

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

CVE-2018-9866 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual 12 de las Normas Subsidiarias. Expediente 53/4940/2017.*

Por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión extraordinaria celebrada el pasado día 30 de octubre de 2018, se acordó aprobar definitivamente el proyecto de Modificación Puntual nº 12 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, consistente en ajustar algunas determinaciones textuales en relación con la regulación de las situaciones de fuera de ordenación, vialidad interior y de acceso, programa mínimo de vivienda unifamiliar (garaje cubierto) y parámetros de las ordenanzas en suelo urbano: Altura de la edificación en varias ordenanzas y tres ajustes en la Ordenanza de Uso Residencial Unifamiliar: Ocupación, condición adicional de necesidad de redacción de estudio de detalle y regulación de distancias de instalaciones deportivas descubiertas (piscinas).

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 75.2 de la LBRL y 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace público el contenido de la referida modificación puntual que figura como anexo al presente.

RÉGIMEN DE RECURSOS:

A) Contra el Acuerdo adoptado, que agota la vía administrativa, podrá interponer:

1.- Potestativamente recurso de reposición contra el acto de aprobación ante el mismo órgano que adoptó el Acuerdo o Resolución que se comunica, en el plazo de un mes que se computará desde el día siguiente a la recepción del acuerdo.

Si interpone recurso de reposición, contra su Resolución expresa podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de la Resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en el plazo de seis meses a contar desde el siguiente a aquel en el que dicho recurso deba entenderse presuntamente desestimado.

2.- Podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción del presente Acuerdo.

B) Contra el contenido de la modificación aprobada, por su carácter normativo, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción del presente acuerdo.

C) También podrá interponer cualquier otro recurso, admitido en Derecho en defensa de sus intereses.

Santa Cruz de Bezana, 6 de noviembre de 2018.

El alcalde en funciones,
Manuel Pérez Marañón.

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana
Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

Modificación de NNSS núm. 12

Modificación de varias determinaciones textuales de NNSS en relación a la regulación de las situaciones de fuera de ordenación, vialidad interior y de acceso, programa mínimo de vivienda unifamiliar (garaje cubierto) y parámetros de las ordenanzas en suelo urbano: altura de la edificación en varias ordenanzas y tres ajustes en la ordenanza de uso residencial unifamiliar: ocupación, condición adicional de necesidad de redacción de estudio de detalle y regulación de distancias de instalaciones deportivas descubiertas (piscinas).



noviembre de 2017

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana
Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

MEMORIA

CONTENIDO

La modificación de NNSS pretende de forma simultánea ajustar algunas de las determinaciones textuales de las NNSS. En una breve síntesis se abordarán, en este orden, las siguientes variaciones:

A. REGULACIÓN DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

B. VIALIDAD INTERIOR Y DE ACCESO.

C. PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (GARAJE CUBIERTO).

D. ORDENANZAS EN SUELO URBANO: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN VARIAS ORDENANZAS Y TRES AJUSTES EN LA ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: OCUPACIÓN, CONDICIÓN ADICIONAL DE NECESIDAD DE REDACCIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE Y REGULACIÓN DE DISTANCIAS DE INSTALACIONES DEPORTIVAS DESCUBIERTAS (PISCINAS).

MOTIVACIÓN Y RESUMEN COMPRENSIVO DE ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

Los cambios y ajustes que se incorporan en esta propuesta de modificación están amparados por las determinaciones de la revisión del planeamiento general en curso. Se ha optado por plantear esta modificación, sin esperar a la aprobación del Plan General en tramitación (que en su caso desactivaría esta modificación por redundante), para solventar de forma eficaz, y quizá más expeditiva, los déficits más relevantes de regulación normativa en la tramitación ordinaria de obras y proyectos públicos y privados. La modificación es simple y no afecta a la estructura normativa de las NNSS.

Las determinaciones de las NNSS que se ajustarán, variarán o completarán resultan obsoletas, insuficientes, inconcretas o desajustadas en la práctica. Se justifica a continuación de forma sintética el objeto de la modificación en cada caso:

A. Regulación de la situación de fuera de ordenación.

Las edificaciones, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación se regulan en las NNSS en el Capítulo 9 del Título Tercero, en los artículos siguientes:

- Artículo 3.9.1. Situaciones preexistentes y derogación del Planeamiento anterior.
- Artículo 3.9.2. Concepto de "Fuera de ordenación".
- Artículo 3.9.3. Acotación.
- Artículo 3.9.4. Situación de "Fuera de ordenanza".
- Artículo 3.9.5. Situaciones reguladas por normativas anteriores.

La regulación vigente es básicamente coherente con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley de Cantabria 2/2001 (edificios fuera de ordenación), incluyendo salvedades tal como se admite en el primer párrafo del apartado 3º "*Salvo que el propio planeamiento disponga otra cosa, en los edificios que se declaren fuera de ordenación no podrán (...)*". En las NNSS vigentes se definen y regulan tres situaciones de la edificación en fuera de ordenación: una general de total incompatibilidad con las NNSS de acuerdo

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

con un listado de circunstancias, y dos con menor grado de disconformidad con la planificación y, en correspondencia, con mayores posibilidades de intervención. Estas dos últimas situaciones son las siguientes:

- “Fuera de ordenanza”. Se admiten con carácter general la ejecución de obras de modernización en las edificaciones manteniendo el uso existente. Se admiten excepcionalmente obras de reestructuración, estableciendo la obligación de renuncia al incremento del valor expropiatorio resultante una vez acabadas dichas obras.
- “Situaciones reguladas por normativas anteriores”. Se admite con carácter general la ejecución de obras de modernización en las edificaciones permitiendo el cambio de uso dentro de los permitidos en su norma zonal. Se admiten excepcionalmente obras de reestructuración, sin más matices.

La nueva regulación prevista en esta modificación tiene el siguiente alcance:

- Simplifica la terminología y casuística. Define dos únicas y distintas circunstancias de las edificaciones en situación de fuera de ordenación:
 1. Las edificaciones e instalaciones en “fuera de ordenación por su total incompatibilidad con las determinaciones de las NNSS”.
 2. Las edificaciones e instalaciones “parcialmente incompatibles o disconformes con las determinaciones de las NNSS”.
- Para cada uno de los dos grupos se regulan las posibilidades de actuación: para el primero se restringen atendiendo a la disposición general de la legislación del suelo vigente y, en el segundo, se modulan y amplían las posibilidades de ejecución de obras, propiciando la renovación y puesta en uso de edificaciones que no impiden ni dificultan de forma relevante la ejecución del planeamiento aunque incumplan alguno de los parámetros normativos.

B. Vialidad interior y de acceso.

La red viaria se regula en las NNSS en la Sección 23 del Capítulo 26 del Título 11, en once artículos: del 11.26.23.68 al 11.26.23.78.

En esta normativa, después de la principal “vialidad general”, se definen dos tipos de vialidad secundaria: la “vialidad interior” y la “vialidad de acceso”, objeto ambas de esta propuesta de modificación.

- La vialidad interior se define en el artículo 11.26.23.72 como aquella “no expresamente grafiada en los planos”. Distingue dos subclases: la que “existe en la actualidad” y la que “será necesario implantar en el desarrollo posterior”.
- El viario de acceso se define en el artículo 11.26.23.75 como “aquel que sirve exclusivamente para asegurar condiciones de acceso rodado a un único edificio”.

En las NNSS, las “condiciones de la vialidad” se regulan en el amplio artículo 11.26.23.77. En el apartado B la vialidad interior y en el apartado C la vialidad de acceso.

Las normas vigentes sobre la vialidad interior y vialidad de acceso resultan insuficientes, incongruentes o poco claras en dos situaciones:

- Hay algunas vías públicas existentes en el suelo urbano consolidado (pequeños caminos) que no tienen reflejo gráfico en las NNSS (o en la planificación de desarrollo previo asumida). Las NNSS vigentes (en el artículo 11.26.23.77.B) no regulan estas pequeñas infraestructuras viarias para establecer dimensiones mínimas de ampliación. En la práctica administrativa se adoptan criterios de

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

similitud con las secciones de nueva vialidad aplicables a los desarrollos reglados (Sectores y Unidades de Actuación), aunque se producen distorsiones, especialmente en tramos de vías secundarias de pequeño tamaño y sección, que requieren un ajuste dimensional a la baja para una mejor regulación.

- La vialidad de acceso (3,50 metros de sección libre) se regula simplemente para un único edificio y sólo para tráfico rodado. En la modificación se permitirá además la organización de estas vías para tráfico compartido (peatonal y rodado) para grupos de hasta cuatro viviendas unifamiliares en determinados supuestos, resultando esta dimensión mínima la regulada en el Código Técnico de la Edificación (CTE-SI) para acceso de emergencia a estas edificaciones de baja altura (será además coherente con la ordenanza de aplicación en suelo de uso característico de vivienda unifamiliar). Se mantiene la restricción de la vialidad de acceso rodado para un único edificio de otra tipología (no unifamiliar), haciendo mención a la dimensión mínima de 5,00 metros en los supuestos en que se utilicen estos accesos para emergencias en edificios en los que por su altura requieran esta medida conforme al CTE-SI.

