS PARTICULARES PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA:

- Los parámetros serán los mismos que los del S.U.C. genérico y se podrán modificar mediante Estudios de Detalle.

- **Tipología:** Vivienda entre medianeras.

- Parcela mínima edificable: 200 m2

- Alturas máximas: 9 metros a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y dos plantas por encima de esta. La altura máxima de la cumbre a la cara inferior del alero será de 4,50 metros. Se pueden modificar las mismas mediante Estudio de Detalle que igualen las alturas a cornisas colindantes.

- Edificabilidad máxima: 1m2/m2

- Parcelación: Necesaria: resultante de los Estudios de Detalle.

- Ocupación: Fijada por los Estudios de Detalle.

- Medianeras: Deberán rematarse con el mismo material que la fachada principal salvo que la ejecución del edificio colindante se desarrolle en un plazo máximo de un año y se ofrezcan las garantías necesarias para su real ejecución.

- Vuelos: Solo se admitirán miradores con un vuelo máximo de 0,60 m y el vuelo natural del alero de cubierta.

Art.119 S. U. D. RESIDENCIAL EXTENSIVO BAJA DENSIDAD

LOCALIZACION: En los lugares indicados en los planos.

USOS PERMITIDOS: Por categorías:

1º USO A) VIVIENDA. En 1º

2º USO B) GARAJES, APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL. En 1º, 2º, 4º

3º USO C) ARTESANIA. En 1º, 2º, 3º

4º USO D) INDUSTRIA. En 2º

5º USO E) HOTELERO. En 1ºy2º

6º USO F) COMERCIAL. En 1º, 2º, 3º, 4º

7º USO G) OFICINAS. En 1º, 2º

8º USO H) ESPECTACULOS. En 2º

9º USO I) SALAS DE REUNION. En 1º, 2º, 3º

10º USO J) RELIGIOSO. En 1º, 2º, 3º,4º

11º USO K) CULTURAL. En 1º, 2º

12º USO M) SANITARIO. En 1º, 2º, 3º

USOS PROHIBIDOS:

- Los demás usos no expresamente señalados.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

- Elementos arquitectónicos: Se recomienda, sin coartar la creatividad, el uso de los elementos tradicionales tales como arcos, solanas, balcones, miradores, huecos en vertical, portaladas y tapias de mampostería, cubiertas a dos aguas, aleros grandes, etc. Se prohíbe en viviendas las plantas bajas diáfanas.

- Materiales: Deberá usarse preferentemente las cubiertas de teja cerámica roja, las carpinterías exteriores de madera con contraventanas o postigos, la piedra en todas sus aplicaciones, los revocos en blanco o tonos ocres. Por el contrario, deberán evitarse o tratarse con sumo cuidado: los aplacados cerámicos llamativos, las carpinterías de aluminio, la pizarra o teja negra, los ladrillos cara vista, las celosías de hormigón, etc.

- Se establecen tres categorías, en función del tipo de edificación u obra a realizar:

ORDENANZAS PARTICULARES PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA:

- Tipología: Predominará la vivienda unifamiliar exenta o pareada, permitiéndose los anexos agropecuarios a estas, pero computándose a todos los efectos.

- Parcela mínima edificable: 1000 m2.

- Alturas máximas: 6 metros a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y una planta sobre esta. La altura máxima de la cumbre a la cara inferior del alero será de 4,50 metros.

- Edificabilidad máxima: 0,20 m2/m2.

- Parcelación: Necesaria.

- Ocupación máxima de parcela: 15%

- Retranqueos: Al eje de la calle 8 metros. A los colindantes 3 metros. A los cierres 4 metros. Entre edificios dentro de la misma parcela 6 metros. Se medirá desde la parte mas saliente de la edificación exceptuados los aleros. Para carreteras Comarcales y locales tendrán prioridad sobre estos retranqueos. Los perfiles tendrán prioridad sobre estos retranqueos. Los perfiles incluidos en estas normas:

- Longitud máxima de fachada: 15 metros.

- Edificaciones por encima de la línea del alero: Se podrá construir una planta de desván habitable cuya superficie útil no supere el 60% de superficie de las plantas inferiores. La inclinación máxima de cubierta será de 30 grados, y la mínima de 20 grados. Los huecos de esta planta podrán estar en huecos o sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardilla con aguadas laterales o balcón rompiendo la línea del alero y que no superen el 40% del frente de fachada. Estas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad si constituyen partes habitables de viviendas del piso inferior o trasteros en planta independiente.

- Cuerpos volados: Si son cerrados computarán a efectos de edificabilidad, y si son abiertos o cerrados en forma de mirador computarán al 50% de su superficie.

- Tramitación de licencias: Será preceptivo al menos Proyecto redactado por Técnico Competente.

ORDENANZAS PARA REFORMAS:

Deberá respetarse lo existente, tanto en volumetría como en materiales, siempre que la edificación tenga valor ambiental. En este caso se podrán incumplir las limitaciones a que están sujetas las obras de nueva planta.

En el caso de edificaciones ruinosas, o anexos en mal estado, se tendrán en cuenta las limitaciones de obra de nueva planta.

TRAMITACION DE LICENCIAS:

Será preceptivo al menos Proyecto Básico redactado por Técnico competente, en el cual se reflejará el estado actual y la reforma a realizar, con suficiente detalle y compromiso de respeto a lo existente.

