

7-1-2-1

# AYUNTAMIENTO DE ARREDONDO

## NORMAS SUBSIDIARIAS

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTO  
ARQUITECTO  
DELINEANTE  
MECANOGRAFIA

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Contrabida, en Sesión fecha

27-MAY-99

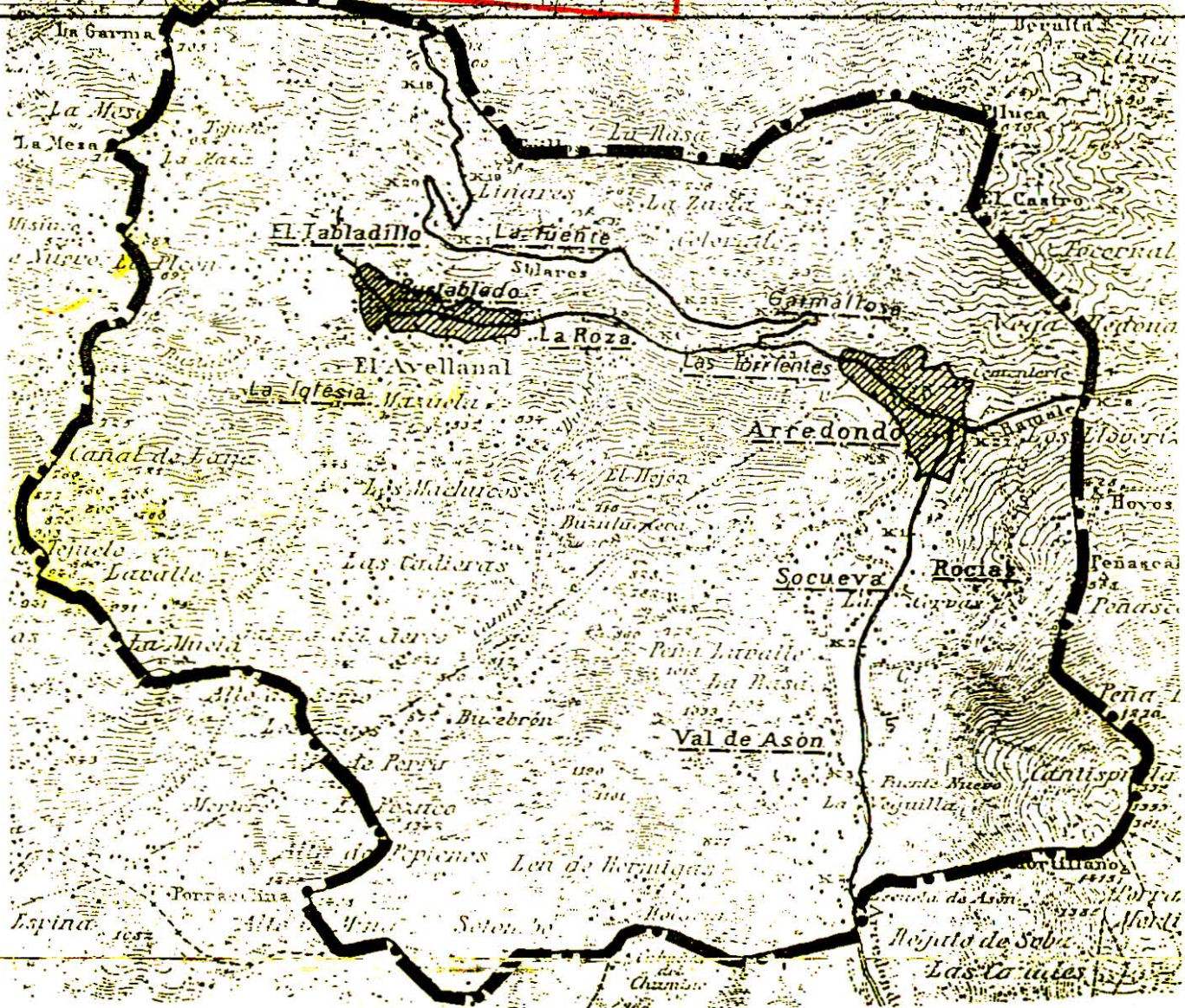
PUBLICADO en el Boletín

El Secretario,

Oficial de Contrabida de fecha

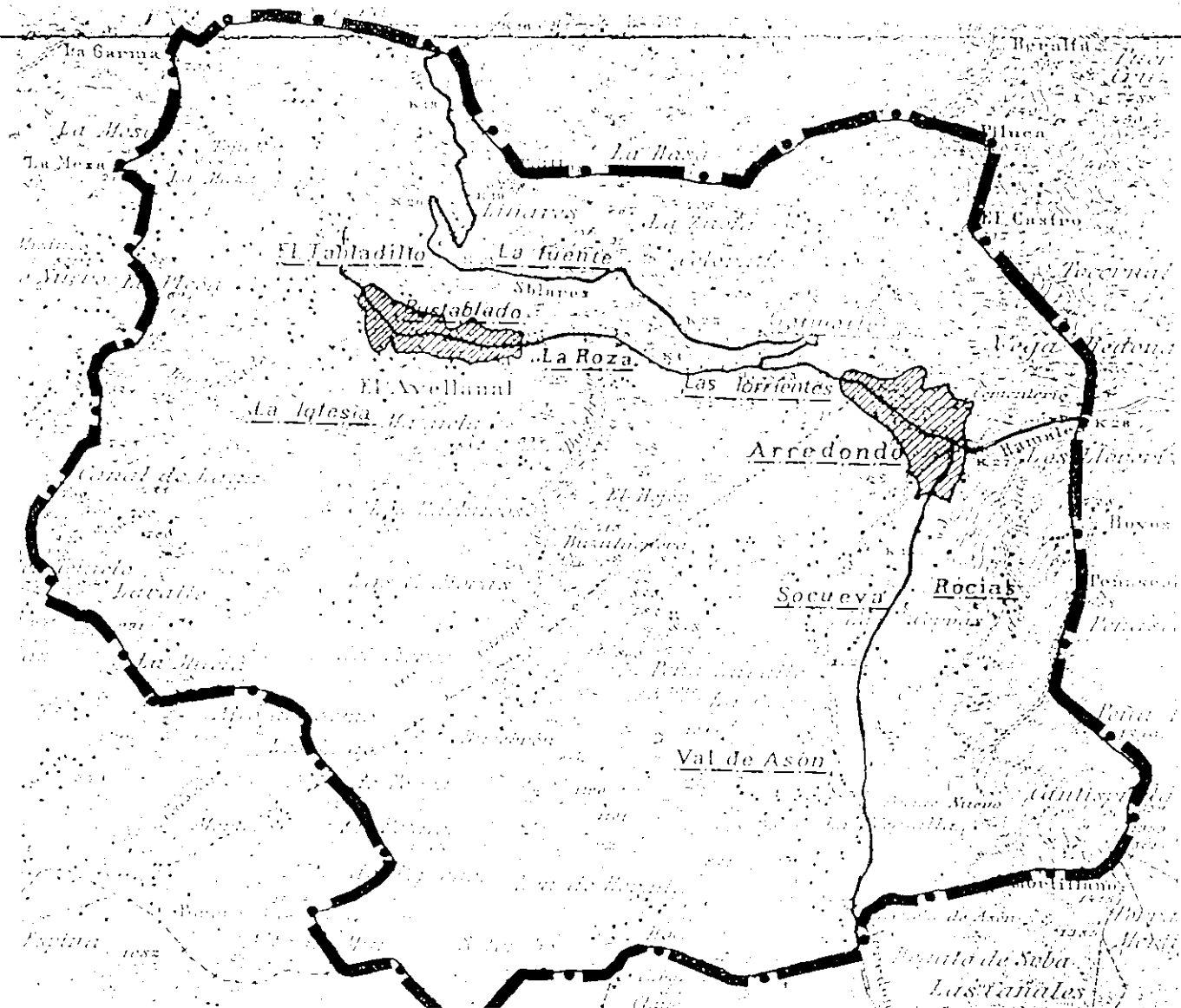
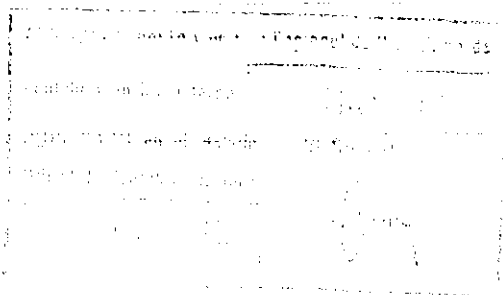
10-JUL-99

JAVIER GONZALEZ DE RIANCHO MARINAS  
ALFONSO HERRERO GARCIA  
JESUS GONZALEZ LLANO  
MARTA ELORZA DEL CAMPO



# AYUNTAMIENTO DE ARREDONDO

## NORMAS SUBSIDIARIAS



## MEMORIA

### Título 1.- MEMORIA INFORMATIVA

#### 1.1.- Situación geográfica.

Se emplaza el Término Municipal de ARREDONDO entre los paralelos 43°10' y 43°20' de La provincia de Cantabria (España) y prácticamente sobre el meridiano O de Madrid (concretamente 0° 5' Latitud Este).