C. Programa mínimo de vivienda unifamiliar (garaje cubierto).

Las condiciones espaciales mínimas de la vivienda unifamiliar (vivienda familiar en NNSS) se regula en las NNSS en la Sección 1ª del Capítulo 26 del Título 11, en el artículo 11.26.1.4.

En este artículo se define actualmente un programa mínimo por vivienda en el que se exige la dotación de 25 m² de superficie (útil) para la construcción de garaje en todo caso. Esta exigencia se estima innecesaria, considerando oportuno reforzar la necesidad de garantizar dos plazas de aparcamiento de vehículos en la propia edificación o parcela en que se sitúa la vivienda, sin que sea preciso que se configure un aparcamiento edificado, cerrado y cubierto.

D. Ordenanzas en suelo urbano: altura de la edificación en varias ordenanzas y tres ajustes en la ordenanza de uso residencial unifamiliar: ocupación, condición adicional de necesidad de redacción de estudio de detalle y regulación de distancias de instalaciones deportivas descubiertas (piscinas).

D.1.- Altura de la edificación.

En las ordenanzas para suelo urbano desarrolladas en el TÍTULO DECIMOSEGUNDO de las NNSS vigentes, se determina la altura máxima de la edificación en un artículo expreso en cada caso, tanto en dimensión (metros) como en número de plantas. En esta modificación se pretende aumentar la dimensión (metros) de altura en cada supuesto, sin variar en ningún caso el número de plantas, por razón de la complejidad constructiva derivada de nuevos requerimientos técnicos en la edificación. En las NNSS vigentes la altura máxima de la edificación en metros se calcula mayoritariamente mediante la fórmula $N \times 3$, siendo "N" el número de plantas. Este valor resulta escaso a tenor de los nuevos requisitos técnicos.

En áreas de ordenanzas de uso característico residencial, las limitaciones de alturas actuales son las siguientes:

- 6,50 metros para dos plantas
- 9,00 metros para tres plantas
- 12,00 metros para cuatro plantas

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

- 15,00 metros para cinco plantas

En la modificación propuesta las altura máximas serán:

- 7,00 metros para dos plantas
- 10,00 metros para tres plantas
- 13,00 metros para cuatro plantas
- 16,00 metros para cinco plantas

Se destaca expresamente las determinaciones de altura máxima que se modifica en las edificaciones de uso productivo, mixto productivo-residencial y de equipamientos.

En las NNSS se señala:

- Para el uso productivo y mixto productivo residencial, que *"la altura máxima no superará los 9,00 metros al alero, excepto justificación concreta de necesidades, que deberá autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, podrá alcanzarse los 12 metros"* y que *"la altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante será 2 plantas, excepto justificación concreta de necesidades, según el número anterior, que deberá autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, podrá alcanzarse las 3 plantas"*
- Para uso de equipamientos, *"la altura máxima de la edificación se establece en 9 metros (...) excepto justificación expresa de necesidades, que deberá autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, la altura máxima podrá ampliarse un 20 %, sin aumento en el número de plantas."*

Estas determinaciones se eliminan por inoperativas, determinando una altura máxima constante de 12,00 metros para los ámbitos productivos, y 10,00 metros para los de equipamientos. En el caso del suelo de categoría Mixto Productivo-Residencial, de baja incidencia, se mantiene la altura máxima de 9,00 metros sin excepciones para uso productivo.

Las ordenanzas afectadas son las siguientes:

- Ordenanza núm. 1: Edificación Residencial Familiar (U1 y U2)
- Ordenanza núm. 2: Edificación Residencial Colectiva (U2C, U3C, U4C y U5C)
- Ordenanza núm. 3: Edificación con Ordenación Actual. (OA)
- Ordenanza núm. 5: Productivo. (P)
- Ordenanza núm. 6: Mixto Productivo-Residencial. (MPR)
- Ordenanza núm. 8: Equipamientos. (EC)

En las ordenanzas de referencia se incluyen además modificaciones menores, eliminando restricciones relativas a mínimos o máximos de "altura de piso" que han generado distorsiones en la aplicación de las normas, ya que en las determinaciones relativas a los usos específicos las alturas están ya reguladas. Esta distorsión es especialmente significativa en relación a los usos productivos, de muy variada casuística. Se mantiene la altura máxima de planta baja (3,50 metros) en edificaciones de uso residencial, en la tesis habitual en estas NNSS de restringir la posibilidad de entreplantas.

Además de las ordenanzas articuladas, es preciso variar en consecuencia las TABLAS RESUMEN DE PARÁMETROS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE. Para el suelo urbanizable, donde es posible la construcción de edificaciones de hasta una altura de 6 plantas (con limitación de 18,00 metros de altura máxima), se varía este valor en consonancia con la modificación hasta un total de 19,00 metros. Para el suelo Urbanizable con categoría Mixto Productivo-Residencial, se mantiene la altura máxima posible de 12,00 metros teniendo en cuenta que la denominación "Productivo-

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

Residencial" expresa una situación de alternativa para el conjunto del Sector: o categoría productiva en su integridad, o residencial.

D.2.- Ocupación de la edificación en la ordenanza de suelo urbano de uso característico residencial unifamiliar.

En la ordenanza en suelo urbano núm. 1 (Capítulo 28 del Título 12) relativa a la de uso característico residencial unifamiliar (U1 y U2), se define una ocupación máxima del 20% sobre parcela bruta. Esta ocupación resulta escasa, especialmente en suelo del tipo U2, donde el índice de edificabilidad de 0,45 m²/m² requiere una edificación en dos plantas más bajocubierta en caso que se pretenda agotar el techo edificable, restringiendo las posibles actuaciones de menor altura (en una o dos plantas). Se pretende con esta modificación ampliar la ocupación hasta un máximo del 25%.

D.3.- Condición adicional de necesidad de redacción de estudio de detalle en ordenanza de suelo urbano de uso característico residencial unifamiliar.

En la ordenanza en suelo urbano núm. 1 (Capítulo 28 del Título 12) relativa a la de uso característico residencial unifamiliar (U1 y U2), se define en el apartado 3º del artículo 12.28.13 una condición adicional señalando que se debe tramitar *un estudio de detalle para cualquier edificación destinada con exclusividad a uso permitido distinto al de vivienda familiar*. Esta condición resulta claramente excesiva, ya que habitualmente no será preciso variar alineaciones, rasantes u ordenar volúmenes cuando las limitaciones de los parámetros de aplicación de la ordenanza (alturas, colindancias, tratamiento de rasantes,...) son indistintos para un uso u otro (característico o permitido). Se propone por tanto la matización de esta norma.

D.4.- Distancias de instalaciones deportivas vinculadas a uso residencial (piscinas) en ordenanza de suelo urbano de uso característico residencial unifamiliar.

Las instalaciones deportivas individuales descubiertas, especialmente las piscinas, no están adecuadamente reguladas en las NNSS, resultando especialmente conflictivas las vinculadas a las viviendas unifamiliares en lo que se refiere al régimen de distancias a colindantes. El lugar más cómodo para incorporar una norma específica es la ordenanza en suelo urbano núm. 1 (Capítulo 28 del Título 12). Como mejor opción se establece una condición de colindancia mínima de 2,00 metros a cualquiera de los linderos de la parcela en que se sitúe.

JUSTIFICACIÓN LEGAL

La modificación propuesta se estima ajustada a los requisitos y limitaciones planteadas en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Cantabria 2/2001¹, afectando parcialmente a las ordenanzas de aplicación, sin alteraciones en la clasificación del suelo.

¹ DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores.

1. Con carácter general serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los artículos 32 a 37 y en los títulos IV a VII de esta Ley.

2. Los Planes o Normas Subsidiarias aprobados con anterioridad conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 anterior y en las restantes disposiciones transitorias.

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana
Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Ya justificado cada supuesto de modificación, en los siguientes apartados se reproduce el articulado de las NNSS vigentes y el renovado propuesto, individualmente para cada una de las modificaciones parciales.

A. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

NNSS VIGENTES

La definición y regulación de la situación de las edificaciones, instalaciones y usos en fuera de ordenación se determinan en cuatro artículos: 3.9.2, 3.9.3, 3.9.4 y 3.9.5, los cuales se reproducen a continuación:

ARTICULO 3.9.2. CONCEPTO DE "FUERA DE ORDENACION".

1. De acuerdo con la Ley del Suelo los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo quedan calificados como fuera de ordenación.
2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.
3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en los edificios, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, según dispone la Ley del Suelo.
4. Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en los edificios de interés catalogados que se encontrasen en situación de fuera de ordenación, según lo dispuesto en su regulación específica.