ORDENANZAS DE DERRIBO:

Todo derribo de edificación existente dentro del núcleo urbano, deberá tramitarse con Expediente de Derribo, tanto si se va a construir obra nueva sobre el solar resultante o no.

El Ayuntamiento podrá solicitar a la vista del expediente, informes de Bellas Artes, Comisión Provincial de Urbanismo, y Diputación Regional.

Art.120 S. U. E. DESARROLLO DEL EQUIPAMIENTO

LOCALIZACION: En los lugares indicados en los planos.

USOS PERMITIDOS: Por categorías:

1º USO H) ESPECTACULOS. En 1º, 2º

2º USO I) SALAS DE REUNION. En 1º, 2º, 3º

3º USO J) RELIGIOSO. En 1º, 2º, 3º,4º

4º USO K) CULTURAL. En 1º, 2º

5º USO L) DEPORTIVO. En 1º, 2º

6º USO M) SANITARIO. En 1º, 2º

USOS PROHIBIDOS:

- Los demás usos no expresamente señalados.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

- Elementos arquitectónicos: Se recomienda, sin coartar la creatividad, el uso de los elementos tradicionales tales como arcos, solanas, balcones, miradores, huecos en vertical, portaladas y tapias de mampostería, cubiertas a dos aguas, aleros grandes, etc.

- Materiales: Deberá usarse preferentemente las cubiertas de teja cerámica roja, las carpinterías exteriores de madera con contraventanas o postigos, la piedra en todas sus aplicaciones, los revocos en blanco o tonos ocres. Por el contrario, deberán evitarse o tratarse con sumo cuidado: los aplacados cerámicos llamativos, las carpinterías de aluminio, la pizarra o teja negra, los ladrillos cara vista, las celosías de hormigón, etc.

Se establecen tres categorías, en función del tipo de edificación u obra a realizar:

ORDENANZAS PARTICULARES PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA:

- Tipología: Se ajustará a las necesidades de cada caso, dándose las tipologías tradicionales para edificios públicos.

- Parcela mínima edificable: 600 m2.

- Alturas máximas: 9 metros a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y dos plantas por encima de ésta. La altura máxima de la cumbre a la cara inferior del alero será de 4,50 metros.

- Edificabilidad máxima: 0,4 m2/m2.

- Parcelación: Necesaria.

- Ocupación máxima de parcela: 40 %

- Retranqueos: Al eje de la calle 8 metros. A los colindantes 3 metros. A los cierres 4 metros. Entre edificios dentro de la misma parcela 6 metros. Se medirá desde la parte mas saliente de la edificación exceptuados los aleros. Para carreteras Comarcales y locales tendrán prioridad sobre estos retranqueos lo establecido en los perfiles incluidos en estas normas.

- Longitud máxima de fachada: 30 metros

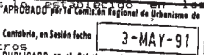
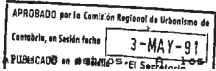
- Edificaciones por encima de la línea del alero: Se podrá construir una planta de desván habitable cuya superficie útil no supere el 60% de superficie de las plantas inferiores. La inclinación máxima de cubierta será de 30 grados, y la mínima de 20 grados. Los huecos de esta planta podrán estar en huecos o sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardilla con aguadas laterales o balcón rompiendo la línea del alero y que no superen el 40% del frente de fachada. Estas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad.

- Cuerpos volados: Si son cerrados computarán a efectos de edificabilidad, y si son abiertos o cerrados en forma de mirador computarán al 50% de su superficie.

- Tramitación de licencias: Previamente a la solicitud de licencia se tramitará ante el Ayuntamiento la fijación de las alineaciones, volúmenes y aprovechamiento de la parcela. Una vez tramitado este permiso, será preceptivo, al menos, Proyecto Básico redactado por Técnico competente.

ORDENANZAS PARA REFORMAS:

Deberá respetarse lo existente, tanto en volumetría como en materiales, siempre que la edificación tenga valor ambiental. En este caso se podrán incumplir las limitaciones a que están sujetas las obras de nueva planta.



En el caso de edificaciones ruinosas, o anexos en mal estado, se tendrán en cuenta las limitaciones de obra de nueva planta.

TRAMITACION DE LICENCIAS:

Será preceptivo al menos Proyecto Básico redactado por Técnico competente, en el cual se reflejará el estado actual y la reforma a realizar, con suficiente detalle y compromiso de respeto a lo existente.

ORDENANZAS DE DERRIBO:

Todo derribo de edificación existente dentro del núcleo urbano, deberá tramitarse con Expediente de Derribo, tanto si se va a construir obra nueva sobre la existente, como si no.

El Ayuntamiento podrá solicitar a la Vista del Ayuntamiento, informes de Bellas Artes, Comisión Provincial de Urbanismo, y Diputación Regional.

Art.121 B. U. I. --- INDUSTRIAL

LOCALIZACION: En los lugares indicados en los planos.

USOS PERMITIDOS:

- 1º CATEGORIA A) VIVIENDA. En 1º y directamente ligada a explotación industrial.
- 2º CATEGORIA B) GARAJES, APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL. En 1º, 2º, 3º, 4º
- 3º CATEGORIA D) INDUSTRIA. En 1º, 2º, 3º

USOS PROHIBIDOS:

- Industrias pesadas, insalubres y peligrosas, y demas usos no expresamente señalados.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

- Elementos arquitectónicos: Se recomienda el uso de materiales que no desentonen con el entorno existente.
- Materiales: Deberán evitarse o tratarse con sumo cuidado: los aplacados cerámicos llamativos. En ningún se dejarán paramentos de fábrica sin revestir y pintar.
- Se establecen dos categorías, en función del tipo de edificación u obra a realizar:

ORDENANZAS PARTICULARES PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA:

- Tipología: La gran variedad de supuestos no permite fijar una tipología definida.