Son los límites geográficos:

Al Norte: Ayto. de Riotuerto y Ayto. de Ruesga.

Al Sur: Soba.

Al Este: Ruesga.

Al Oeste: Miera y San Roque de Riomiera.

#### 1.2.- Comunicaciones.

Carretera de Solares a Ramales de la Victoria Entra en el Ayuntamiento en el Km 17.300 (Puerto de Alisas). Sale del Ayuntamiento en el Km 28.

Carretera de Arredondo al Portillo de la Sia.

Comienza en Arredondo.

Sale del Término Municipal en el Km 4.100.

Camino de Ajanedo a Bustablado.

Camino de Brenas a Bustablado.

Camino de Arredondo a Matienzo.

#### 1.3.- Topografía.

Arredondo: Altura sobre el nivel del mar: 162 m.

Bustablado: Altura sobre el nivel del mar: 246 m.

Picos más altos:

Trillos 779 m.

Porracolina o Mostajo 1.409 m.

Piluca 675 m.

Puerto de Alisas 674 m.

Alto de Tejuelo Bou m.

Alto de la Mina 1.050 m.

Peñas Rocías 1.100 m.

#### 1.4.- Orografía.

Río Asón 5.5 Km. de recorrido por el Término Municipal

Río Bustablado Nace dentro del Término Municipal pasa por el pueblo de Bustablado y Arredondo fluye al Asón junto al cementerio de Arredondo.

#### 1.5.- Población.

El Municipio de Arredondo es poblacionalmente estacionario siendo sus núcleos más importantes:

Arredondo.

Bustablado.

Tabladillo.

La Iglesia.

La Fuente.

Garmaloso.

La Roza.

Las Torrientes.

Socueva.

Asón.

Rocías.

**Rolacia**  
**El Avellanal**

De estos núcleos los más importantes son los que se sitúan en las márgenes del Río Bustablado:

Arredondo, Bustablado y La Roza, y en las márgenes del Asón y Socueva.

La media municipal se sitúa entre 15 a 100 habitantes por kilómetro cuadrado.

**1.6- Censo.**

De acuerdo con el último censo de 1.990 la población residente en el Término Municipal de Arredondo es de 766 personas.

**1.7- Régimen económico.**

La totalidad de las fincas en explotación son de forrajes para vacas lecheras.

Según el censo de 1999 hay 145 explotaciones de ganado vacuno, con un total de 2.929 cabezas.

21 explotaciones de ganado ovino, con un total de 1.013 cabezas y aproximadamente 18 explotaciones de ganado caprino, con un total de 595 cabezas. El cultivo agrícola esta restringido a las huertas particulares.

El nivel económico es medio y los ganaderos disfrutan de un régimen de ingresos muy saneado gracias a una media aproximada de 20 cabezas por ganadero. Solamente entre las personas mayores se encuentran cantidades inferiores de 4 6 5 cabezas pero suficientes para el mantenimiento de su jubilación.

En una aproximación global el nivel medio de renta per capita se puede estimar en 490.000 pesetas anuales.

**1.8- Redes de servicios.**

Son las que contienen al efecto en los planos de información de Arredondo, Bustablado y Asón, y se refiere concretamente a la red de accesos, red de recogida de aguas, luz eléctrica y distribución de agua potable. También se incluyen la totalidad de las edificaciones existentes con indicación de las alturas.

**Título 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**2.1- Justificación de la figura de planeamiento adoptada**

Partiendo de la premisa comprobada de que el municipio de Arredondo, si bien ha dejado de ser regresivo, actualmente es estacionario desde el punto de vista poblacional, se puede entender que queda fuera de lugar la programación de suelo del tipo urbanizable.

De otra parte la gestión de un Plan General desborda las posibilidades actuales del Ayuntamiento de Arredondo y una necesidad cierta de clasificar suelo del tipo urbanizable, y teniendo en cuenta que el suelo no urbanizable no requiere una especial protección y lo más conveniente es mantener sus condiciones actuales simplemente procurando la no formación de nuevos núcleos de población y el reforzamiento de los existentes en razón de la lógica necesidad de economizar y localizar los servicios urbanos mínimos.

Por estas razones la figura de Normas Subsidiarias, tipo A 1 según art. 91.a) del Reglamento de Planeamiento nos parece la más adecuada por cuanto es además muy conveniente ordenar dentro de los núcleos urbanos, la clasificación existente y futura en razón fundamental de sus alturas. La aplicación indiscriminada, dentro de dichos núcleos, de las antiguas Normas Generales de Urbanización para la Provincia de Santander equivaldría a "macizar" con tres alturas y bajo la totalidad del suelo delimitado formando un compacto construido agresivo dentro del paisaje existente.

Hay que considerar que los núcleos de Arredondo, Bustablado y Asón que se delimitan están situados dentro de los valles del río Bustablado y del río Asón, actualmente armoniosos en su

composición edificadora por cuanto efectivamente las viviendas son bajas y dispersas a lo largo del valle y solamente adquieren mayor altura a medida que se sitúan más próximas al núcleo urbano, pero todo ello en un gradiente natural de alturas que en el caso concreto del núcleo de Arredondo esta maravillosamente significado por la torre redonda exenta de la Iglesia que es el elemento construido de mayor altura, que se sitúa justamente en el epicentro del pueblo.

## 2.2- Análisis de la Información, Fines y Objetivos.

De los datos recogidos directamente "in situ" y en el Ayuntamiento se ha podido comprobar que el número de nuevas edificaciones que se han iniciado en los últimos años es pequeño en proporción con la población existente y fundamentalmente se refiere a viviendas unifamiliares en el medio rural y a reformas y ampliaciones de las existentes. En Bustablado por ejemplo, no se encuentran casas recientes y solo en Arredondo se descubre una señal de crecimiento por la construcción de un nuevo edificio de viviendas de tres pisos, ático y planta baja al que ya todo el pueblo llama "bloque" y que ha supuesto una conmoción dentro del vecindario por la posible agresión de su volumen dentro de un núcleo relativamente típico y con unas características de construcción mas dispersa y de menos altura. Esta es una de las razones que apoyan precisamente la necesidad de ordenar con unas Normas Subsidiarias, el crecimiento de estos pueblos de características muy distintas a las promovidas por las antiguas Normas Provinciales.

Respecto del criterio adoptado de limitar el suelo urbano exclusivamente a los núcleos de Bustablado, Arredondo y Asón es una conclusión a la que se ha llegado tras confrontar al equipo redactor y el Ayuntamiento las necesidades reales del municipio.

Puede deducirse claramente que la totalidad del Término Municipal tiene carácter rural y de una parte es precisamente ese carácter el que pretendemos conservar. Pero de otra parte es iniciativa lógica de los vecinos el pretender ampliar sus viviendas y edificar, al menos en los núcleos urbanos, con unas posibilidades de mayor volumen y menor tamaño de parcela que las permitidas en el suelo no urbanizable, lo cual solo es posible previa calificación de suelo urbano.

Con lo anterior se llegó al acuerdo de delimitar exclusivamente los núcleos ya consolidados de Bustablado, Arredondo y Asón, y calificar, por exclusión, al resto de no urbanizable. Con esta solución se mantiene en lo fundamental el carácter rural de casi todo el Término Municipal y se permite dentro de esos núcleos unas mejores posibilidades de edificación que absorberán los crecimientos naturales de los pueblos y permitirán a la vez al Ayuntamiento concentrar allí los servicios urbanos de agua, luz y alcantarillado en sus justas condiciones. También las dotaciones culturales, docentes, sanitarias, religiosas, etc. podrán encontrar mejor encuadre dentro de estas tres zonas de concentración residencial.

## 2.3- Justificación de la Delimitación propuesta.

Legalmente la Delimitación propuesta se apoya en la vigente Ley de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana - Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1/1.992 de veintiséis de Junio

El Artículo 10 de la citada Ley expresamente dice:

1.- Suelo Urbano en municipios con planeamientos. Constituirán el suelo urbano:

Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan

su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca. Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Respecto de los criterios de delimitación adoptados es notorio que ha privado el de la consolidación efectiva existente en Bustablado, Arredondo y Asón, que como se puede comprobar en los planos de proyecto, está bastante aproximado el límite de superficie o áreas consolidadas por la edificación, que marca el artículo 10 de la Ley. Como intenciones concretas hay que significar la delimitación de un amplio área, no edificada aún, en Bustablado y Asón para la implantación de una zona residencial de baja densidad y la intención concreta, en Bustablado, de marcar una franja que delimite el suelo urbano ya que es notorio que dicho pueblo ha nacido y se ha desarrollado longitudinalmente a lo largo de la calle que le da acceso, lo cual no es malo si se considera que la misma es prácticamente un fondo de saco y que permite además un desarrollo lineal muy fácil de los servicios de abastecimiento y recogidas.

#### **2.4- Relación de incidencias con el planteamiento vigente.**

Suelo Urbano de fecha 14 de Mayo de 1.994 y que ahora se revisa y que quedará derogado de acuerdo con el artículo 25 de estas El Término Municipal de Arredondo está únicamente afectado por la Delimitación de Normas.

#### **2.5- Aprobación de las Normas Subsidiarias.**

De acuerdo con el Decreto Ley 16/1991 la competencia para aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento.