ARTICULO 3.9.3. ACOTACION.

1. Se entenderá que se hallan en situación de fuera de ordenación, los edificios y usos incluidos en alguna de las situaciones siguientes:
 - a) Los que estando en zonas asignadas a usos de espacio libre dotacional no estén en conformidad con los usos y/o características de edificación permitidas en estas zonas y en tanto no estén en conformidad con ello.
 - b) Los que quedan afectados por las alineaciones definidas como de "vialidad mínima".
 - c) Los edificios o instalaciones a los que las Normas Subsidiarias impongan la obligatoriedad expresa de algún tipo de obras de mejora o remozamiento, en tanto no se lleven éstas a cabo.
 - d) Los usos claramente nocivos, molestos, insalubres o peligrosos que incumplan la legislación establecida al respecto.
 - e) Los expresamente señalados como tales en los Planos de Ordenación.

3. Los municipios que tengan en vigor Planes Generales de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta Ley en el plazo de cuatro años.

4. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, y sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública.

No podrán realizarse modificaciones puntuales que conjunta o aisladamente supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 82 de la presente Ley.

(...)

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

- f) Los tendidos aéreos de electricidad, telefónicos o alumbrado, cuyo trazado no haya sido aprobado por el Ayuntamiento, quedarán asimismo en situación de fuera de ordenación. Los tendidos subterráneos se sujetarán a la Normativa específica que los afecte.
 - g) Los edificios, instalaciones y usos contrarios a las Leyes y Reglamentos de Costas, Aguas, Carreteras, Transportes y demás leyes sectoriales.
 - h) Los usos incompatibles con los propuestos y los prohibidos en estas Normas Subsidiarias.
2. Las determinaciones que establecen las NN. SS., regulan las condiciones de sustitución de los edificios y usos existentes, que serán de obligada observancia en el supuesto de que, voluntaria o forzosamente, se proceda a tal sustitución.
 3. No se permitirá el cambio de uso existente, en el supuesto de los inmuebles declarados expresamente fuera de ordenación, salvo que tuvieran por objeto hacer desaparecer la condición de fuera de ordenación.
 4. La situación de fuera de ordenación no dará derecho a indemnización conforme dispone la Ley del Suelo.

ARTICULO 3.9.4. SITUACION DE "FUERA DE ORDENANZA".

Se encuentran en situación de "Fuera de Ordenanza", los edificios e instalaciones que, estando en disconformidad con los parámetros urbanísticos de aplicación, no se encuentran en situación de fuera de ordenación, de acuerdo con el artículo anterior.

En los edificios fuera de ordenanza son admisibles las obras necesarias para eliminar tal situación, así como las obras de conservación, consolidación o acondicionamiento que permitan la continuidad del uso existente. Si en un edificio en situación de "fuera de ordenanza", el propietario instase al Ayuntamiento, adjuntando la correspondiente certificación catastral del inmueble, aceptando como valor expropiatorio el de la situación actual o de origen, interesándose por una licencia de obras con el alcance de Reestructuración, manifestando su expresa renuncia al incremento del valor expropiatorio resultante una vez acabadas dichas obras, haciéndolo constar en escritura pública e inscripción en el registro, previamente a la solicitud, el Ayuntamiento, después del correspondiente análisis, en el que se determine que no existe previsión de posibles expropiaciones (o, en su caso, informe positivo del organismo que corresponda), podrá otorgar licencia para el anterior supuesto.

ARTICULO 3.9.5. SITUACIONES REGULADAS POR NORMATIVAS ANTERIORES.

1. Las edificaciones o usos anteriores a estas Normas, ejecutados bajo licencia y ajustándose a sus términos, que se encuentren ahora en situación de fuera de ordenanza, podrán ser objeto de las siguientes obras:
 - a) Con criterio general: obras de conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración o modificación de uso dentro de los permitidos.
 - b) Excepcionalmente y previa consulta, obras de reestructuración, cuando por las características de la parcela y el grado de consolidación de las colindantes resulte imposible la construcción de nueva planta del aprovechamiento permitido por las Normas.

MODIFICACIÓN DE NNSS (A)

En esta propuesta de modificación se agrupan los artículos 3.9.2 a 3.9.5 de las NNSS vigentes en uno sólo, el renovado artículo 3.9.2, con la siguiente redacción:

Artículo 3.9.2. Edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación

1. Serán edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación aquellas que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones de las NNSS. En función de la mayor o menor trascendencia para la correcta ejecución del planeamiento y la posible consecución de sus objetivos, las edificaciones e instalaciones y usos implantados con anterioridad a la aprobación de las NNSS se clasificarán del siguiente modo:
 - a. Edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación por su total incompatibilidad con las determinaciones de las NNSS:
 - Edificaciones e instalaciones que se sitúen, parcial o totalmente, sobre previsiones de zonas verdes y/o espacios libres públicos, equipamientos y reservas para la ejecución de infraestructuras. En el caso de la infraestructura viaria la sección que ocupen deberá ser la definida como "vialidad mínima"

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

- Edificaciones, instalaciones y usos cuya expropiación esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo.
 - Usos claramente incompatibles con las determinaciones de las NNSS en atención a su insalubridad, peligrosidad u otros impactos severos sobre el medio ambiente, así como las construcciones e instalaciones que los alberguen.
 - Edificaciones e instalaciones incluidas en Sectores de Suelo Urbanizable o Unidades de Actuación, salvo que resultarán compatibles con el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.
 - Edificaciones, instalaciones y usos que las NNSS señalen expresamente como fuera de ordenación por su incompatibilidad con sus objetivos.
 - Edificios e instalaciones situados en áreas de Suelo Rústico de Protección Especial cuando resulten prohibidos.
- b. Edificaciones, instalaciones y usos parcialmente incompatibles o disconformes con las determinaciones de las NNSS, que serán aquellas no incluidas en el punto anterior.
2. En edificaciones e instalaciones incluidas en cualquiera de los dos grupos anteriores podrán realizarse, de modo general, las obras necesarias para ajustarlas, si fuera posible, a las determinaciones de las NNSS. Así mismo, y en función de que la edificación o instalación se encuentre en uno u otro grupo de los descritos en el punto anterior podrán realizarse, de modo particular, las siguientes obras:
- a. En edificaciones e instalaciones fuera de ordenación por su total incompatibilidad con las determinaciones de las NNSS se permitirán únicamente las obras conservación y reparación que exija el mantenimiento de las condiciones de higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble, así como las adaptaciones menores para la mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad. Salvo que esté prevista la inmediata expropiación o el derribo de estas edificaciones tras la aprobación de un proyecto o instrumento urbanístico que los afecte, en dichos edificios podrán realizarse otro tipo de obras, excepto las que impliquen aumento de volumen y las de reestructuración integral, cuando, a requerimiento de los propietarios, el Ayuntamiento levante acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación y ésta sea aceptada expresamente por aquéllos, haciéndolo constar en escritura pública e inscripción en el registro, previamente a la solicitud de licencia de obras.
En ningún caso será factible la ejecución de obras que desborden las de mera conservación y reparación, mediante acta de aceptación del justiprecio expropiatorio, cuando dichas obras resulten prohibidas por la normativa sectorial o en el planeamiento territorial.
 - b. En edificaciones e instalaciones parcialmente incompatibles con las determinaciones de las NNSS, además de obras de conservación y reparación podrán realizarse obras de restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración, ampliación y exteriores, siempre que estas no agraven la discordancia con la ordenación prevista y por la que se han considerado parcialmente incompatibles. Se atenderá en todo caso a la regulación sobre ordenación territorial o legislación sectorial que pudiera restringir la posibilidad de ejecución de estas obras.
3. En edificios parcialmente incompatibles o disconformes con las determinaciones del Plan, se permitirán los usos admisibles en las NNSS de acuerdo a la regulación de la ordenanza correspondiente, salvo que resulten incompatibles con otros existentes en la edificación, o resulten claramente incongruentes con la edificación, ya sea por requerir obras no autorizables o por generar impactos ambientales claramente negativos a propiedades o espacios públicos colindantes.
4. Se permitirá el mantenimiento de las actividades existentes en los edificios en situación de fuera de ordenación, y en los parcialmente incompatibles o disconformes con las determinaciones de las NNSS. En estos últimos se permitirá el cambio de uso dentro de los admisibles en la regulación de la ordenanza que les corresponda. En el caso de las edificaciones fuera de ordenación por la total incompatibilidad o disconformidad con las determinaciones de las NNSS, se podrá permitir excepcionalmente el cambio de uso dentro de los admisibles en la regulación zonal cuando la propiedad renuncie al incremento del valor expropiatorio de las actividades futuras, haciéndolo constar en escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad. Estos cambios de uso en edificios en fuera de ordenación no serán en ningún caso admisibles cuando resulten incompatibles con otros existentes en la edificación, o resulten claramente incongruentes con la situación de fuera de ordenación que afecta a la edificación, ya sea por requerir obras no autorizables o por generar impactos ambientales claramente negativos a propiedades o espacios públicos colindantes no susceptibles de corrección dada esa situación de la edificación.