- Parcela mínima edificable: 1000 m².

- Alturas máximas: 9 metros a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja con posibilidad de entreplanta y una planta por encima de esta. La altura máxima de la cubrera a la cara inferior del alero será de 4,50 metros.

- Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².

- Densidad máxima: 1 viviendas/Parcela Mínima

- Parcelación: Necesaria y ligada a explotación industrial.

- Ocupación máxima de parcela: 40%

- Retranqueos: Al eje de la calle 8 metros. A los cierres 4 metros. Entre edificios dentro de la misma parcela 7 metros. Se medirán desde la parte mas saliente de la edificación exceptuados los aleros. Para carreteras Conarcales y locales tendrán prioridad sobre estos retranqueos lo establecido en los perfiles incluidos en estas normas.

- Longitud máxima de fachada: 40 metros

- Edificaciones por encima de la línea del alero: Se podrá construir una planta de desván habitable cuya superficie útil no supere el 60% de superficie de las plantas inferiores. La inclinación máxima de cubierta será de 30 grados, y la mínima de 20 grados. Los huecos de esta planta podrán estar en hasticos o sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardilla con aguadas laterales o halcón rompiendo la línea del alero y que no superen el 40% del frente de fachada. Estas edificaciones no computarán a efectos de habitabilidad si constituyen partes habitables del piso inferior o trasteros en planta independiente.

- Entreplantas: En la planta baja se permite la construcción de entreplantas o cabreteras para uso ligado al de la planta baja y con acceso directo desde esta sin que suponga el aumento de una planta independiente. La ocupación en superficie de la entreplanta no superará el 60% de la planta baja de la que depende.

- Cuerpos volados: Si son cerrados computarán a efectos de edificabilidad, y si son abiertos o cerrados en forma de mirador computarán al 50% de su superficie.

- Estudios de Detalle: Podrán plantearse en parcelas de fondo superior a los 40 metros, o parcelas sin acceso directo, con el objeto de establecer reparcaciones, crear vías de acceso, alineaciones interiores y ordenación de volumen.

- Tramitación de licencias: Será preceptivo al menos Proyecto Básico redactado por Técnico competente.

ORDENANZAS PARA REFORMAS:

Se plantean únicamente en el caso de edificaciones declaradas por estas Normas como fuera de alineación, para permitir su conservación. En el caso de edificaciones ruinosas se tendrá en cuenta las limitaciones de obra de nueva planta.

TRAMITACION DE LICENCIAS:

Será preceptivo al menos Proyecto Básico redactado por Técnico competente, en el cual se reflejará el estado actual y la reforma a realizar, con suficiente detalle y compromiso de respeto a lo existente.

ORDENANZAS DE DERRIBO:

Todo derribo de edificación existente dentro del núcleo urbano, deberá tramitarse con Expediente de Derribo, tanto si se va a construir obra nueva sobre el solar resultante o no.

El Ayuntamiento podrá solicitar a la vista del expediente, Comisión Provincial de Urbanismo, y Diputación Regional.

Art.122 S. U. P. --- SUELO URBANO PROTEGIDO

REALIZACION:

Dentro de los núcleos urbanos de El Puente y Rioseco se califica una zona verde, siendo el grafiado de la línea delimitadora a título indicativo hasta tanto no se concrete de forma precisa en el desarrollo de las Normas, por las dificultades que entrañaría definirlo en este grado de Planeamiento.

USOS PERMITIDOS:

No se permite edificación alguna, quedando su uso restringido a ser propiedad pública de uso común.

En SUELO APTO PARA LA URBANIZACION, se clasifican:

Art.123 S. A. U. --- RESIDENCIAL EXTENSIVO

Se delimitan 1 Área apta para la urbanización, S.A.U.1. Su superficie aproximada es respectivamente de 7,9 Ha.

USOS PERMITIDOS:

- 1º USO A) VIVIENDA. En 1º, 2º, 3º.
- 2º USO B) GARAJES, APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL. En 1º, 2º
- 3º USO C) ARTESANIA. En 1º, 2º, 3º
- 4º USO D) HOTELERO. En 2º
- 5º USO E) COMERCIAL. En 4º
- 6º USO F) SALAS DE REUNION. En 2º
- 7º USO G) CULTURAL. En 2º
- 8º USO H) SANITARIO. En 2º

SISTEMA DE ACTUACION:

El sistema elegido será el de compensación

DESARROLLO DE PLANES PARCIALES:

Cada sector o polígono definido en el punto anterior se desarrollará en un Plan Parcial, con criterios de ordenación similares a los establecidos en el suelo urbano equivalente en cada caso.

Será de obligado cumplimiento que las cesiones para equipamiento y del 15% de aprovechamiento medio, se realicen en las zonas indicadas en las Ordenanzas Particulares.

Se puede plantear la compensación económica sustitutoria.