#### **2.6- Condiciones de revisión.**

De acuerdo con el artículo 4 de estas Ordenanzas se prevé la revisión de estas Normas Subsidiarias en el plazo máximo de 5 años y siempre que así lo estime la Corporación Municipal.

Santander, agosto de 1.993  
Javier González de Riancho Mariñas  
Alfonso Herrero Garcia

## **ORDENANZAS**

### **TITULO I - VIGENCIA CONTENIDO Y EFECTOS**

#### **CAPITULO PRIMERO - NATURALEZA ALCANCE Y VIGENCIA**

##### **Artículo 1.- Ámbito de aplicación.**

Estas Normas Subsidiarias regirán en el termino Municipal de Arredondo y califica como suelo urbano los de Arredondo, Bustablado y Asón, siendo las Ordenanzas que se incluyen las que tienen por objeto la ordenación urbanística de dichas zonas.

Por exclusión, y de acuerdo con el título 92 b del Reglamento del Planeamiento, el resto del territorio del Termino Municipal tendrá la consideración de suelo no urbanizable y le serán de aplicación las Ordenanzas correspondientes que también se incluyen.

**Artículo 2.- Vigencia.**

Las presentes ordenanzas entraran en vigor desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento en el Boletín Oficial de Cantabria, y serán de obligado cumplimiento hasta el momento en que se produzca su derogación expresa, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones de acuerdo con el Art. 125 de la Ley del Suelo y el 160 del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 3.- Modificación.**

Se entiende por modificación de las NN.SS. la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en el que pueda realizarse sin considerar la globalidad de las Normas, por no afectar aspectos sustanciales.

Toda modificación se ajustara a lo prevenido en los artículos 126 y 129 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento, y a cuanto le fuere de aplicación de estas Normas o de cualquier otro de los documentos de alcance normativo que componen la Normas. Deberá así mismo estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas.

**Artículo 4.- Revisión.**

Cada cinco años como máximo, y siempre que por las circunstancias así lo estime el Ayuntamiento, se revisarán estas Normas Subsidiarias con cuantos criterios se entienda deban ser incorporados, actualizando en cada caso aquellos que pudieran haber quedado imprecisos o faltos de determinación.

**CAPITULO SE6UNDO - CONTENIDO E INTERPRETACION**

**Artículo 5.- Contenido de estas Ordenanzas.**

El articulado de estas Ordenanzas se establece con el siguiente índice:

**TITULO I- VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS**

Artículos 1 al 4.- Naturaleza, alcance y vigencia.

Artículos 5 al 6.- Contenido e interpretación.

Artículos 7 al 10.- Publicidad.

**TITULO II- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN**

Artículos 11 al 12.- Disposiciones generales.

Artículos 13 al 17.- Tramitación de licencias e infracciones.

Artículos 16 al 20.- Control de la ejecución de obras.

**TITULO III- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

Artículos 21 al 22.- Divisiones urbanísticas del suelo.

Artículos 23 al 24.- Actuaciones. Definición de Núcleo de Población y riesgo de su formación.

Artículos 25 al 26.- Situaciones preexistentes.

**TITULO IV- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION**

Artículos 27 al 29.-Protección de los sistemas generales.

Artículos 30 al 36.-Protección del medio ambiente.

Artículos 37 al 41.-Protección del paisaje.

Artículos 42 al 47.-Condiciones de uso y edificación.

**TITULO V- ORDENANZAS**

Artículos 46 al 51.- Ordenanzas específicas de cada sector.

Anexo nº 1.-Criterios de Medición aprobados por la Delegación Regional del M.O.P.U. en Santander.

**Artículo 6.- Interpretación.**

La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Arredondo en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación de las Normas más favorable al mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural<sup>5</sup> del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

### **CAPITULO TERCERO - PUBLICIDAD DE PLANEAMIENTO**

#### **Artículo 7.- Consulta directa.**

Toda persona tiene derecho a consultar la documentación de estas NN.SS. y los instrumentos de desarrollo de las mismas. El personal encargado proporcionará copias de los documentos exigidos en plazo y precio que se establezcan al efecto.

Se formalizará el libro de Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de Planeamiento y Gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### **Artículo 8.- Consultas Técnicas.**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada, debiendo aportarse, si así se estima oportuno anteproyectos o croquis para su comprensión.

#### **Artículo 9.- Informes urbanísticos.**

Se podrá solicitar por cualquier persona, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una determinada zona, el cual deberá emitirse en el plazo de 1 un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. Dicha solicitud deberá formularse por escrito y acompañarse de los planos necesarios para su ubicación dentro del territorio.

#### **Artículo 10.- Interpretación del planeamiento**

Cuando la interpretación del planeamiento entrañe la resolución de aspectos contradictorios, esta requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión mediante dictamen motivado.

Si dichas resoluciones tienen alcance general, se incorporarán a las NN.SS. como anexos, y requerirá aprobación de la Comisión Regional de Urbanismo.



## TITULO II - "DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN"

--

### CAPITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 11.- Organos actuantes.**

El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Arredondo, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Cantabria, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que las Normas persiguen.

#### **Artículo 12.- Instrumentos de actuación urbanística**

Para la realización de las Normas Subsidiarias, se procederá mediante los tipos de instrumentos recogidos en la Ley del Suelo y Ordenación Urbana<sup>1</sup> y con arreglo a la legislación vigente.

### CAPITULO SEGUNDO - TRAMITACION DE LICENCIAS URBANÍSTICAS E INFRACCIONES

#### **Artículo 13.- Actividades sujetas a licencia.**

Estarán sujetos a licencia, de acuerdo con el artículo 242 de La Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general, cualquier otra acción sobre el suelo, en el vuelo, o en el subsuelo que implique alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones, o modificación de las existentes, están sujetos al requisito de licencia urbanística. Este requisito rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas, aun cuando las actuaciones afecten a terrenos de dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 de la Ley del Suelo cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten a la defensa nacional.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerse en uso, debe de solicitarse la licencia de primera ocupación, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado. Las Compañías Suministradoras de agua y luz, no podrán efectuar las acometidas en tanto que por el promotor no se presente la Cédula de habitabilidad.

#### **Artículo 14.- Procedimiento para la obtención de licencia**

El procedimiento se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

A la instancia se acompañarán tres (3) ejemplares del proyecto, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, uno de los cuales permanecerá unido al expediente, devolviéndose el otro al interesado, debidamente diligenciado, una vez aprobado definitivamente el proyecto y abonado las tasas correspondientes.

Las licencias solamente se podrán conceder sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones de estas NN.SS.

La denegación de la licencia deberá estar fundada en el incumplimiento de las Normas, de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.

Los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos o documentación restante, y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma

conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la substancian, los nuevos reparos que en su caso se susciten, no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente. Requerirán expresa modificación de la licencia, las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o a los usos previstos.

Las licencias podrán obtenerse sobre la base de un proyecto básico, pero en esos casos su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo que deberá presentarse en el plazo de tres meses, transcurrido caducaran a todos los efectos.

**Artículo 15.-Concesion de licencia en Suelo No urbanizable.**

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en Suelo No Urbanizable, siguiendo el procedimiento establecido legalmente en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Si se tratase del otorgamiento de licencias a edificaciones e instalaciones de Utilidad Publica o Interés social, así como viviendas aisladas que no formen núcleo de población, previo a la concesión de licencia deberá obtener La aprobación definitiva otorgada por la Comisión Regional de Urbanismo, mediante el procedimiento que recoge el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 16.- Caducidad de la licencia.**

Una vez otorgada la licencia de construcción, se fija un plazo máximo de seis meses para el comienzo de las obras, pasado el mismo caducará automáticamente la licencia concedida, caducidad que será a todos los efectos, previa instrucción del correspondiente expediente, con audiencia del interesado.

Si iniciada una obra, esta fuera paralizada por un periodo superior a seis meses, salvo casos de fuerza mayor no imputables al poseedor de la licencia, se entenderá ésta caducada conforme al párrafo anterior.

Si el poseedor de una licencia caducada pretendiese iniciar nuevo expediente de licencias de obras, el proyecto a presentar, lo será conforme a las normas y preceptos urbanísticos que están vigentes en ese momento.

**Artículo 17.- Infracciones**

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en Los artículos 29 a 33 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

**CAPITULO TERCERO - CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS**

**Artículo 18.- Inspecciones.**

Una vez obtenida la licencia de obra, será obligación del contratista comunicar al Ayuntamiento con una semana de antelación, solicitud de inspección para salida de cimientos y terminación de estructura. Se entenderá que pueden continuarse las obras si no se realiza la inspección de las mismas en un plazo máximo de 15 días.

**Artículo 19.-Requisitos previos.**

Alineaciones y rasantes.

Cualquiera que sea el destino que se piense dar a un solar, es necesario deslindarlo previamente, para ello se solicitará del Ayuntamiento las alineaciones oficiales, acompañando un plano del solar a escala 1:500, pudiendo exigirse de mayor escala, si así lo estimase necesario. En todo caso llevará las cotas de distancia del solar a las esquinas de las calles inmediatas y cualquier otra especial del mismo.