CVE-2018-9866

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN (A) EN EL RESTO DE LAS NNSS

Al margen de los artículos modificados, en el artículo 11.26.23.73. VIALIDAD MINIMA de NNSS es en el único en que se distinguen la situación de “fuera de ordenanza”, ahora denominada de modo distinto. Este artículo se modifica sustituyendo la denominación de “fuera de ordenanza” por “parcialmente incompatible o disconforme con las determinaciones de las NNSS” y se simplifica.

Redacción actual.

ARTICULO 11.26.23.73. VIALIDAD MINIMA.

Solamente, a los efectos de su declaración de situación fuera de ordenanza o fuera de ordenación, se define como vialidad mínima:

- a) La calzada de 7,00 m. mas las aceras (2 x 1,50 m.) en todo tipo de suelo para la vialidad de Normas Subsidiarias.
- b) Una anchura mínima de 3,5 metros desde el eje vial actual, para la vialidad interior y sólo a los efectos de mantenimiento de la edificación existente, sin aumento de aprovechamiento, en situación de fuera de ordenanza.
- c) Por debajo de estos límites, se producirá automáticamente la situación de “fuera de ordenación”

Redacción modificada

ARTICULO 11.26.23.73. VIALIDAD MINIMA.

Solamente a los efectos de su declaración de situación de fuera de ordenación o situación parcialmente incompatible o disconforme con las determinaciones de las NNSS, se define como vialidad mínima:

- a) La calzada de 7,00 m. mas las aceras (2 x 1,50 m.) en todo tipo de suelo para la vialidad de Normas Subsidiarias.
- b) Una anchura mínima de 3,5 metros desde el eje vial actual, para la vialidad interior.
Por debajo de estos límites, se producirá automáticamente la situación de edificación en fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones de las NNSS.

Se hace constar que lo regulado es compatible con lo previsto en el artículo 11.25.12. USOS FUERA DE ORDENACION.

B. VIALIDAD INTERIOR Y DE ACCESO

NNSS VIGENTES

ARTICULO 11.26.23.75. VIALIDAD DE ACCESO.

El viario de acceso es aquel que sirve exclusivamente para asegurar condiciones de acceso rodado a un único edificio.

ARTICULO 11.26.23.77. CONDICIONES DE LA VIALIDAD.

(...)

B). VIALIDAD INTERIOR:

Para la nueva vialidad que sea necesaria implantar las determinaciones son:

- a) Para las vías interiores que conecten con vialidad de Normas Subsidiarias, anchura no inferior a 11,00 metros.
- b) Para vialidad de zonas de edificación residencial de hasta tres alturas, la anchura del vial puede ser 7,00 metros si su definición es de “vial compartido”. La longitud máxima del vial compartido se establece en 100,00 metros. La distancia mínima de la edificación al eje del vial compartido es:
 - para 2 alturas: 6,50 metros.
 - para 3 alturas: 7,50 metros.
- c) Cuando exista encintado de aceras, la calzada mínima tendrá 7,00 m., las aceras un mínimo de 1,50 metros cada una y 11,00 metros en total (ver secciones tipo).
- d) Se respetará, en función del número de plantas y uso de los edificios, la anchura y disposición del viario de acuerdo con las secciones tipo de vialidad de Normas Subsidiarias.

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

e) Las condiciones geométricas de la vialidad en planta y alzado son iguales a las señaladas para la vialidad general, salvo la vialidad compartida, cuyas determinaciones son las señaladas para la "vialidad de acceso".

Para la vialidad existente como consecuencia de actuaciones urbanísticas anteriores, se mantienen las características y condiciones que se autorizaron, incluso la separación de la edificación.

C). VIALIDAD DE ACCESO:

Sus características serán:

- a) Su anchura mínima ininterrumpida será de 3,5 metros con radios mínimos de giro de 9 metros a ejes, y pendiente máxima del 12%, que podrá elevarse a 16 % en tramos puntuales de no más de 25 metros de longitud.
- b) No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.
- c) Dispondrá de iluminación artificial que asegure un valor medio de 7 lux y mínimo de 5 lux.

MODIFICACIÓN DE NNSS (B)

ARTICULO 11.26.23.75. VIALIDAD DE ACCESO.

El viario de acceso es aquel que sirve exclusivamente para asegurar condiciones de acceso rodado a un único edificio, o de uso compartido peatonal y rodado para un máximo de 4 unidades de vivienda unifamiliar.

ARTICULO 11.26.23.77. CONDICIONES DE LA VIALIDAD.

(...)

B). VIALIDAD INTERIOR:

1º. Para la nueva vialidad que sea necesaria implantar, y para la vialidad en suelo urbano consolidado que existe en la actualidad y no está expresamente grafiada en la documentación gráfica (vialidad de Normas Subsidiarias), las determinaciones serán:

- a) Para las vías interiores que conecten con vialidad de Normas Subsidiarias, anchura no inferior a 11,00 metros.
- b) Para vialidad de zonas de edificación residencial de hasta tres alturas, la anchura del vial puede ser 7,00 metros como "vial compartido". La longitud máxima se establece en 100,00 metros. La distancia mínima de la edificación al eje:
 - para 2 alturas: 6,50 metros.
 - para 3 alturas: 7,50 metros.

En la vialidad vinculada a áreas de ordenanza de uso característico residencial de vivienda unifamiliar la anchura del vial se podrá restringir esta sección hasta un mínimo de 4,50 metros cuando se trate de viario preexistente y sus circunstancias objetivas: categoría, topografía, u otras razonadas de carácter excepcional lo aconsejen, previa valoración municipal. En todo caso se mantendrán las limitaciones de longitud máxima de 100,00 metros y distancia mínima de la edificación al eje del vial de 6,50 metros.

- c) Cuando exista encintado de aceras, la calzada mínima tendrá 7,00 m., las aceras un mínimo de 1,50 metros cada una y 11,00 metros en total (ver secciones tipo).
- d) Se respetará, en función del número de plantas y uso de los edificios, la anchura y disposición del viario de acuerdo con las secciones tipo de vialidad de Normas Subsidiarias salvo en la vialidad en que resulte admisible la "vialidad compartida".
- e) Las condiciones geométricas de la vialidad en alzado son iguales a las señaladas para la vialidad general, salvo la vialidad compartida, cuyas determinaciones son las señaladas para la "vialidad de acceso".

2º. Para la vialidad existente como consecuencia de actuaciones urbanísticas anteriores, se mantienen las características y condiciones que se autorizaron, incluso la separación de la edificación.

C). VIALIDAD DE ACCESO:

Sus características serán:

- a) Su anchura mínima ininterrumpida será de 3,5 metros con radios mínimos de giro de 9 metros a ejes, y pendiente máxima del 12%, que podrá elevarse a 16 % en tramos puntuales de no más de 25 metros de longitud.
- b) Salvo la vialidad de acceso a grupos de un máximo de 4 viviendas unifamiliares en que se admite como vialidad compartida peatonal y rodada, en estas vías no se obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberán poderse realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.
- c) Para el acceso a las edificaciones en que sea preciso una anchura mayor de 3,50 metros para accesos de emergencia y no exista otra vía de acceso alternativa con la sección precisa, se mantendrán las dimensiones mínimas que señale la normativa técnica vigente.
- d) Dispondrá de iluminación artificial que asegure un valor medio de 7 lux y mínimo de 5 lux.

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana
Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN (B) EN EL RESTO DE LAS NNSS

Al margen de los artículos modificados, es preciso variar en consecuencia el apartado 3º del artículo 12.28.6. PARCELA MINIMA Y FRENTE MINIMO, relativo a la Ordenanza U1-U2, ajustando los frentes mínimos a las secciones de vialidad mínima de acceso admisibles: 7,00 metros con carácter general y 3,50 metros para acceso a un máximo de cuatro viviendas unifamiliares.

Redacción actual:

ARTICULO 12.28.6. PARCELA MINIMA Y FRENTE MINIMO.

1. Parcela mínima bruta: 700 m2.
2. Parcela mínima resultante: 350 m2.
3. **Frente mínimo a vialidad: 10 m. Esta medida podrá reducirse a 3,50 m. para parcelas con capacidad para un máximo de 2 viviendas familiares.**
4. Las parcelas existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias de inferior cuantía serán admisibles siempre que se pueda materializar en ellas al menos 180 m2 de edificación en U1 ó 240 m2 de edificación en U2 con estricto respeto a las reglas de distancias y colindancias.