ORDENANZAS PARTICULARES:

S. A. U.1.-

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

- Elementos arquitectónicos: Se recomienda, sin coartar la creatividad, el uso de los elementos tradicionales tales como arcos, solanas, balcones, miradores, huecos en vertical, portadas y tapias de mampostería, cubiertas a dos aguas, aleros grandes, etc. Se prohíbe en viviendas las plantas bajas diáfanas.

- Materiales: Deberá usarse preferentemente las cubiertas de teja cerámica roja, las carpinterías exteriores de madera con contraventanas o postigos, la piedra en todas sus aplicaciones, los revocos en blanco o tonos ocres. Por el contrario, deberán evitarse o tratarse con sumo cuidado: los aplacados cerámicos llamativos, las carpinterías de aluminio, la pizarra o teja negra, los ladrillos cara vista, las celosías de hormigón, etc.

- Se establecen tres categorías, en función del tipo de edificación u obra a realizar:

ORDENANZAS PARTICULARES PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA:

- Tipología: Predominará la vivienda unifamiliar exenta, pareada, en hilera y bloque aislado con los siguientes porcentajes, máximos únicamente en el caso de bloques aislados:

15% Vivienda unifamiliar aislada y pareada.

35% Vivienda unifamiliar en hilera.

50% Vivienda en bloque aislado.

- Parcela mínima edificable: 400m²

- Alturas máximas: En bloque aislado, en hilera y en bloque en hilera, repartidas en planta baja con posibilidad de entreplanta y una planta por encima de esta. La altura máxima de la cubrera a la cara inferior del alero será de 4,50 metros. En vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, se medirá del mismo modo.

- Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m². Sobre parcela bruta.

- Densidad máxima: 30 viviendas/Hectarea.

- Parcelación: Necesaria.

- Ocupación máxima: 50% sobre parcela neta.

- Retranqueos: Al eje de la calle 8 metros. A los colindantes 5 metros. A los cierres 4 metros. Entre edificios dentro de la misma parcela la semisuma de sus alturas respectivas. Se medirán desde la parte mas saliente de la edificación exceptuados los aleros.

- Longitud máxima de fachada: 50 metros
- Edificaciones por encima de la línea del alero: Se podrá construir una planta de desván habitable cuya superficie útil no supere el 60% de superficie de las plantas inferiores. La inclinación máxima de cubierta será de 30 grados, y la mínima de 20 grados. Los huecos de esta planta podrán estar en hastiales o sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardilla con aguadas laterales o balcón cumpliendo la línea del alero y que no superen el 40% del frente de fachada. Estas edificaciones no computarán a efectos de habitabilidad si constituyen partes habitables de viviendas del piso inferior o trasteros en planta independiente.
- Cuerpos volados: Si son cerrados computarán a efectos de edificabilidad, y si son abiertos o cerrados en forma de mirador computarán al 50% de su superficie.
- Tramitación de licencias: Será preceptivo al menos Proyecto redactado por Técnico Competente.

ORDENANZAS PARA REFORMAS:

Deberá respetarse lo existente, tanto en volumetría como en materiales, siempre que la edificación tenga valor ambiental. En este caso se podrán incumplir las limitaciones a que están sujetas las obras de nueva planta.

En el caso de edificaciones ruinosas, o anexos en mal estado, se tendrán en cuenta las limitaciones de obra de nueva planta.

TRAMITACION DE LICENCIAS:

Será preceptivo al menos Proyecto Básico redactado por Técnico competente, en el cual se reflejará el estado actual y la reforma a realizar, con suficiente detalle y compromiso de respeto a lo existente.

ORDENANZAS DE DERRIBO:

Todo derribo de edificación existente dentro del núcleo urbano, deberá tramitarse con Expediente de Derribo, tanto si se va a construir obra nueva sobre el solar resultante o no.

En SUELO NO URBANIZABLE, se clasifican:

Art.124 N. R. NUCLEO RURAL.-

LOCALIZACION: En los lugares indicados en los planos.

USOS PERMITIDOS:

- 1º USO A) VIVIENDA. En 1º.
- 2º USO B) GARAJES, APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL. En 1º.
- 3º USO C) ARTESANIA. En 1º, 2º, 3º
- 4º USO F) COMERCIAL. En 4º
- 5º USO I) SALAS DE REUNION. En 2º
- 6º USO K) CULTURAL. En 2º
- 7º USO M) SANITARIO. En 2º
- 8º USO N) AGRICOLA. En 1º, 2º y 3º

USOS PROHIBIDOS:

- Los usos no expresamente señalados.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

- Elementos arquitectónicos: Se recomienda, sin coartar la creatividad, el uso de los elementos tradicionales tales como arcos, solanas, balcones, miradores, huecos en vertical, portaladas y tapias de mampostería, cubiertas a dos aguas, aleros grandes, etc. Se prohíben en viviendas las plantas bajas diáfnas.

- Materiales: Deberá usarse preferentemente las cubiertas de teja cerámica roja, las carpinterías exteriores de madera con contraventanas o postigos, la piedra en todas sus aplicaciones, los revocos en blanco o tonos ocres. Por el contrario, deberán evitarse o tratarse con sumo cuidado: los aplacados cerámicos llamativos, las carpinterías de aluminio, la pizarra o teja negra, los ladrillos cara vista, las colosias de hormigón, etc.