Para hacer el señalamiento de las alineaciones será preciso la presentación de un plano de deslinde de la finca suscrito por facultativo competente, bajo su responsabilidad legal. Dicho plano deberá llevar reflejada la superficie del solar la cual se justificará mediante presentación de escritura si así lo requiere el Ayuntamiento.

En ningún caso se tramitará un expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de alineaciones, existiendo la posibilidad de tramitar simultáneamente el expediente de construcción junto con el señalamiento de alineaciones, y no admitiéndose en el Registro General las solicitudes de construcción que no lleven adjunto el mencionado plano.

Solares.

No podrán en ningún caso concederse licencia de construcción mientras que la parcela no reúna las siguientes condiciones de solar:

1.- Servicios mínimos:  
Acceso rodado.  
Abastecimiento de agua.  
Evacuación de aguas.  
Suministro de energía eléctrica.  
Calzada pavimentada.  
Encintado de aceras.  
Alumbrado público.

2.- Condiciones de forma y superficie:  
Frente mínimo a calle o plaza, 7 m.  
Fondo mínimo, a m.  
Mínimo estrechamiento, 4 m.

3.- Si existieran solares con parcelaciones muy irregulares, con ángulos muy agudos, se procederá por el Ayuntamiento de acuerdo con los propietarios, a las permutas necesarias para dejar los solares lo más regulares posibles. De no existir acuerdos entre los propietarios, se procederá a efectuar una reparcelación de acuerdo con lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana en su capítulo III del título II.

Pueden sin embargo autorizarse siempre y cuando el promotor se comprometa con las garantías que exija el Ayuntamiento a completar las condiciones que les falte simultáneamente con la ejecución de la obra.

Documentos.

Una vez efectuado el señalamiento de alineaciones, se podrá solicitar licencia de edificación acompañando los siguientes documentos:

1º.- Planos de proyecto presentando como mínimo el de cimentación, saneamiento, uno por cada planta distinta, cubierta, uno por cada fachada y las secciones necesarias para la perfecta definición del proyecto, acotados y a escala mínima de 1:100.

2º.- Memoria descriptiva, detallando el sistema constructivo, clases de materiales, instalaciones y aspecto de las fachadas

3º.- Presupuesto detallado con mediciones especificando el costo por metro cuadrado construido.

4º.- Plano de urbanización del solar con detalle de las obras necesarias para conseguir los servicios mínimos. El costo de estas obras deberá reflejarse en el presupuesto.

5º.- En aquellos casos que lo requiera se especificará el volumen del edificio proyectado, coeficiente de edificabilidad y justificación del cumplimiento de las Normas urbanísticas que le afecten.

6º.- En todo caso se exigirá el plano de señalamiento de alineaciones a que alude el presente artículo en su apartado "Alineaciones y Rasantes", y un plano a escala mínima de 1:2000 de la situación de los terrenos donde se pueda comprobar su relación con la ciudad o comarca y si están dentro o fuera del casco de la población.

Vinculación de terrenos.

Caso A.- Parcelas agotadas por la edificación:

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 y no se permitirá en ella otro tipo de construcciones diferentes a jardines, juegos infantiles, vías de acceso, etc., y en ningún caso locales cubiertos ni servicios que desvirtúen el fin primordial a que se destina como uso común del edificio.

En este terreno no se permitirán parcelaciones ni segregación alguna y su condición de ~ figurará expresamente en el proyecto.

Caso B.- Parcelas no agotadas por la edificación.

Cuando en el proyecto que se pretende no se agoten totalmente las posibilidades de edificación por proyectarse una superficie inferior a la máxima admisible se definirá la parte de la parcela que queda agotada por dicho edificio. En dicha parte será de aplicación lo indicado en el caso A. El resto de la parcela podrá ser objeto de segregación en su caso.

**Mancomunidad de Patios.**

Se podrá autorizar la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

Las mancomunidades de patios para completar las dimensiones mínimas exigidas en el punto de patios interiores, habrán de establecerse con derecho real de servidumbre que se hará constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá desaparecer, mediante pacto expreso de los interesados, en tanto subsista cualquiera de los edificios afectados por dicha mancomunidad.

Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán mas de dos metros.

El patio resultante de la mancomunidad, deberá tener las medidas mínimas a que se refieren las ordenanzas para el edificio de mayor altura.

#### **Artículo 20.-Conclusión de las obras o instalaciones.**

A la finalización de las obras el propietario deberá:

- Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aun no hubiesen sido desmontadas.
- Construir el piso definitivo de las aceras incluyendo los bordillos de las mismas.
- Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones, y cuantos elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
- Colocar en su caso la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según el modelo oficial o aprobado por el Ayuntamiento.

No se podrá conceder licencia de ocupación sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en los apartados anteriores de este artículo, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y subsidiariamente, al valor del solar y del edificio.

Una vez acabadas las obras el propietario lo comunicara por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el Director facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente. La oficina Técnica Municipal, realizara en el plazo de quince (15) días a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de estas normas y demás disposiciones legales vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia de ocupación, en caso contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

## **TITULO III – “REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO”-**

### **CAPITULO PRIMERO - DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO**

#### **Artículo 21.- Clasificación del suelo.**

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por las normas para las distintas áreas.

Estas Normas Subsidiarias, tal como recoge el artículo 91.a del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, clasifica el suelo en urbano y no urbanizable.

El suelo no urbanizable es aquel que las normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural. Su delimitación general aparece en los planos de proyecto de estas Normas y, por exclusión, es todo aquel que en dichos planos no figura como urbano.

El suelo urbano comprende las arcas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad, y aquellas otras que, por la ejecución de estas Normas se prevea lleguen a adquirir tal condición en el futuro. Su delimitación general aparece en los planos de proyecto de estas Normas.

#### **Artículo 22.- Zonificación del Suelo.**

Mediante la zonificación, estas Normas regulan el régimen urbanístico del suelo con carácter pormenorizado en el suelo urbano.

El suelo urbano se divide en tres tipos U1, U2 y U3, cuya delimitación se encuentra reflejada en los planos que acompañan a estas Normas, y cuyas ordenanzas reguladoras se recogen mas adelante.

### **CAPITULO SEGUNDO - ACTUACIONES**

#### **Artículo 23.- Actuaciones en suelo urbano**

Todo cambio en las alineaciones y rasantes existentes, exigirá la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan o Proyecto de reforma interior, estudios de detalle, planes especiales de acuerdo con la legislación vigente.

Sin embargo las casas afectadas quedan expresamente recogidas en este Proyecto por lo que tendrán la consideración de edificación existente tolerada en tanto no se derrumben para una nueva edificación que si que tendrá que ajustarse a las alineaciones previstas.

En ningún caso se podrá autorizar la elevación de plantas sobre las casas fuera de la línea.

Las obras en el suelo y subsuelo encaminadas a mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad requerirán la previa formulación y aprobación del Plan y Proyecto de Saneamiento.

Toda calle particular propuesta por un propietario o reunión de ellos requerirá la presentación del correspondiente Estudio de Detalle para su aprobación por el Ayuntamiento de conformidad con la Ley. No se concederá ninguna licencia de construcción en estas calles hasta que hayan sido aprobadas y construidos todos los servicios previstos por la Ley, admitiéndose sin embargo, la simultaneidad de la edificación y de la urbanización.

#### **Artículo 24.- Actuaciones en suelo No urbanizable. Definición de Núcleo de Población y riesgo de su formación.**

El suelo No Urbanizable estará sujeto en todos los casos al régimen urbanístico de la Ley del Suelo, con las limitaciones y requisitos que esta imponga, así como las demás condiciones que, en su caso, impusieran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito Regional con respecto al concepto de núcleo de población, superficie y forma de la parcela mínima, retranqueos y condiciones de uso y estética de las edificaciones, sujetándose, en todos los casos, a los criterios estimados por la Comisión Regional de Urbanismo. Esta, si lo cree oportuno, podrá recabar informes de "La Comisión Regional para la defensa del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural" o de otros organismos, con el fin de la mejor motivación de sus acuerdos y de apreciar si las construcciones se adaptan en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, armonizan con el paisaje y sus perspectivas o si en

determinados lugares existen condiciones que permitan la posibilidad de formación de núcleos de población.

**Definición de Núcleo de Población y riesgo de su formación:**

Se define Núcleo de Población como aquel conjunto de viviendas, en número mayor de cinco, que puedan inscribirse en un círculo de radio 100 m.

Se considera que una nueva vivienda genera riesgo de formación de núcleo de población en suelo no urbanizable, cuando trazando un círculo de 100 m. de radio tomando como centro la nueva edificación, existen seis edificios destinados a vivienda dentro de tal círculo, incluida la vivienda que se pretende.

**CAPITULO TERCERO - SITUACIONES PREEXISTENTES**

**Artículo 25.- Derogación del planeamiento anterior.**

Tanto la Delimitación de Suelo Urbano anterior, como los demás instrumentos de planeamiento vigentes en el momento de entrada en vigor de estas Normas quedan derogados.

**Artículo 26.- Situaciones fuera de ordenación.**

Los edificios, construcciones e instalaciones que no estén conformes a lo dictado por estas Normas, se consideran fuera de ordenación y se acogerán a lo así dispuesto por él

Artículo 137 de la Ley del Suelo.