Redacción modificada:

ARTICULO 12.28.6. PARCELA MINIMA Y FRENTE MINIMO.

1. Parcela mínima bruta: 700 m2.
2. Parcela mínima resultante: 350 m2.
3. **Frente mínimo a vialidad: 7 m. Esta medida podrá reducirse a 3,50 m. para parcelas con capacidad para un máximo de cuatro (4) viviendas unifamiliares.**
4. Las parcelas existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias de inferior cuantía serán admisibles siempre que se pueda materializar en ellas al menos 180 m2 de edificación en U1 ó 240 m2 de edificación en U2 con estricto respeto a las reglas de distancias y colindancias.

C. PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (GARAJE CUBIERTO)

NNSS VIGENTES

ARTICULO 11.26.1.4. CONDICIONES ESPACIALES.

Programa mínimo: Toda vivienda deberá contar, como mínimo con:

- Un dormitorio doble.
- Baño completo integrado, al menos, por bañera de 1,50 metros, inodoro y lavabo.
- Cocina.
- Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre sí y/o con la cocina.
- Armarios o almacenaje.
- Vestíbulo.
- Tendedero.
- Garaje.

Los distintos cuartos de las viviendas cumplirán las superficies útiles y condiciones dimensionales mínimas expresadas en el siguiente cuadro, según el número total de dormitorios. El cuadro también indica las piezas que tienen carácter de "habitables" y expresa con las siglas N.A. las combinaciones no admisibles y, en número, el diámetro mínimo del círculo inscribible en ellas.

PIEZAS: SUPERFICIES UTILES Y DIMENSIONES MINIMAS.

USO	SUPERFICIE (M2) SEGÚN Nº DORMITORIOS				DIMENSIONES (M)		
	1	2	3	4 +	Al menos un lado de	Círculo Inscrito	Habitable
DORMITORIO DOBLE, PRINCIPAL	12	12	12	12	2.65	2.65	SI
DORMITORIO	---	10	10	10	2.50	2.50	SI
DORMITORIO SENCILLO	---	6	6	6	2.00	2.00	SI
ESTAR	10	12	14	16	2.00	3.00	SI

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

COMEDOR	6	7	8	8	2.40	2.40	SI
COCINA	5	6	7	8	1.80	1.80	SI
ESTAR-COMEDOR	13	14	16	18	3.00	3.00	SI
COCINA-COMEDOR	8	9	10	10	2.10	2.50	SI
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	N.A.	N.A.	N.A.	2.85	2.85	SI
BAÑO	3	3	3	3	1.50	---	NO
ASEO	2	2	2	2	1.10	---	NO
VESTIBULO	2	2	2	2	1.30	1.30	NO
DISTRIBUIDOR	---	---	---	---	1.20	1.20	NO
PASILLO	---	---	---	---	1.00	---	NO
GARAJE	25	25	25	25	5.00	---	NO

Se dispondrá, como mínimo, 0,40 m² útiles de espacio para armarios o almacenaje por cada 10 m² de superficie útil total de la vivienda. Podrá resolverse de fábrica o como previsión de mayor espacio de los cuartos que los contengan, debiendo en este caso hacerse constar expresamente en los planos del proyecto.

Las viviendas contarán al menos con un baño completo; las de tres o más dormitorios incluirán también, al menos, un aseo (inodoro, lavabo, ducha).

Todas las viviendas dispondrán de vestíbulo.

El acceso a cuartos de baño y aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si se realiza desde pieza habitable deberá contar con un distribuidor intermedio. En caso de haber más de un baño, uno de ellos, al menos, tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

Toda vivienda contará con tendedero, pisable o no, diseñado de modo que, la ropa no pueda ser vista desde espacio público, sea accesible directamente desde el interior de la vivienda y disponga de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. El tendedero podrá resolverse:

- Exterior: con superficie no inferior a 1,50 m².
- En patio interior: con una disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.

Los talleres domésticos, despachos profesionales y actividades no residenciales compatibles y desarrollados como anexos, o como parte de la vivienda, no excederán del 40% de la superficie útil total y se adecuarán a las condiciones de uso de la actividad correspondiente.

Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en sótanos y semisótanos, con las limitaciones de no dedicarse a actividades productivas de cualquier tipo.

Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0,80 m. en longitudes máximas de 0,30 m., nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo en planta de 0,40 m. x 1,60 m.

Vestíbulo: Toda vivienda dispondrá de un vestíbulo con una superficie mínima de 2,00 m². y en el que sea posible inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.

Tendedero: Toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta de al menos 1,50 m². destinados a tender ropa. Esta dependencia estará dotada de un sistema de ocultación por persianas o celosías, en el caso de que no dé a un patio cerrado.

Programa mínimo: Es el resultante de la aplicación del cuadro anterior.

Tamaño mínimo de vivienda segregable: Con carácter general, 180 m² sobre rasante. Este mínimo se amplía a 240 m² para el suelo urbano U2. Los anteriores valores mínimos serán de aplicación a todas las viviendas resultantes. Salvo en los casos en los que la densidad máxima estuviera expresamente regulada, la densidad máxima posible es:

- $D \text{ máxima} = S \times e / M$, siendo:
- S = Superficie (m²)
 - e = edificabilidad (m²/m²)
 - M = Tamaño mínimo de vivienda segregable en cada caso (m²)

A los efectos de esta normativa se entiende por superficie útil la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interior de los cerramientos y con altura libre mayor o igual a 2,50 m. en cocina estancia y dormitorio, y 2,20 en cuartos de baño excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos y particiones interiores así como elementos estructurales y canalizaciones.

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

Alturas. La altura útil mínima de una vivienda será de 2.50 m., admitiéndose hasta un 10 % de la superficie, excluidos los cerramientos, particiones interiores, y elementos estructurales, con alturas inferiores pero siempre superiores a 2.40 m., salvo en bajo cubierta que se reducirá en los extremos de los planos a 1.80 m. Las superficies con altura inferior a 2.50 en salón, habitaciones, cocinas y a 2,20 en baños no computarán para el cumplimiento del programa mínimo de viviendas. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será de 2,00 metros como mínimo.

Accesibilidad. Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2 m. * 1 m.

Los anchos mínimos de escalera y las mesetas serán:

- Escaleras interiores a la vivienda 90 cm.
- Escaleras de acceso a la vivienda 100 cm.

Los tramos de escaleras no tendrán más de 16 peldaños o huellas. La anchura mínima de las huellas será de 27 cm. y la altura máxima de las tabicas de 18 cm., salvo en el interior de las viviendas en que se podrán admitirse variaciones hasta de 5 cm. en las huellas y 4 en las tabicas, cumpliéndose en cualquier caso la relación huella más doble de tabica igual como máximo a 63 cm.

Las formas de acceso a vivienda permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 200*70 cm.

Las viviendas no podrán comunicarse directamente a locales comerciales o industriales debiendo existir al menos un vestíbulo intermedio con puertas resistentes a 90 minutos de fuego.

Excepcionalmente, los garajes podrán tener accesos y disposición comunes y comunitarios.

MODIFICACIÓN DE NNSS (C)

ARTICULO 11.26.1.4. CONDICIONES ESPACIALES.

Programa mínimo: Toda vivienda deberá contar, como mínimo con:

- Un dormitorio doble.
- Baño completo integrado, al menos, por bañera de 1,50 metros, inodoro y lavabo.
- Cocina.
- Espacio de estancia y comedor, independientes o integrados entre sí y/o con la cocina.
- Armarios o almacenaje.
- Vestíbulo.
- Tendedero.

Los distintos cuartos de las viviendas cumplirán las superficies útiles y condiciones dimensionales mínimas expresadas en el siguiente cuadro, según el número total de dormitorios. El cuadro también indica las piezas que tienen carácter de "habitables" y expresa con las siglas N.A. las combinaciones no admisibles y, en número, el diámetro mínimo del círculo inscribible en ellas.

PIEZAS: SUPERFICIES ÚTILES Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

USO	SUPERFICIE (M2) SEGÚN Nº DORMITORIOS				DIMENSIONES (M)		
	1	2	3	4 +	Al menos un lado de	Círculo Inscrito	Habitable
DORMITORIO DOBLE, PRINCIPAL	12	12	12	12	2.65	2.65	SI
DORMITORIO	---	10	10	10	2.50	2.50	SI
DORMITORIO SENCILLO	---	6	6	6	2.00	2.00	SI
ESTAR	10	12	14	16	2.00	3.00	SI
COMEDOR	6	7	8	8	2.40	2.40	SI
COCINA	5	6	7	8	1.80	1.80	SI
ESTAR-COMEDOR	13	14	16	18	3.00	3.00	SI
COCINA-COMEDOR	8	9	10	10	2.10	2.50	SI
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20	N.A.	N.A.	N.A.	2.85	2.85	SI
BAÑO	3	3	3	3	1.50	---	NO
ASEO	2	2	2	2	1.10	---	NO
VESTIBULO	2	2	2	2	1.30	1.30	NO
DISTRIBUIDOR	---	---	---	---	1.20	1.20	NO

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNS - NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

PASILLO	---	---	---	---	1.00	---	NO
---------	-----	-----	-----	-----	------	-----	----

Cada vivienda unifamiliar dispondrá de espacio para dos (2) plazas de aparcamiento en la propia edificación o en la misma parcela en que se sitúa la vivienda. Los usos compatibles en el mismo edificio de vivienda o en la misma parcela deberán disponer de las plazas de aparcamiento obligatorias.