- Se establecen tres categorías, en función del tipo de edificación u obra a realizar:

ORDENANZAS PARTICULARES PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA:

- Tipología: Predominará la vivienda unifamiliar exenta, permitiéndose los anexos agropecuarios a estas, pero computándose a todos los efectos.
- Parcela mínima edificable: 800 m2.
- Alturas máximas: 6 metros a la cara inferior del alero repartidas en planta baja y una planta sobre esta. La altura máxima de la cumbre a la cara inferior del alero será de 4,50 metros.
- Edificabilidad máxima: 0,30 m2/m2.
- Densidad: El número máximo de viviendas no podrá superar el resultado de dividir la superficie total de la parcela por la parcela mínima.
- Parcelación: A efectos de segregación, 2000 m2 de superficie mínima.
- Ocupación máxima de parcela: 20%
- Retranqueos: Al eje de la calle 8 metros. A los colindantes 3 metros. A los cierres 4 metros al eje. Entre edificios dentro de la misma parcela 6 metros. Se medirá desde la parte más saliente de la edificación exceptuados los aleros. Para carreteras Comarciales y Locales tendrán prioridad sobre estos retranqueos lo establecido en los perfiles incluidos en estas normas. Para mantener la tipología existente, sea de huertas entre medianeras o parcelaciones inferiores a la parcela mínima, anteriores a las Normas Subsidiarias, mediante Estudio de

Detalle se podrá ajustar las edificaciones, adosándose a las medianeras existentes, igualando cornisas e incluso aumentando el tanto por ciento de índice de ocupación previsto, al objeto de conseguir una tipología acorde con la fisonomía del Núcleo Rural. En ningún caso podrá modificarse el parámetro de edificabilidad de 0,30 m2/m2.

- Longitud máxima de fachada:..... 20 metros en viviendas y 50 metros en explotaciones agrícolas.

- Edificaciones por encima de la línea del alero: Se podrá construir una planta de desván habitable cuya superficie útil no supere el 60% de superficie de las plantas inferiores. La inclinación máxima de cubierta será de 30 grados, y la mínima de 20 grados. Los huecos de esta planta podrán estar en hastiales o sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardilla con aguadas laterales o balcón cumpliendo la línea del alero. Estas edificaciones no computarán a efectos de habitabilidad si constituyen partes habitables de viviendas del piso inferior.

- Cuerpos volados: Si son cerrados computarán a efectos de edificabilidad, y si son abiertos o cerrados en forma de mirador computarán al 50% de su superficie.

- Tramitación de licencias: Será preceptivo al menos Proyecto redactado por Técnico Competente.

ORDENANZAS PARA REFORMAS:

Deberá respetarse lo existente, tanto en volumetría como en materiales, siempre que la edificación tenga valor ambiental. En este caso se podrán incumplir las limitaciones a que están sujetas las obras de nueva planta.

En el caso de edificaciones ruinosas, o anexos en mal estado, se tendrán en cuenta las limitaciones de obra de nueva planta.

TRAMITACION DE LICENCIAS:

Será preceptivo al menos Proyecto Básico redactado por Arquitecto Superior, en el cual se reflejará el estado actual y la reforma a realizar, con suficiente detalle y compromiso de respeto a lo existente.

ORDENANZAS DE DERRIBO:

Todo derribo de edificación existente dentro del núcleo urbano, deberá tramitarse con Expediente de Derribo, tanto si se va a construir obra nueva sobre el solar resultante o no.

El Ayuntamiento podrá solicitar a la vista del expediente, informes de Bellas Artes, Comisión Provincial de Urbanismo, y Diputación Regional.

Art.125 S. N. U. P. N. SUELO NO URBANIZABLE PROXIMO A NUCLEO

LOCALIZACION: En los lugares señalados en los planos alrededor de suelos urbanos y núcleos rurales y con carácter general hasta un máximo de 100 metros a partir de la delimitación exclusivamente de los Nucleos Rurales. Sobre estas delimitaciones de S.N.U.P.N. y teniendo en cuenta su obligada tramitación ante el Ayuntamiento y la Comisión Regional de Urbanismo por tratarse de Suelo No Urbanizable, prevalecerán los criterios de ambos Organismos sobre la conveniencia de aumentar o disminuir el límite externo de los S.N.U.P.N. dados los posibles impactos paisajísticos en zonas de especial relieve.

USOS PERMITIDOS:

- 1º USO A) VIVIENDA. En 1º.
- 2º USO B) GARAJES, APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL. En 1º.
- 3º USO C) ARTESANIA. En 1º, 2º, 3º
- 4º USO F) COMERCIAL. En 4º
- 5º USO I) SALAS DE REUNION. En 2º
- 6º USO K) CULTURAL. En 2º
- 7º USO M) SANITARIO. En 2º
- 8º USO N) AGRICOLA. En 1º y 2º

USOS PROHIBIDOS:

- Los usos no expresamente señalados.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

- Elementos arquitectónicos: Se recomienda, sin coartar la creatividad, el uso de los elementos tradicionales tales como arcos, solanas, balcones, miradores, huecos en vertical, portaladas y tapias de mampostería, cubiertas a dos aguas, aleros grandes, etc. Se prohíben en viviendas las plantas bajas diáfnas.

- Materiales: Deberá usarse preferentemente las cubiertas de teja cerámica roja, las carpinterías exteriores de madera con contraventanas o postigos, la piedra en todas sus aplicaciones, los revocos en blanco o tonos ocres. Por el contrario, deberán evitarse o tratarse con sumo cuidado: los aplacados cerámicos llamativos, las carpinterías de aluminio, la pizarra o teja negra, los ladrillos cara vista, las colosias de hormigón, etc.