La calificación como fuera de ordenación no es aplicable a aquellos inmuebles que por su interés artístico, o de utilidad pública, sean merecedores de que se establezcan medidas especiales de protección.

## TITULO IV - "CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION"

### CAPITULO PRIMERO - PROTECCION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE

#### COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS

##### Artículo 27.- Protección a la red de carreteras.

1. En las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma, y en defecto de legislación específica regirán las normas de protección a las que se refiere el Título III de la antigua Ley de Carreteras (Ley 51/1974 de 19 de Diciembre), para carreteras que no sea parte integral de Redes Nacionales.

Por consiguiente, las edificaciones no podrán situarse a menos de dieciocho (18) metros de la arista exterior de la calzada, entendiéndose por tal el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Además, será precisa licencia previa del órgano Administrativo del que dependa la carretera para la ejecución de cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las existentes y la plantación o tala de arbolado en una franja de treinta (30) metros, contados a partir de la arista exterior de la explanación.

2. En el suelo No Urbanizable no se podrán crear nuevos accesos a las carreteras locales a menos de 250 metros de otro existente, salvo en los Núcleos Rurales delimitados.

3. La distancia mínima de los cierres a la arista exterior de la calzada en las carreteras locales u en los caminos vecinales será de tres (3) metros. Esta franja se denomina Zona de Uso Público.

4. La distancia mínima de cualquier edificación a la arista exterior de la calzada de las carreteras regionales será de 18 metros.

5. La distancia mínima de la edificación al eje del resto de caminos y sendas existentes será de 10 metros.

##### Artículo 28.- Líneas de energía eléctrica. Alta tensión.

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de Noviembre).

• Edificios y construcciones:  $3.30 + V / 150$  m con un mínimo de 5,00 m.

• Bosques, árboles y Masas de arbolado:  $1.50 + V / 100$  m con un máximo de 2.00 m.

(Siendo V la tensión nominal en Kilovoltios).

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

##### Artículo 29.- Redes de abastecimiento de aguas y saneamiento.

1. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una servidumbre de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierra.

2. En la zona de servidumbre así definida podrán realizarse obras de pavimentación o ajardinamiento siempre y cuando sean de iniciativa pública y se adopten las medidas oportunas para el desvío y/o reposición de los servicios afectados.

## **CAPITULO SEGUNDO. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE**

### **Artículo 30.- Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.**

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

- a) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., así como desechos industriales asimilables a escombros escorias, moldes cerámicos, etc.
- b) Residuos orgánicos: aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros.
- c) Residuos radiactivos y hospitalarios
- d) Estiércol.

Las áreas susceptibles de ser destinadas de clase a) se determinarán por el Ayunta. Las incluidas en las áreas del Suelo en función de la evolución de las necesidades de residuos.

Los vertidos de residuos sólidos de la permitirán en el ámbito del término municipal el ayuntamiento opte por el establecimiento d controlado, el cual deberá situarse en Sur simple, a una distancia superior a un (1) núcleos urbanos o rurales, en un lugar aparta a los vientos que pudieran transportar olor ni sobre un sustrato en el que se pueda verificar percolación.

Deberá estar rodeado por una barrera que limite al máximo el impacto visual negativo.

Los vertidos de residuos sólidos de la prohibidos en todo el termino municipal.

Todas aquellas prácticas asociadas a la actividad agropecuaria que comporten vertido y/o manipulación de estiércol o cualquier otro residuo animala deberán realizarse de modo que no queden residuos depositados en lugares y vías públicas y se garantice la no-contaminación de acuíferos y cauces de agua. El Ayuntamiento suspenderá que se trate en tanto no se lleven a cabo las medidas y obras necesarias para corregir los efectos apuntado

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

Si la altura de vertido no va a superar los (4) cuatro metros medidos en algún punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso, va a llegar a la colmatación del área.

Si la altura del vertido va a superar los (4) cuatro metros medidos en algún punto del área del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

Un estudio en el que pueda comprobar el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas, u otros modos de representación.

Un estudio de las correntías y vaguadas.

Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3/2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

### **Artículo 31. Condiciones generales de vertido de residuos líquidos.**

1. No se autorizarán en ningún caso vertidos directos de aguas residuales, exigiéndose la construcción de digestores, tanques compactos o sistemas de depuración natural para todo tipo de actividad, o bien el vertido a la red municipal, sin perjuicio del cumplimiento de lo señalado en el punto 3 del presente artículo.

Los tratamientos de depuración primaria previos al vertido a un cauce fluvial deberán conseguir las siguientes reducciones:



DBO5.....	50%
Materias en suspensión.....	70%
Coliformes.....	75%

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

3. Los vertidos de origen industrial que contengan sustancias nocivas no eliminables por los sistemas de depuración ordinarios, deberán de ser objeto de un tratamiento de depuración específico antes de ser conducidos a la red municipal o a cauces fluviales.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

#### **Artículo 32. Protección de los cursos fluviales.**

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

De acuerdo con la Ley de Aguas las márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.

A una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que se consideraran el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Cualquier intervención en esta zona no podrá autorizarse sino se ha cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de quince (15) metros en horizontal del límite de la zona de servidumbre y de dos (2) metros en vertical del cauce ordinario de cualquier curso fluvial.

2. Se prohíbe, sin previa autorización de los Organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

#### **Artículo 33. Protección de aguas para abastecimiento público y privado.**

1. Queda prohibido:

Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

2. La instalación de actividades que debido a su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan en riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

#### **Artículo 34. Protección de aguas subterráneas.**

1. Se consideran acuíferos altamente vulnerables a la contaminación aquellos situados bajo litologías porosas, carstificadas o fisuradas y en concreto los localizados en aluviales, terrazas, derrubios de ladera y dolomías carstificadas y, en general, cualquier tipo de roca fuertemente fisurada.

En estas zonas de alta vulnerabilidad queda prohibido el vertido de estiércol líquido y el almacenaje a la intemperie y/o vertido de productos orgánicos e inorgánicos que puedan transmitir a las aguas subterráneas sustancias que deterioren la calidad de las mismas.

2. La implantación en dichas zonas de actividades, residencial, productiva o de cualquier otra índole, que produzcan residuos líquidos quedará condicionada a la instalación de sistemas de depuración estancos o a la conexión del alcantarillado a la red municipal.

**Artículo 35. Protección contra la contaminación atmosférica.**

1. Las industrias que deban ser consideradas como especialmente peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Art. 39 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (decreto 2.414/61 de 30 de Noviembre de 1961) solo podrán emplazarse a una distancia superior a dos (2) Kilómetros de cualquier núcleo de población y deberán poseer instalaciones de depuración especialmente adecuadas a su actividad y que eviten la posible contaminación.
2. En relación con este tipo de actividades, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y actividades que puedan producir humos, polvo etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios, siendo exigible por el Ayuntamiento la presentación de estudios y cálculos justificativos.

**Artículo 36. Protección frente a ruidos y vibraciones.**

Las instalaciones que acojan actividades que produzcan ruidos y/o vibraciones notoriamente molestos deberán presentar junto a la solicitud de licencia un estudio que permita cuantificar la intensidad de los ruidos y/o vibraciones producidos, condicionándose la concesión de licencia a la adopción de medidas correctoras.

**CAPITULO TERCERO. PROTECCION DEL PAISAJE**

**Artículo 37. Normas generales de protección del paisaje.**

- 1.- Estas normas serán de aplicación en todo el territorio municipal.  
Ni el Ayuntamiento ni cualquier otro organismo competente concederá aprobación a aquellas Normas, Proyecto o acto que amenace la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambiente dentro de la naturaleza.  
Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, explotaciones mineras, agropecuarias grandes industrias, etc.) que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introducir cambios importantes en la geomorfología necesitará acompañar a la solicitud de licencia un Informe Ambiental, requisito previo para que la Comisión Regional de Urbanismo puede informar el proyecto.

El contenido mínimo de este Informe Ambiental será:

- Instancia.
- Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de la actuación proyectada así como de la idoneidad de la ubicación elegida, señalando:
  - Problemas de infraestructuras básicas
  - Conexiones con los sistemas generales de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y carreteras
  - Estudios complementarios de impacto ambiental que pueden derivarse de las construcciones o de la actividad que en ellas se pueda realizar. En estos estudios se recogerá como mínimos
  - Movimiento de tierras.
  - Deforestaciones.
  - Variación o afección a cursos a masas de agua.
  - Emisiones contaminantes y residuos sólidos.
  - Impactos visuales próximos y lejanos.

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

Solución a los problemas derivados de la conexión a los sistemas generales y de todos y cada uno de los impactos producidos.

Anteproyecto con el grado de definición suficiente, visado por el colegio Profesional correspondiente, en el que se especificará la adecuación de la tipología y materiales (forma y color) al paisaje natural

**Artículo 38. Integración paisajística de carreteras y caminos.**

Cuando se lleve a cabo la construcción de nuevas carreteras, se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

Cuando se ejecuten rectificaciones de carreteras o variantes a los trazados actuales, los tramos abandonados deberán ser acondicionados para nuevos usos (zona de servicio, aparcamiento, giro, etc.) o, en caso contrario, se procederá a su demolición y revegetación.