Se dispondrá, como mínimo, 0,40 m² útiles de espacio para armarios o almacenaje por cada 10 m² de superficie útil total de la vivienda. Podrá resolverse de fábrica o como previsión de mayor espacio de los cuartos que los contengan, debiendo en este caso hacerse constar expresamente en los planos del proyecto.

Las viviendas contarán al menos con un baño completo; las de tres o más dormitorios incluirán también, al menos, un aseo (inodoro, lavabo, ducha).

Todas las viviendas dispondrán de vestíbulo.

El acceso a cuartos de baño y aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si se realiza desde pieza habitable deberá contar con un distribuidor intermedio. En caso de haber más de un baño, uno de ellos, al menos, tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

Toda vivienda contará con tendedero, pisable o no, diseñado de modo que, la ropa no pueda ser vista desde espacio público, sea accesible directamente desde el interior de la vivienda y disponga de recogida de aguas escurridas que impida su caída a espacio público. El tendedero podrá resolverse:

- c) Exterior: con superficie no inferior a 1,50 m².
- d) En patio interior: con una disponibilidad de 9 metros lineales de cuerda.

Los talleres domésticos, despachos profesionales y actividades no residenciales compatibles y desarrollados como anexos, o como parte de la vivienda, no excederán del 40% de la superficie útil total y se adecuarán a las condiciones de uso de la actividad correspondiente.

Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en sótanos y semisótanos, con las limitaciones de no dedicarse a actividades productivas de cualquier tipo.

Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0,80 m. en longitudes máximas de 0,30 m., nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo en planta de 0,40 m. x 1,60 m.

Vestíbulo: Toda vivienda dispondrá de un vestíbulo con una superficie mínima de 2,00 m². y en el que sea posible inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.

Tendedero: Toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta de al menos 1,50 m². destinados a tender ropa. Esta dependencia estará dotada de un sistema de ocultación por persianas o celosías, en el caso de que no dé a un patio cerrado.

Programa mínimo: Es el resultante de la aplicación del cuadro anterior.

Tamaño mínimo de vivienda segregable: Con carácter general, 180 m² sobre rasante. Este mínimo se amplía a 240 m² para el suelo urbano U2. Los anteriores valores mínimos serán de aplicación a todas las viviendas resultantes. Salvo en los casos en los que la densidad máxima estuviera expresamente regulada, la densidad máxima posible es:

- $D \text{ máxima} = S \times e / M$, siendo:
- S = Superficie (m²)
 - e = edificabilidad (m²/m²)
 - M = Tamaño mínimo de vivienda segregable en cada caso (m²)

A los efectos de esta normativa se entiende por superficie útil la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interior de los cerramientos y con altura libre mayor o igual a 2,50 m. en cocina estancia y dormitorio, y 2,20 en cuartos de baño excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos y particiones interiores así como elementos estructurales y canalizaciones.

Alturas. La altura útil mínima de una vivienda será de 2,50 m., admitiéndose hasta un 10 % de la superficie, excluidos los cerramientos, particiones interiores, y elementos estructurales, con alturas inferiores pero siempre superiores a 2,40 m., salvo en bajo cubierta que se reducirá en los extremos de los planos a 1,80 m. Las superficies con altura inferior a 2,50 en salón, habitaciones, cocinas y a 2,20 en baños no computarán

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

para el cumplimiento del programa mínimo de viviendas. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será de 2,00 metros como mínimo.

Accesibilidad. Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2 m. * 1 m.

Los anchos mínimos de escalera y las mesetas serán:

- Escaleras interiores a la vivienda 90 cm.
- Escaleras de acceso a la vivienda 100 cm.

Los tramos de escaleras no tendrán más de 16 peldaños o huellas. La anchura mínima de las huellas será de 27 cm. y la altura máxima de las tabicas de 18 cm., salvo en el interior de las viviendas en que se podrán admitirse variaciones hasta de 5 cm. en las huellas y 4 en las tabicas, cumpliéndose en cualquier caso la relación huella más doble de tabica igual como máximo a 63 cm.

Las formas de acceso a vivienda permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 200*70 cm.

Las viviendas no podrán comunicarse directamente a locales comerciales o industriales debiendo existir al menos un vestíbulo intermedio con puertas resistentes a 90 minutos de fuego.

Excepcionalmente, los garajes podrán tener accesos y disposición comunes y comunitarios.

EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN (C) EN EL RESTO DE LAS NNSS

Al margen del artículo modificado, no es preciso variar ningún otro.

D. ORDENANZAS EN SUELO URBANO: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN VARIAS ORDENANZAS Y TRES VARIACIONES EN LA ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: OCUPACIÓN, CONDICIÓN ADICIONAL DE NECESIDAD DE REDACCIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE Y REGULACIÓN DE DISTANCIAS DE INSTALACIONES DEPORTIVAS DESCUBIERTAS (PISCINAS).

D.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

NNSS VIGENTES

CAPITULO 28. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2).

(...)

ARTICULO 12.28.10. ALTURA DE LA EDIFICACION.

1. Altura máxima de la edificación: **6,50 metros**.
2. La altura máxima de la edificación en número de plantas es dos (2), incluyendo la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta, en las condiciones generales establecidas, sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta baja de la edificación.

(...)

CAPITULO 29. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA (U2C, U3C, U4C, U4C1 Y U5C).

(...)

ARTICULO 12.29.10. ALTURA DE LA EDIFICACION.

1. Altura máxima:
 - U2C **9,00 metros**
 - U3C **9,00 metros**
 - U4C / U4C1 **12,00 metros**

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

- U5C **15,00 metros**
- 2. La altura máxima de la edificación en número de plantas es tres (3) para U2C y U3C, cuatro (4) para U4C y U4C1, y cinco (5) para U5C, incluyendo siempre la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta, en las condiciones generales establecidas, sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta baja de la edificación.
- 3. **La altura máxima de pisos será la siguiente:**
 - En planta baja: **3,50 metros.**
 - En plantas piso: **3,00 metros.**

(...)

CAPITULO 30. ORDENANZA Nº 3: EDIFICACION CON ORDENACION ACTUAL CONSOLIDADA (OA).

(...)

ARTÍCULO 12.31.6. ALTURAS

- 1. **Altura máxima:**
 - OA₁ **9,00 metros**
 - OA₂ **15,00 metros**
- 2. La altura máxima de la edificación en número de plantas es tres (3) para OA₁ y cinco (5) para OA₂, incluyendo siempre la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta en el que se podrá edificar con la limitación de superficie del 60% de la planta inferior.

(...)

CAPITULO 32. ORDENANZA Nº 5: PRODUCTIVO (P).

(...)

ARTICULO 12.32.8. ALTURA DE LA EDIFICACION.

- 1. **La altura máxima no superará los 9,00 metros al alero, excepto justificación concreta de necesidades, que deberá autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, podrá alcanzarse los 12 metros.**
- 2. **La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante será 2 plantas, excepto justificación concreta de necesidades, según el número anterior, que deberá autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, podrá alcanzarse las 3 plantas.**
- 3. **La altura mínima de las plantas no podrá ser inferior a 3,5 metros.**
- 4. Será de aplicación la regulación general para las plantas semi-sótano y sótano que pudieran establecerse.

(...)

CAPITULO 33. ORDENANZA Nº 6: MIXTO PRODUCTIVO-RESIDENCIAL (MPR).

(...)

ARTICULO 12.33.8. ALTURA DE LA EDIFICACION.

- 1. **La altura máxima no superará los 9,00 metros al alero, excepto justificación concreta de necesidades, que deberá autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, podrá alcanzarse los 12 metros.**
- 2. **La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante será 2 plantas, excepto justificación concreta de necesidades, según el número anterior, que deberá autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, podrá alcanzarse las 3 plantas**
- 3. **La altura mínima de las plantas no podrá ser inferior a 3,50 metros.**
- 4. Será de aplicación la regulación del residencial colectivo para las plantas semi-sótano y sótano que pudieran establecerse.
- 5. Cuando la edificación sea en exclusiva residencial, en zona independiente, las alturas y demás condiciones serán las expresadas en la ordenanza nº. 1 para viviendas familiares.