- Se establecen tres categorías, en función del tipo de edificación u obra a realizar:

ORDENANZAS PARTICULARES PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA:

- Tipología: Predominará la vivienda unifamiliar exenta o parcela, permitiéndose los anexos agropecuarios a estas.
- Parcela mínima edificable: 2000 m2.
- Alturas máximas: 6 metros a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y una planta sobre esta. La altura máxima de la cumbre a la cara inferior del alero será de 4,50 metros.
- Edificabilidad máxima: 0,15 m2/m2.
- Densidad máxima: El número máximo de viviendas no podrá superar el resultado de dividir la superficie total de la parcela por la parcela mínima.
- Parcelación: A efectos de segregación, 5000 m2 de parcela mínima.

- Ocupación máxima de parcela: 15%
- Retranqueos: Al eje de la calle 8 metros. A los colindantes 5 metros. A los cierres 6 metros al eje. Entre edificios dentro de la misma parcela 6 metros. Se medirán desde la parte mas saliente de la edificación exceptuados los aleros. Para carreteras Comarcales y locales tendrán prioridad sobre estos retranqueos lo establecido en los perfiles incluidos en estas normas.
- Longitud máxima de fachada: 15 metros en vivienda unifamiliar. 20 metros en anexos agropecuarios y 50 metros en uso agrícola
- Edificaciones por encima de la línea del alero: Se podrá construir una planta de desván habitable cuya superficie útil no supere el 60% de superficie de las plantas inferiores. La inclinación máxima de cubierta será de 30 grados, y la mínima de 20 grados. Los huecos de esta planta podrán estar en hastiales o sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardilla con aguadas laterales o balcón rompiendo la línea del alero. Estas edificaciones no computarán a efectos de habitabilidad si constituyen partes habitables de viviendas del piso inferior.
- Cuerpos volados: Si son cerrados computarán a efectos de edificabilidad, y si son abiertos o cerrados en forma de mirador computarán al 50% de su superficie.
- Tramitación de licencias: Será preceptivo al menos Proyecto redactado por Técnico Competente.

ORDENANZAS PARA REFORMAS:

Deberá respetarse lo existente, tanto en volumetría como en materiales, siempre que la edificación tenga valor ambiental. En este caso se podrán incumplir las limitaciones a que están sujetas las obras de nueva planta.

En el caso de edificaciones ruinosas, o anexos en mal estado, se tendrán en cuenta las limitaciones de obra de nueva planta.

TRAMITACION DE LICENCIAS: Será preceptivo al menos Proyecto redactado por Técnico Competente, en el cual se reflejará el estado actual y la reforma a realizar, con suficiente detalle y compromiso de respeto a lo existente.

ORDENANZAS DE DERRIBO:

Todo derribo de edificación existente deberá tramitarse con Expediente de Derribo, tanto si se va a construir obra nueva

sobre el solar resultante o no.

El Ayuntamiento podrá solicitar a la vista del expediente, informes de Bellas Artes, Comisión Provincial de Urbanismo, y Diputación Regional.

Art.126 S. N. U. P. --- PROTECCIÓN AGROPECUARIA

LOCALIZACION:

En esta amplia area se recogen todos aquellos terrenos que por su proximidad a las vias de comunicación, su planimetría de pocas pendientes, su uso tradicionalmente agropecuario, y la proximidad de los servicios urbanísticos, debe ser protegido para su uso primordial, con ciertas tolerancias para la edificación de apoyo a la agricultura y ganadería. La superficie de este gran area es de unas 1600 Ha.

USOS PERMITIDOS:

- 1º USO A) VIVIENDA. En 12.
- 2º USO B) GARAJES, APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL. En 12.
- 3º USO N) AGRICOLA. En 12 y 22

USOS PROHIBIDOS:

- Los usos no expresamente señalados.

USOS PERMITIDOS:

Se permiten unicamente las edificaciones necesarias para la explotación agropecuaria del suelo, tales como vivienda ligada a explotación rural, naves agropecuarias y artesanal, con las limitaciones que se indican en cada caso.

USOS TOLERADOS:

Los de utilidad pública o interés social según el artículo 85 de la Ley del Suelo. Así como el de vivienda vinculada a explotación agrícola o ganadera.

USOS PROHIBIDOS:

Naves industriales y demás usos no expresados como permitidos.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

- Elementos arquitectónicos: Se fomenta la creatividad, el uso de los elementos tradicionales, como

arcos, solanas, balcones, miradores, huecos en vertical, portaladas y tapias de mampostería, cubiertas a dos aguas, aleros grandes, etc. Se prohíben en viviendas las plantas bajas diáfanas.

- Materiales: Deberá usarse preferentemente las cubiertas de teja cerámica roja, las carpinterías exteriores de madera con contraventanas o postigos, la piedra en todas sus aplicaciones, los revocos en blanco o tonos ocres. Por el contrario, deberán evitarse o tratarse con sumo cuidado: los aplacados cerámicos llamativos, las carpinterías de aluminio, la pizarra o teja negra, los ladrillos cara vista, las celosías de hormigón, etc.