Los caminos y sendas de carácter rural mantendrán su perfil actual, recomendándose mantener, asimismo, la pavimentación tradicional.

**Artículo 39. Intrusión visual.**

Queda prohibida toda actuación que altere la percepción visual de elementos que por su valor arquitectónico así lo exijan.

Podrá denegarse o condicionarse al cumplimiento de determinados requisitos) la concesión de licencia de construcción en Suelo No Urbanizable cuando, a juicio del Ayuntamiento, la obra proyectada altere sustancialmente la percepción de unidades paisajísticas y ambientales desde puntos por los que transiten habitualmente automovilistas y/o viandantes.

**Artículo 40. Protección de masas forestales autóctonas.**

Las masas forestales o las singularidades arbóreas pertenecientes a las especies consideradas como autóctonas por la Ley 6/1984 de 29 de Octubre (sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas) de la Comunidad Autónoma de Cantabria no podrán ser objeto de tala en tanto no se desarrolle el Reglamento de dicha Ley (Decreto 82/1985 de 28 de Noviembre) y se elabore el "Registro de masas forestales autóctonas" y el "Inventario de árboles singulares de Cantabria" previstos en el citado Reglamento.

**Artículo 41. Actuaciones en zonas afectadas por el trazado de infraestructuras de transporte.**

En las zonas afectadas por el trazado de futuras infraestructuras de transporte se prohíbe cualquier tipo de edificación de carácter definitivo. Podrán admitirse, en precario, nuevos usos, siempre que sean admisibles atendiendo al régimen específico de esa categoría de Suelo No Urbanizable, y no constituyan edificaciones permanentes. La consolidación de un nuevo uso no supondrá el incremento del valor inicial del predio.

**CAPITULO CUARTO.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION**

**Artículo 42.- Vivienda en sótano y semisótano.**

Quedan expresamente prohibidas las habitaciones vivideras en sótanos y semisótanos, tanto en el suelo No Urbanizable como en suelo Urbano.

**Artículo 43.- Vivienda en planta baja.**

Los forjados de los pisos de las plantas bajas con viviendas deberán situarse sobre cámara de aire ventilada de 30 cm. de altura como máximo.

**Artículo 44.- Viviendas interiores.**

Quedan prohibidas las viviendas interiores.

Se consideran viviendas interiores las que no reúnan algunas de las condiciones siguientes:

- a) Que den a calle o plaza con una fachada mínima de 5,50 m y una superficie máxima de 80 m<sup>2</sup>.
- b) Que den a patio abierto al menos por uno de sus lados con una superficie mínima del patio sobre terreno propio de 40m<sup>2</sup>. un lado no menor de 6 m y una fachada mínima de la vivienda de 5,50 y 80 m<sup>2</sup> de superficie.

- c) Que den a patio de manzana con una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 7 m con una longitud de fachada de 5,50 y una superficie máxima de 60 m<sup>2</sup>.

**Artículo 45.- Viviendas bajo cubierta.**

Las plantas habitables que se sitúen bajo la cubierta general del edificio conforme con las ordenanzas vigentes vienen condicionadas a las limitaciones siguientes:

La totalidad de esta planta, incluso sus elementos sobre cubierta como mansardas, buhardillones y claraboyas, necesarios para su iluminación y ventilación, se situarán por debajo de la línea teórica de 45° a partir del encuentro de los paramentos de cada fachada y sobre el forjado de techo de la última planta completa.

En cada alzado la longitud de las mansardas y claraboyas, sobre cubierta o terrazas no podrá superar la tercera parte de la longitud de fachada.

En el caso de buhardillones la longitud máxima será de 1,50 m. Y una separación mínima entre estos elementos de 2 m.

Si el número de plantas descontada la abuhardillada está agotado por las ordenanzas, el retranqueo previsto se medirá desde el encuentro del paramento de fachada con el forjado de techo de la última planta aunque la altura del edificio no alcance la máxima que se permita.

Si no está agotado el número de plantas la planta bajo cubierta deberá retranquearse los mismos 45° a partir del punto de máxima altura permitida en la vertical de cada fachada.

En el interior de las viviendas la altura mínima de los paramentos verticales podrá reducirse hasta 1,20 m. si se cumplen las condiciones de volumen mínimo establecido en los criterios de habitabilidad y la altura es de 2,50 m al menos en el 50X del local.

**Artículo 46.- Entreplantas.**

Se permitirá la división de la planta baja en dos alturas habitables cuando no esté agotado el número de plantas máximas en el edificio.

En caso contrario se admitirán forjados que dividan la altura de la Planta Baja si se cumplen cada una de las siguientes condiciones:

- a) Dicho forjado no deberá acusarse en ninguna de las fachadas a calle, retranqueándose al efecto de las mismas un mínimo de 3 m.
- b) Excepto cuando se destinen a almacenes o locales no habitables la altura mínima de suelo a techo de cada una de las plantas resultantes será de 2,50 m.
- c) Los accesos a la entreplanta se realizarán exclusivamente desde la planta baja que la utiliza y no desde los núcleos de acceso comunes al resto del edificio.

**Artículo 47.- Cerramiento de fincas.**

En todos los casos la altura de fábrica de los cerramientos no excederá de 1,00 m. 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.

## TITULO V- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA CADA SECTOR

### CAPITULO PRIMERO- SUELO URBANO U1

#### Artículo 48.- Ordenanzas en el suelo urbano U1

El sector denominado urbano número uno (U1), estará sometido a las siguientes ordenanzas de uso y edificación:

##### **Ordenanza primera**

Usos permitidos: El uso preferente será el residencial permitiéndose talleres de tipo artesano de potencia no superior a 2 CV y superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>. y que por sus características propias no causen molestias para las viviendas colindantes.

##### **Ordenanza segunda.**

Tipos de edificación: Corresponde a la edificación aislada sin medianerías. Las viviendas podrán ser pareadas o superpuestas formando edificios aislados de longitud no superior a 20 m.

##### **Ordenanza tercera.**

Altura de las edificaciones: El número máximo de alturas estará limitado a PB+1 con una altura total al alero nunca superior a 6,00 mts. y a la cumbre a 9.50 mts., medidas en todas las fachadas.

##### **Ordenanza cuarta.**

Construcciones por encima de la cornisa: Cuando la cubierta del edificio sea inclinada se permitirá además una última planta habitable, reducida al 60% de las anteriores y bajo la cubierta general del mismo que no computará a efectos de edificabilidad, siempre que no sean viviendas independientes y cumplan con las limitaciones siguientes:

- la totalidad de esta planta, incluso sus elementos sobre cubierta como mansardas, buhardillones y claraboyas necesarios para la iluminación y ventilación se situarán por debajo de la línea teórica de 45° (cuarenta y cinco) a partir del encuentro de los paramentos de las fachadas, a las cuales se abren los huecos de luces; sobre el forjado de techo de la última planta completa.
- En cada alzado la longitud de los elementos sobre cubierta o terraza no podrá superar la tercera parte de la longitud de fachada, y los buhardillones no podrán tener una longitud máxima de 1.50 m. Y una separación entre ellos de 2.0 m. Como mínimo.

##### **Ordenanza Quinta**

Separación a los linderos: Las edificaciones estarán separadas de los linderos al menos en una longitud igual a la mitad de su altura y como mínimo 3 m. medidos desde los puntos más salientes de las plantas y cualquiera que sea el tipo de fachada, con huecos o no. En manzanas cerradas las edificaciones deberán adosarse de acuerdo con las alineaciones marcadas por el ayuntamiento.

##### **Ordenanza sexta**

Edificabilidad: La máxima edificabilidad construible sobre la rasante natural del terreno será de 0,50 m<sup>2</sup> construido por cada m<sup>2</sup> de parcela.

##### **Ordenanza séptima**

Ocupación en planta: La máxima ocupación de las edificaciones en cada parcela será del 30% de la superficie real de la misma, descontadas las cesiones a viales públicos.

##### **Ordenanza Octava**

Parcela mínima: La parcela mínima edificable será de 500 m<sup>2</sup>. Sin menoscabo de lo anterior, en el caso de viviendas unifamiliares pareadas la parcela afecta a cada una de ellas tendrán como mínimo 400 m<sup>2</sup>.

Dicha parcela deberá reunir las condiciones de solar descritas en el Artículo 19.

##### **Ordenanza Novena**

Distancias a carreteras y caminos: Cualquiera que sea el uso de las edificaciones se respetarán como mínimo las distancias a las vías de comunicación indicadas en el plano nº 21

Tipos de calzadas en el núcleo urbano (fuera del casco delimitado se estará a lo dispuesto en el artículo 27). Los cerramientos de fincas estarán de acuerdo con el artículo 47.

#### **Ordenanza Décima**

Vuelos: Se admitirán vuelos por fuera de las alineaciones marcadas de 1/20 del ancho oficial de calle entre edificaciones siempre que estos empiecen a partir de una altura no inferior a 3 m. sobre la rasante de la calle.