(...)

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana
Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

CAPITULO 35. ORDENANZA Nº 8: EQUIPAMIENTOS (EC).

(...)

ARTICULO 12.35.6. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura máxima de la edificación se establece en 9 metros, con un máximo de tres plantas, excepto justificación expresa de necesidades, que deberá autorizar la Comisión Regional de Urbanismo, en cuyo caso, la altura máxima podrá ampliarse un 20 %, sin aumento en el número de plantas.

MODIFICACIÓN DE NNSS (D.1)

CAPITULO 28. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2).

(...)

ARTICULO 12.28.10. ALTURA DE LA EDIFICACION.

1. Altura máxima de la edificación: **7,00 metros**.
2. La altura máxima de la edificación en número de plantas es dos (2), incluyendo la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta, en las condiciones generales establecidas, sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta baja de la edificación.

(...)

CAPITULO 29. ORDENANZA Nº 2: EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA (U2C, U3C, U4C, U4C1 Y U5C).

(...)

ARTICULO 12.29.10. ALTURA DE LA EDIFICACION.

1. Altura máxima:
 - U2C **10,00 metros**
 - U3C **10,00 metros**
 - U4C / U4C1 **13,00 metros**
 - U5C **16,00 metros**
2. La altura máxima de la edificación en número de plantas es tres (3) para U2C y U3C, cuatro (4) para U4C y U4C1, y cinco (5) para U5C, incluyendo siempre la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta, en las condiciones generales establecidas, sin superar el 60% de la superficie ocupada por la planta baja de la edificación.
3. **La altura máxima libre en planta baja será de 3,50 metros.**

(...)

CAPITULO 30. ORDENANZA Nº 3: EDIFICACION CON ORDENACION ACTUAL CONSOLIDADA (OA).

(...)

ARTÍCULO 12.31.6. ALTURAS

1. Altura máxima:
 - OA₁ **10,00 metros**
 - OA₂ **16,00 metros**
2. La altura máxima de la edificación en número de plantas es tres (3) para OA₁ y cinco (5) para OA₂, incluyendo siempre la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajo cubierta en el que se podrá edificar con la limitación de superficie del 60% de la planta inferior.

(...)

CAPITULO 32. ORDENANZA Nº 5: PRODUCTIVO (P).

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana
Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

(...)

ARTICULO 12.32.8. ALTURA DE LA EDIFICACION.

1. La altura máxima no superará los 12,00 metros al alero.
2. La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante será 3 plantas.
3. Será de aplicación la regulación general para las plantas semi-sótano y sótano que pudieran establecerse.

(...)

CAPITULO 33. ORDENANZA N° 6: MIXTO PRODUCTIVO-RESIDENCIAL (MPR).

(...)

ARTICULO 12.33.8. ALTURA DE LA EDIFICACION.

1. La altura máxima no superará los 9,00 metros al alero.
2. La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante será 2 plantas.
3. Será de aplicación la regulación del residencial colectivo para las plantas semi-sótano y sótano que pudieran establecerse.
4. Cuando la edificación sea en exclusiva residencial, en zona independiente, las alturas y demás condiciones serán las expresadas en la ordenanza n.º. 1 para viviendas familiares.

(...)

CAPITULO 35. ORDENANZA N° 8: EQUIPAMIENTOS (EC).

(...)

ARTICULO 12.35.6. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura máxima de la edificación se establece en 10,00 metros, con un máximo de tres plantas.

EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN (D.1) EN EL RESTO DE LAS NNSS

Es preciso variar la tablas resumen relativas a los parámetros del suelo urbano y urbanizable que se acompañan en anejo, en correspondencia con las ordenanzas modificadas. En el suelo urbanizable las NNSS exigen una correspondencia normativa entre las ordenanzas de suelo urbano y las determinaciones que se deriven de la planificación de desarrollo con ordenanzas derivadas similares, existiendo una tabla específica de correspondencias. Por tanto, se incorporan los nuevos datos de altura máxima de las ordenanzas de suelo urbano a las categorías de suelo urbanizable con definición expresa de alturas máximas de edificación.

D.2. OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN ORDENANZA DE SUELO URBANO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

NNSS VIGENTES

CAPITULO 28. ORDENANZA N° 1: EDIFICACION RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2).

(...)

ARTICULO 12.28.8. OCUPACION DE LA PARCELA Y DIMENSIONES.

1. Ocupación máxima en planta: 20% parcela bruta.
2. Longitud mínima de fachada: 6,50 metros.
3. Longitud máxima para adosamientos: 40 metros.

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

4. La ocupación bajo rasante será como máximo el 20 %, coincidiendo o no con la planta baja, siempre dentro del área de movimiento.

MODIFICACIÓN DE NNSS (D.2)

CAPITULO 28. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2).

(...)

ARTICULO 12.28.8. OCUPACION DE LA PARCELA Y DIMENSIONES.

5. **Ocupación máxima en planta: 25% parcela bruta.**
6. Longitud mínima de fachada: 6,50 metros.
7. Longitud máxima para adosamientos: 40 metros.
8. La ocupación bajo rasante será como máximo el 20 %, coincidiendo o no con la planta baja, siempre dentro del área de movimiento.

EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN (D.2) EN EL RESTO DE LAS NNSS

Es preciso variar la tablas resumen relativas a los parámetros del suelo urbano y urbanizable que se acompañan en anejo, en correspondencia con la ordenanza modificada.

D.3.- CONDICIÓN ADICIONAL DE NECESIDAD DE REDACCIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE EN ORDENANZA DE SUELO URBANO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

NNSS VIGENTES

CAPITULO 28. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2).

(...)

ARTICULO 12.28.13. CONDICIONES ADICIONALES.

1. Las plazas de aparcamiento exigibles y permitidas, que deberán albergarse en la parcela o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria.
2. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso o destino.
3. **Se deberá tramitar un estudio de detalle para cualquier edificación destinada con exclusividad a uso permitido distinto al de vivienda familiar.**

MODIFICACIÓN DE NNSS (D.3)

CAPITULO 28. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2).

(...)

ARTICULO 12.28.13. CONDICIONES ADICIONALES.

1. Las plazas de aparcamiento exigibles y permitidas, que deberán albergarse en la parcela o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria.
2. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso o destino.
3. **El Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un estudio de detalle para edificaciones destinadas con exclusividad a uso permitido distinto al de vivienda familiar cuando la entidad de la actuación y las características de la parcela soporte lo aconsejen.**

EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN (D.3) EN EL RESTO DE LAS NNSS

Al margen del artículo modificado, no es preciso variar ningún otro.

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana
Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

D.4.- DISTANCIAS DE INSTALACIONES DEPORTIVAS VINCULADAS A USO RESIDENCIAL (PISCINAS) EN ORDENANZA DE SUELO URBANO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

NNSS VIGENTES

CAPITULO 28. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2).

(...)

ARTICULO 12.28.7. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta a excepción de los espacios en que se manifiestan las condiciones de colindancia, separación entre edificios y otras condiciones vinculantes:

Colindancia:	5,00 m., salvo adosamiento o agrupación.
Separación mínima entre edificios en la misma parcela:	6,00 m.
Distancias a carreteras:	
- Genérica:	10 m. al eje.
- Red Principal:	16 " " "
- Red Regional en travesías:	
CA-231:	13 " " "
CA-301, 302, 303 y 304:	12 " " "
- Red Regional no travesías:	
CA-231:	19 " " "
CA-301, 302, 303 y 304:	16 " " "
- N-611 y ram. acceso enlaces:	18 m. de la arista exterior de la calzada o 21,5 al eje.
- A-67 y S-20:	40 m. de la arista exterior de la calzada.

MODIFICACIÓN DE NNSS (D.4)

CAPITULO 28. ORDENANZA Nº 1: EDIFICACION RESIDENCIAL FAMILIAR (U1 y U2).

(...)

ARTICULO 12.28.7. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

El área de movimiento está constituida por la totalidad de la parcela neta a excepción de los espacios en que se manifiestan las condiciones de colindancia, separación entre edificios y otras condiciones vinculantes:

Colindancia:	5,00 m., salvo adosamiento o agrupación.
Separación mínima entre edificios en la misma parcela:	6,00 m.
Distancias a carreteras:	
- Genérica:	10 m. al eje.
- Red Principal:	16 " " "
- Red Regional en travesías:	
CA-231:	13 " " "
CA-301, 302, 303 y 304:	12 " " "
- Red Regional no travesías:	
CA-231:	19 " " "
CA-301, 302, 303 y 304:	16 " " "
- N-611 y ram. acceso enlaces:	18 m. de la arista exterior de la calzada o 21,5 al eje.
- A-67 y S-20:	40 m. de la arista exterior de la calzada.