ORDENANZAS PARTICULARES PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA:

- Tipología: Elementos arquitectónicos y materiales tradicionales y en cada caso adecuados al uso primordial agropecuario.

- Parcela mínima edificable: 5000 m2. con las siguientes excepciones:

- Alturas máximas: 6 metros a la cara inferior del alero, repartidas en planta baja y una planta sobre esta. La altura máxima de la cubrera a la cara inferior del alero será de 4,50 metros.

- Edificabilidad máxima: 0,05 m2/m2: en naves agropecuarias 0,1 m2/m2.

- Densidad máxima: 2 viviendas/Hectarea.

Parcelación: No Necesaria.

- Ocupación máxima de parcela:10%

- Retranqueos: Al eje de la calle 18 metros. A los colindantes 10 metros. A los cierres 10 metros. Se medirán desde la parte mas saliente de la edificación exceptuados los aleros. Para carreteras Comarcales y locales tendrán prioridad sobre estos retranqueos lo establecido en los perfiles incluidos en estas normas.

- Longitud máxima de fachada: 15 metros en vivienda unifamiliar y 30 metros en naves agropecuarias aisladas.

- Edificaciones por encima de la línea del alero: Se podrá construir una planta de desván habitable cuya superficie útil no supere el 60% de superficie de las plantas inferiores. La inclinación máxima de cubierta será de 30 grados, y la mínima de 20 grados. Los huecos de esta planta podrán estar en

hastiales o sobre la línea del alero y en este caso serán de tipo lucera (en el mismo plano de la cubierta), buhardilla con aguadas laterales o balcón rompiendo la línea del alero y que no superen el 40% del frente de fachada. Estas edificaciones no computarán a efectos de habitabilidad si constituyen partes habitables de viviendas del piso inferior o trasteros en planta independiente.

- Cuerpos volados: Si son cerrados computarán a efectos de edificabilidad, y si son abiertos o cerrados en forma de mirador computarán al 50% de su superficie.

- Tramitación de licencias: Previamente la solicitud de licencia de edificación se seguirá el procedimiento del artículo 48.2 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, ante la Comisión Regional de Urbanismo. Será preceptivo el menor Proyecto redactado por el Técnico Competente en cada caso.

Art.127 S. N. U. P. E. 1 --- PROTECCION FORESTAL

LOCALIZACION:

Se edifican unicamente aquellas zonas ocupadas por plantación de eucaliptos, pinos y arboles mederables en general que por su altitud no son aptas para pradería u otros usos agropecuarios.

USOS PERMITIDOS:

Se permiten unicamente las edificaciones necesarias para la conservación de montes y bosques forestales.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los restantes, entendiendose en este sentido al concepto de cabane como muy específico y en ningún caso asimilable a la vivienda secundaria, la cual quedará totalmente prohibida.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

No se establecen condiciones de edificación, pues esta debe ser muy restrictiva y con permisos especiales de las competencias administrativas correspondientes.

Art.128 S. N. U. P. E. 2 --- PROTECCION DE RIBERAS

LOCALIZACION: Se califican con ésta protección todo el cauce del río Agüera, afluentes y zonas de influencia de la marca en su desembocadura.

USOS PERMITIDOS:

Será permitidos en éstas áreas de los usos actuales, todas aquellas actividades relacionadas con el aprovechamiento natural de las mismas, tales como cultivos marinos piscifactorias, etc.

USOS PROHIBIDOS:

El resto, no expresados como permitidos.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

Solo se permitirán aquellas edificaciones ligadas directamente con los usos permitidos en cada zona.

TRAMITACION DE LICENCIAS:

Toda actuación urbanística o edificatoria en estas zonas, deberá tener tramitación especial a través de la Diputación Regional de Cantabria. Una vez obtenida los oportunos permisos, será necesario tramitar solicitud ante el Ayuntamiento, con al menos Proyecto Básico del Técnico competente en cada caso.

Art.129 S. N. U. P. 3 --- PROTECCION VIAL

En función al tipo de via al que se protege, se establecen tres categorías.

- PROTECCION DE CARRETERAS: La protección de de éstas áreas corresponde a la Ley de Carreteras y su reglamento así como a Disposiciones Gubernamentales Posteriores.

- PROTECCION DE AUTOPISTAS: El trazado y áreas de protección de la autopista Santander - Bilbao corresponde además a la Ley de carreteras, a las protecciones recogidas en el proyecto de la Autopista.

- PROTECCION DEL FERROCARRIL: La protección de éstas áreas corresponde a la Ley sobre Policía de ferrocarriles y su reglamento. Se establece una zona de servidumbre de la vía a partir de ésta, una zona de afección a 20 m. a cada lado.

TRAMITACION DE LICENCIAS:

Para toda edificación, independientemente a la calificación Urbanística del Suelo, que se encuentra dentro de la zona de afección de un modo general, será preceptivo el permiso favorable del organismo adscrito correspondiente.