### **CAPITULO SEGUNDO- SUELO URBANO U2**

#### **Artículo 49.- Ordenanzas en el Suelo Urbano U2**

El sector denominado urbano numero dos (U2), estará sometido a las siguientes ordenanzas de uso y edificación:

##### **Ordenanza primera.**

Usos permitidos: El uso preferente será el residencial permitiéndose almacenes, comercios y talleres de tipo artesano de potencia no superior a 5 CV y que por sus características no constituyan molestias para las viviendas colindantes

##### **Ordenanza segunda.**

Tipo de edificación: Corresponde a la edificación aislada de pequeños bloques de viviendas adaptados a la topografía del terreno. Los bloques no tendrán una longitud superior a 30 m.

##### **Ordenanza tercera.**

Altura de las edificaciones: El número de alturas estará limitado a PB+II con una altura al alero nunca superior a 9,00 mts. y altura de cumbrera de 12,50 mts, medidos en cada punto del terreno.

##### **Ordenanza cuarta.**

Construcciones por encima de la cornisa: Cuando la cubierta del edificio sea inclinada se permitirá además una última planta habitable, reducida al 60% de las anteriores y bajo la cubierta general del mismo que no computará a efectos de edificabilidad, estando permitido que sean viviendas independientes y con las limitaciones siguientes:

- la totalidad de esta planta, incluso sus elementos sobre cubierta como mansardas, buhardillones y claraboyas necesarios para la iluminación y ventilación se situarán por debajo de la línea teórica de 45° (cuarenta y cinco) a partir del encuentro de los paramentos de las fachadas, a las cuales se abren los huecos de luces; sobre el forjado de techo de la última planta completa.
- En cada alzado la longitud de los elementos sobre cubierta o terraza no podrá superar la tercera parte de la longitud de fachada. Los buhardillones no podrán superar una longitud máxima de 1,50 m

##### **Ordenanza Quinta.**

Separación a los linderos: Las edificaciones estarán separadas de los linderos al menos en una longitud igual a la mitad de su altura (h/2) y como mínimo 5 mts medidos desde los puntos más salientes de las plantas y cualquiera que sea el tipo de fachada, con huecos o no.

En manzanas cerradas las edificaciones deberán adosarse de acuerdo con las alineaciones marcadas por el ayuntamiento.

##### **Ordenanza Sexta**

Edificabilidad: La máxima edificabilidad construible sobre la rasante natural del terreno será de 1 metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

##### **Ordenanza séptima**

Ocupación en plantas: La máxima ocupación de las edificaciones en cada parcela será del 40% de la superficie neta de la misma, descontadas las cesiones a viales públicos.

##### **Ordenanza Octava**

Parcela mínima: No se fijan m2 de parcela mínima ya que esta viene determinada por los parámetros de ocupación, edificabilidad, retranqueo y altura máxima, de este tipo de suelo. Se permite por tanto la edificación, para los usos permitidos por estas ordenanzas, siempre que

esta cumpla con dichos parámetros y que la edificación resultante se atenga a los criterios de habitabilidad expuestos en el Anexo 1.

Dicha parcela deberá reunir, así mismo, las condiciones de solar descritas en el Artículo 19.

#### **Ordenanza Novena**

Distancias a carreteras y caminos: Cualquiera que sea el uso de las edificaciones se respetarán como mínimo las distancias a las vías de comunicación indicadas en el plano nº 21, Tipos de calzadas en el núcleo urbano (fuera del casco delimitado se estará a lo dispuesto en el artículo 27). Los cerramientos de fincas serán de acuerdo con el artículo 47.

#### **Ordenanza Décima**

Vuelos: Se admitirán vuelos por fuera de las alineaciones marcadas de 1/20 del ancho oficial de calle entre edificaciones siempre que estos empiecen a partir de una altura no inferior a 3 m. sobre la rasante de las calles.

### **CAPITULO TERCERO- SUELO URBANO U3**

#### **Artículo 50.- Ordenanzas en el Suelo Urbano U3**

Para este suelo serán de aplicación las mismas ordenanzas que rigen en el Suelo urbano U1, teniéndose que desarrollar a través de estudios de detalle.

En el núcleo de Arredondo las zonas señaladas con Estudio de Detalle deberá realizarse un Estudio de Detalle para todo el conjunto de la zona, pudiéndose excluir las edificaciones existentes.

### **CAPITULO CUARTO - SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo 51.- Ordenanzas en el Suelo No Urbanizable N U.**

Se incluye en esta denominación el suelo no comprendido dentro del límite urbano y que no esta afectado por otras limitaciones como zonas de afección de ríos, arbolados etc.

#### AMBITO DE APLICACION

Estarán sujetas al cumplimiento de esta normativa las siguientes actuaciones en suelo no Urbanizable:

- a) las edificaciones con uso agrícola-ganadero.
- b) las edificaciones con uso de almacenamiento o industrial de cualquier tipo.
- c) las ampliaciones de edificios existentes.
- e) las edificaciones destinadas a vivienda y otros usos que se autoricen.
- f) las edificaciones de Utilidad Pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- g) todo tipo de publicidad.

#### CRITERIOS TECNICOS

##### **1 ZONAS PRÓXIMAS A NUCLEOS URBANOS ( S.N.U.) MENOS DE 50 METROS A SUELO URBANO (VIVIENDAS).**

- Vivienda unifamiliar o bifamiliar en edificio único.
- Altura máxima de edificación : 2 plantas / 6,00 m en todos los puntos del terreno.
- Parcela mínima: 1.000 m2.
- Edificabilidad 0,2 m2 / m2.
- Distancia mínima a otra edificación : 10 m
- Distancia mínima a colindantes: 5 m

- Distancia mínima al borde de cualquier tipo de camino: 8 m sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Carreteras.
- Pendiente máxima de los faldones de cubierta será de 30 grados.

## 2 EDIFICACION DE INSTALACIONES.

Ocupación máxima: 20 por 100.

Altura máxima: 7 metros al alero

Pendiente máxima: 15 grados.

Resolver problema de aparcamiento, carga y descarga.

Distancia mínima a colindante: 10 metros.

Declaración de utilidad pública o interés social.

## 3 CRITERIOS ESTETICOS

**3.1** Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

**3.2** Los anteriores mandatos, que se desarrollan parcialmente en los artículos siguientes, exigen un obligado cumplimiento. Excepcionalmente y en casos muy justificados se podrán autorizar soluciones singulares de reconocido valor arquitectónico y adecuación al entorno en que se inserta, que por su propia naturaleza escapen al contenido de estas Normas.

### 3.3 De las condiciones compositivas.

- Las condiciones de volumen, composición, tratamiento de cubierta, formas de huecos y espacios arquitectónicos guardarán relación con las características tipológicas de la edificación tradicional de su entorno.

- En este sentido, las nuevas edificaciones deberán resolverse con volúmenes simples, preferiblemente unitarios. Se prohíben las edificaciones con planta baja diáfana.

- Los parámetros quedarán enfoscados o revestidos, salvo que sean de piedra o ladrillo a cara vista o materiales nobles tradicionales pintados en color no disonante.

- Se prohíben de forma expresa los recubrimientos de plaqueta o materiales similares que sean brillantes o de color no uniforme, o bien presenten dibujos o fajones distintos de los recercados de huecos o resultados de impostas o zócalos.

- Igualmente las medianeras o paredes ciegas que puedan quedar al descubierto aunque sea provisionalmente se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas o cubiertas. No se permite el asfalto o revestimientos bituminosos al descubierto o de acabado metálico.

- Las cubiertas de las edificaciones mantendrán las normas de composición de la edificación tradicional, en relación con pendientes, continuidad de faldones, aleros, etc. En éste sentido, no se admitirán pendientes superiores a 30 grados, ni cambios de pendiente o discontinuidades en el mismo faldón. Así mismo, no se permitirán saltos verticales en cumbre ni que la misma sobrepase la altura de 3,5 metros sobre la cara superior del último forjado.



- La superficie útil en planta bajo cubierta, no superará el 60 % de la superficie útil de la planta inferior. La totalidad de este espacio, incluso los elementos sobre cubierta necesarios para su iluminación y ventilación se situarán por debajo de la línea teórica de 45 grados medida desde el encuentro con el paramento de fachada del forjado de la última planta completa.

Los planos verticales de las buhardillas tendrán una longitud máxima de 1,5 metros, estando separadas entre sí por el plano de cubierta no menos de 2 metros, y siendo la suma de las longitudes de todas ellas inferior a 1/3 de la longitud de la fachada a que dan frente.

- Las citadas buhardillas podrán sustituirse por un único cuerpo abuhardillado adelantado hasta la línea de fachada con una longitud máxima de 3 metros.
- Los materiales de cubierta deberán mantener el color tradicional de la zona, bien sea el rojo de la teja árabe, el gris negro de la pizarra o las lajas de piedra. Dentro de ésta división básica los materiales podrán cambiar de calidad siempre que mantengan coloración similar y no resulten reflectantes.
- Se prohíben los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios.
- Las edificaciones deberán garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje, para lo cual se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
- El acceso a la edificación deberá estar definido en la documentación aportada en la que figurará una mención expresa a la posibilidad de cumplimiento de lo dispuesto a continuación para los movimientos de tierras.