Las piscinas y pistas deportivas al aire libre no cubiertas podrán ocupar la parcela neta libre de edificación, debiendo cumplir condiciones de colindancia mínima de 2,00 metros a cualquiera de los linderos de la parcela en que se sitúe, no considerándose edificación a los efectos de la determinación de la ocupación, edificabilidad y régimen de distancias entre edificios.

EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN (D.4) EN EL RESTO DE LAS NNSS

Al margen del artículo modificado, no es preciso variar ningún otro.

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana

Modificación de NNSS –NÚM. 12 - Varias determinaciones textuales y ordenanzas.

EFFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Conforme establece el artículo 21.2.a) de la Ley de Cantabria 6/2015, *serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, las modificaciones puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana.*

Esta modificación tiene un efecto limitado sobre el medio ambiente. No obstante esta sencillez, en anejo a esta Memoria de Modificación de NNSS se acompaña DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO para atender al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada citado en el párrafo anterior.

AFECCIONES SECTORIALES

No hay ámbitos sectoriales afectados por esta modificación.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Esta modificación no tiene efectos sobre la documentación gráfica previa de las NNSS

En Santa Cruz de Bezana, noviembre de 2017

Fdo: el arquitecto municipal, Francisco Lorenzo Monteagudo

JUEVES, 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 - BOC NÚM. 223

SUELO URBANO		TIPO(1)		LIMITACIONES		PARCELA MINIMA		OCUPACION Nº PLANTAS MAXIMA(%)		ALTURA MAXIMA (m)		BAJO CUBIERTA		COLINDAN- CIA (m)		RED MUNICIPAL R- Principal		DISTANCIAS AL EJE DE LA VALLEAD RED AUTONOMICA		Mº FOMENTO		DIMENSIONES DE LA EDIFICACION FONDO LONGITUD MINIMA		LONGITUD MAXIMA		DISTANCIA MINIMA ENTRE EDIFICIOS	
U1	0,30	12 (F)	E., A., Ag	700	2	25	7,00	60%(C)	5	10	16	13(6)	12(7)	21,5	40	40	6,5	40	6								
U2	0,45	12(F) + 10(Co)	E., A., Ag	700	2	25	7,00	60%(C)	5	10	16	13(6)	12(7)	21,5	40	40	6,5	40	6								
U2C	0,45	90 m2 (TM/VA)	E., A., Ag, Ba, M	700	20	20	10,00	60%(NC)	6	12	16	13(6)	12(7)	21,5	40	22	7,5	50	12								
U2C	0,55	90 m2 (TM/VA)	Ba, M	1000	20	4	10,00	60%(NC)	6	12	16	13(6)	12(7)	21,5	40	22	7,5	50	12								
U4C	0,75	90 m2 (TM/VA)	Ba, M	1000	20	4	13,00	60%(NC)	6,5	13	16	13(6)	13(7)	21,5	40	22	7,5	80	13								
U4C	0,75	90 m2 (TM/VA)	Ba, M	1000	20	5	13,00	60%(NC)	6,5	13	16	13(6)	13(7)	21,5	40	22	7,5	80	13								
U4C	0,75	90 m2 (TM/VA)	Ba, M	1000	20	5	16,00	60%(NC)	7,5	15	16	15(6)	15(7)	21,5	40	22	7,5	100	16								
OA1	(ver 8)		E., A., Ag, Ba, M	600	3	10,00		60%(NC)	6	10	10				40				12								
OA2	(ver 8)		E., A., Ag, Ba, M	1500	5	16,00		60%(NC)	7,5	10	16				40				15								
P	1,00(5)		E., A., Ag, Ba, M	500	3	12,00		60%(NC)	5	12	16	13(6)	12(7)	21,5	25	25			10								
MFR	1,00(2)	12 (F)(3)		500 ó 700(3)	50 ó 20(3)	2	8,00 ó 7,00(3)	60%(C)(3)	5 ó 3(3)	12	16	13(6)	12(7)	21,5	25 ó 50(3)				10 ó 6(3)								

(F) Viviendas familiares por Hectárea
(Co) Viviendas Colectivas por Hectárea
(TM/VA) Tamaño medio mínimo de vivienda por actuación
(1): Evento o alíada(E), Adosada (A), Agrupada (Ag), Bloque aislado (Ba), Manzana (M)
(2): 0,30 m2/m2 para uso residencial en exclusiva, que se asimila a U1
(3): Solo para el uso residencial en exclusiva
(4): A la arista de la calzada
(5): 0,15 m2/m2 en campamentos de turismo
(6): En urbano no traviesa, 19 metros al eje
(7): En urbano no traviesa, 16 metros al eje
(NC) No computa
(C) Computa
(8): La edificabilidad será la suma resultante de la superficie admisible de construcción en todas las plantas según las alineaciones de fachada.
(9): La resultante de las actuales alineaciones de fachada.

SUELO URBANIZABLE		TIPO(1)		ACTUACION MINIMA		OCUPACION Nº PLANTAS MAXIMA(%)		ALTURA MAXIMA (m)		BAJO CUBIERTA		COLINDAN- CIA (m)		RED MUNICIPAL R- Principal		DISTANCIAS AL EJE DE LA VALLEAD RED AUTONOMICA		Mº FOMENTO		DIMENSIONES DE LA EDIFICACION FONDO LONGITUD MINIMA		LONGITUD MAXIMA		DISTANCIA MINIMA ENTRE EDIFICIOS	
UZ1	0,30	12 (F)	E., A., Ag	escalón, 0,2 Ha	25	1,0,2	7,00	60%(C)	3	10	16	19	16	16	16	16	16	21,5	50	40	6,5	40	6		
UZ2	0,45	12(F) + 10(Co)	E., A., Ag	escalón, 0,2 Ha	25	1,0,2	7,00	60%(C)	3	10	16	19	16	16	16	16	16	21,5	50	40	6,5	40	6		
UZ2C	0,30	90 m2 (TM/VA)	E., A., Ag, Ba, M	según delimit.	20	2,0,3	7,00 ó 10,00	60%(NC)	6	12	16	19	16	16	16	16	16	21,5	50	22	7,5	50	12		
UZ2C	0,45	90 m2 (TM/VA)	E., A., Ag, Ba, M	según delimit.	20	2,0,3	7,00 ó 10,00	60%(NC)	6	12	16	19	16	16	16	16	16	21,5	50	22	7,5	50	12		
UZ3C	0,55	90 m2 (TM/VA)	Ba, M	según delimit.	20	3	10,00	60%(NC)	6	12	16	19	16	16	16	16	16	21,5	50	22	7,5	50	12		
UZ4C	0,65	90 m2 (TM/VA)	Ba, M	según delimit.	20	3 ó 4	10,00 ó 13,00	60%(NC)	6,5	13	16	19	16	16	16	16	16	21,5	50	22	7,5	80	13		
UZ5C1	0,70	90 m2 (TM/VA)	Ba, M	según delimit.	20	3, 4, 5 ó 6	10, 13, 16 ó 19	60%(NC)	8	15	16	19	16	16	16	16	16	21,5	50	22	7,5	100	16		
UZ5C	0,75	90 m2 (TM/VA)	Ba, M	según delimit.	20	3, 4, 5 ó 6	10, 13, 16 ó 19	60%(NC)	8	15	16	19	16	16	16	16	16	21,5	50	22	7,5	100	16		
UZ6C	0,85	90 m2 (TM/VA)	Ba, M	según delimit.	20	5 ó 6	16 ó 19	60%(NC)	8	18	18	19	18	18	18	18	18	21,5	50	22	7,5	100	16		
UZP	1,00			según delimit.	50	3	10		5	12	16	19	16	16	16	16	16	21,5	25	25			10		
UZMPR	1,00(2)	12 (F)(3)		según delimit.	50 ó 20(3)	2	12,00 ó 7,00(3)	60%(C)(3)	5 ó 3(3)	12	16	19	16	16	16	16	16	21,5	25 ó 50(3)					10 ó 6(3)	

(F) Viviendas familiares por Hectárea
(Co) Viviendas Colectivas por Hectárea
(TM/VA) Tamaño medio mínimo de vivienda por actuación
(1): Evento o alíada(E), Adosada (A), Agrupada (Ag), Bloque aislado (Ba), Manzana (M)
(2): 0,30 m2/m2 para uso residencial en exclusiva, que se asimila a UZ1
(3): Solo para el uso residencial en exclusiva
(4): A la arista de la calzada
(NC) No computa
(C) Computa

UZ1 Su densidad máxima de viviendas por hectárea es 12
UZ2 Su densidad máxima de viviendas por hectárea es 22
UZMPR En el caso de uso residencial en exclusiva, su densidad máxima de viviendas por hectárea es 12
UZ1C, UZ2C, UZ3C, UZ4C, UZ5C1, UZ5C y UZ6C Su densidad máxima de viviendas por hectárea es la resultante del cumplimiento de los parámetros limitativos o del máximo legal.