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES

TIPO DE SUELO	PARCELA		ALTURA EDIFIC. M2/M2	DENSIDAD VIV/HA	PARCELACION	OCUPACION %
	MINIMA M2	MAXIMA M				
S.U.A.	400	6 (B+1)	0,40	---	SI	25
S.U.B.	800	6 (B+1)	0,30	---	SI	25
S.U.C.	400	9 (B+2)	0,50	---	SI	30
S.U.C.E.	200	9 (B+2) 6 E.D.	1,00	---	SI	E.D.
S.U.D.	1000	6 (B+1)	0,20	10	SI	15
S.U.E.	600	9 (B+2)	0,30	--	SI	30
S.U.I.	1000	9 (B+2)	0,40	1VIV/FMI	SI	40
S.U.P.	--	--	--	--	--	--
S.A.U. 1	--	9 (B+2)	0,50	50	--	20
N.R.	800	6 (B+1)	0,30	--	SI	20
S.N.U.P.N	2000	6 (B+1)	0,15	2	NO	15
S.N.U.P.	5000	6 (B+1) 0,05V/0,10N	2	--	NO	10
S.N.U.P.E 1	--	--	--	--	--	--
S.N.U.P.E 2	--	--	--	--	--	--
S.N.U.P.E 3	--	--	--	--	--	--

TIPO DE SUELO	RETRANQUEOS CALLE COLINDANTE CIERRES ENTRE EDIF.				LONG. MAX. FACH. M
	M	M	M	M	
S.U.A.	8	3	4	6	25
S.U.B.	8	3	4	6	25
S.U.C.	8	3	4	9	25
S.U.C.E.	8	E.D.	E.D.	E.D.	E.D.
S.U.D.	8	5	4	6	15
S.U.E.	8	5	4	9	30
S.U.I.	8	5	4	9	40
S.U.P.	--	--	--	--	--
S.A.U. 1	--	--	--	--	30
N.R.	8	3	4	6	20V/50 N
S.N.U.P.N.	8	5	6	6	15V/20A/40N.
S.N.U.P.	12	5	4	--	25V/5.L.N.
S.N.U.P.E 1	--	--	--	--	--
S.N.U.P.E 2	--	--	--	--	--
S.N.U.P.E 3	--	--	--	--	--

TIPO DE SUELO	UNIFAM. AISLADA	UNIFAM. PAREADA	UNIFAM. HILERA	COLECTIVA	MEDIANERAS
S.U.A.	SI	SI	SI	SI	SI
S.U.B.	SI	SI	SI	SI	SI
S.U.C.	SI	SI	SI	SI	SI
S.U.C.E.	SI	SI	SI	SI	SI
S.U.D.	SI	SI	NO	NO	NO
S.U.E.	--	--	--	--	--
S.U.I.	--	--	--	--	--
S.U.P.	--	--	--	--	--
S.A.U. 1	SI	SI	SI	SI	NO
N.R.	SI	SI	--	--	--
S.N.U.P.N	SI	SI	--	--	--
S.N.U.P.	SI	--	--	--	--
S.N.U.P.E 1	--	--	--	--	--
S.N.U.P.E 2	--	--	--	--	--
S.N.U.P.E 3	--	--	--	--	--

7.2 MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA

CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, TURISMO, TRABAJO Y COMUNICACIONES

Dirección General de Industria

Resolución autorizando el establecimiento de instalación eléctrica, expediente número AT-58/00.

Visto el expediente incoado en el Servicio de Energía de esta Dirección General de Industria, a petición de «Electra de Viesgo I, S. A.», solicitando autorización para el establecimiento de las instalaciones eléctricas que se detallan más adelante.

Cumplidos los trámites reglamentarios indicados en el capítulo III del Decreto 2.617/1966, de 20 de octubre (BOE de 24 de octubre).

Esta Dirección General de Industria, a propuesta del Servicio de Energía, ha resuelto:

Autorizar a «Electra de Viesgo I, S. A.», la instalación eléctrica siguiente:

«Línea de media tensión subterránea 12/20 kV de la línea Astillero-Elechas a CT número 1 Polígono de Heras», cuyas principales características se señalan a continuación:

Línea de media tensión:

Tensión: 12/20 kV.

Longitud: 497 metros.

Número de circuitos: 1.

Tipo: RHZ-1.

Sección: 1x150 milímetros cuadrados.

Origen: Apoyo número 15 LMT 12/20 kV Astillero-Elechas.

Final: CT número 1 polígono de Heras.

Finalidad de la instalación: La instalación de una línea eléctrica subterránea de media tensión que enlazará al centro de transformación número 1 Polígono de Heras con el apoyo metálico número 15 de la LMT 12/20 kV Astillero-Elechas.

Situación: Término municipal de Medio Cudeyo.

Para el desarrollo y ejecución de esta instalación, el titular de la misma deberá seguir los trámites establecidos en el capítulo IV del Decreto 2.617/1966.

Contra esta Resolución podrá interponerse, en el plazo de un mes, recurso de alzada ante el consejero de Industria, Turismo, Trabajo y Comunicaciones, de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Santander, 15 de mayo de 2000.—El director general de Industria, Pedro Obregón Cagigas.

CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, TURISMO, TRABAJO Y COMUNICACIONES

Dirección General de Industria

Resolución por la que se somete a información pública la solicitud de autorización administrativa y reconocimiento de la utilidad pública del proyecto de instalaciones Addenda II al proyecto de suministro a Suances y Santillana.

A los efectos previstos en la Ley 34/1998, de 7 de Octubre, del sector de hidrocarburos, en el artículo 17 de la Ley de Expropiación Forzosa y 56 de su Reglamento, se somete a información pública el Proyecto de Instalaciones cuyas características se detallan a continuación:

– Expediente: IGN 53/99.

– Peticionario: «Enagás, S. A.», con domicilio social en Madrid, avenida de América, número 38.