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- 1.- En ningún caso un desmonte terraplén podrá una altura igual o superior a 3 metros.
  - 2.- En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 100 %, con plantación obligatoria de especies vegetales en las plataformas horizontales.
  - 3.- Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50 X de la pendiente.
  - 4.- Los movimientos de tierra aquí regulados, deberán resolver, dentro del propio terreno la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.
  - 5.- Los movimientos de tierra para recibir una edificación, han de incluirse en el proyecto de la misma.
- En suelo no urbanizable, es obligatorio que el cierre de las fincas, se realice por medio de empalizadas, muros de piedra natural o setos de arbustos, siempre que no sobrepasen la altura de 1 metro sobre la rasante del terreno, excepto en el caso de cierre vegetal, pudiendo también combinarse dichos medios; ello, con independencia de las limitaciones específica que pueden establecerse en determinadas categorías de suelo no urbanizable. Por encima de la altura de 1 metro, podrá completarse con empalizadas, setos o arbustos.
  - En el caso de que dicha altura sea excesiva por limitar el campo visual, se reducirá o suprimirá.

Se considera con carácter general, que un cierre limita el campo visual, en todas las carreteras comarcales y locales que discurran a media ladera, para el cierre situado en el lado de la vía en que el terreno no está a menor cota.

Análogo carácter tendrá los caminos de los principales recorridos turísticos.

Excepcionalmente se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a edificaciones, delimitando un espacio ( análogo al de la corola tradicional) que las enmarque, sin que tenga que corresponder al conjunto de la finca, con las siguientes condiciones:

Que el cierre no se sitúe a más de 10 metros de distancia de algún punto de la planta baja de la construcción principal.

Que la altura no sobrepase 1 metro sobre el terreno a cualquiera de sus lados y se realice de mampostería de piedra cuajada ( sin superar la altura de la planta baja ).

Que si se utilizan otros materiales, se trasdese por el exterior de setos o arbustos. Esta solución, exige un retranqueo mínimo del muro de 0,60 metros para permitir la plantación de seto sin sobrepasar el límite de la finca.

Los cierres que a la vez sirvan de muros de contención, podrán realizarse de hormigón, no pudiendo sobrepasar su altura en cualquier punto del terreno 1,5 metros. Estas instalaciones, realizadas cuando sean funcionalmente necesarias, precisarán de un sistema vegetal de cobertura. Si fuera preciso un complemento de cierre, el muro deberá acogerse a los modelos señalados.

- La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto debiendo hacerse constar en el anteproyecto.
- Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras o partes visibles del territorio.

### **3.4.- De las ampliaciones, construcciones auxiliares y legalizaciones**

1.- Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética recogidas en los artículos anteriores, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía.

2.- Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

- Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporciones de huecos, etc.
  - Utilizar los mismos materiales de fachada o enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.
  - La cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, el trazado de pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material que deberá ser igual en tipología y color al existente.
  - Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, deberán guardar especial armonía con los anteriores.
- En cuanto a la documentación, además de la descrita anteriormente, deberán aportarse fotografías de la edificación existente y recogerse en los alzados del anteproyecto, el conjunto completo de la edificación resultante tras la ampliación
- Las construcciones auxiliares deberán atenerse a las mismas normas que la construcción principal. En la documentación de la solicitud, deberán incluirse además, fotografías del conjunto edificado.
  - Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrá sobrepasar 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 15 metros.

### **3.5.- De los núcleos rurales.**

En los siguientes núcleos rurales de Tabladillo, Rolacia, El Avellanal, La Iglesia, La Fuente, Garmaloso, La Roza, Las Torrientes, Socueva, Valdeasón y Rocías la edificación extenderá su adecuación estética al entorno constituido por los edificios tradicionales.

A efectos de la justificación del cumplimiento de estas normas, las solicitudes deberán presentar fotografías de, al menos, dos edificios del núcleo en el entorno inmediato.

En edificaciones adosadas a un edificio existente o entre medianerías, el proyecto del nuevo edificio deberá presentar alzados del edificio o edificios colindantes.

En cuanto a las condiciones de la edificación proyectada son de aplicación la generales con las limitaciones siguientes:

La composición de fachada será con huecos tradicionales. No se permitirán cuerpos volados cerrados con obra de fábrica, total o parcialmente.

Los materiales de la misma, serán de piedra o revocos exclusivamente.

La carpintería de fachada no será de material metálico reflectante y los sistemas de oscurecimiento y seguridad serán los tradicionales.

Los materiales constitutivos de cubierta, serán de teja árabe, pizarra o lajas de piedra exclusivamente.

Javier González de Riancho - Alfonso Herrero García  
Santander Agosto de 1993

## **ANEXO 1**

### **CRITERIOS DE MEDICION CRITERIOS DE HABITABILIDAD**

## CRITERIOS DE MEDICION

### 1- CONDICIONES DEL TERRENO

Los terrenos sobre los que se pretenda la edificación deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por la Reforma de la Ley del Suelo en sus artículos 65, 66 y 67 para poder ser considerados como solares.

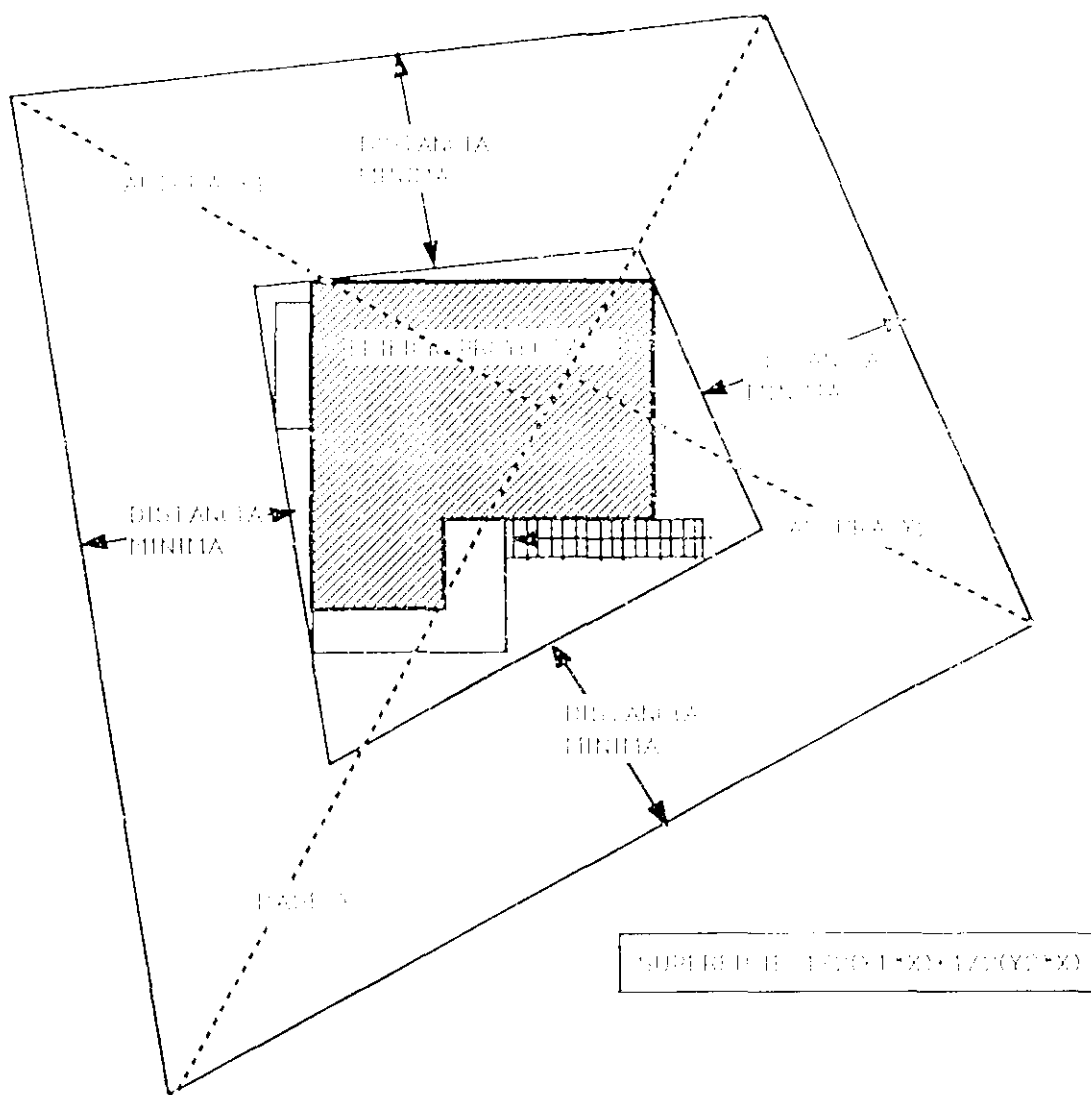
Por lo anterior, en todos los proyectos que se presenten deberán incorporarse los planos y presupuestos necesarios que definan toda la urbanización, y concretamente en lo que se refiere al acceso rodado, pavimentación de la acera, esquemas de distribución de aguas, red de alcantarillado y energía eléctrica.

En el terreno que se solicita al respecto a la vía pública permítase la ejecución de alguna edificación que no se dirija directamente a dicha vía, sera necesario acompañar al proyecto del mismo el de urbanización interior de la parcela en la que quedarán reunidos los servicios citados anteriormente.

### 2- SUPERFICIE DE LA PARCELA

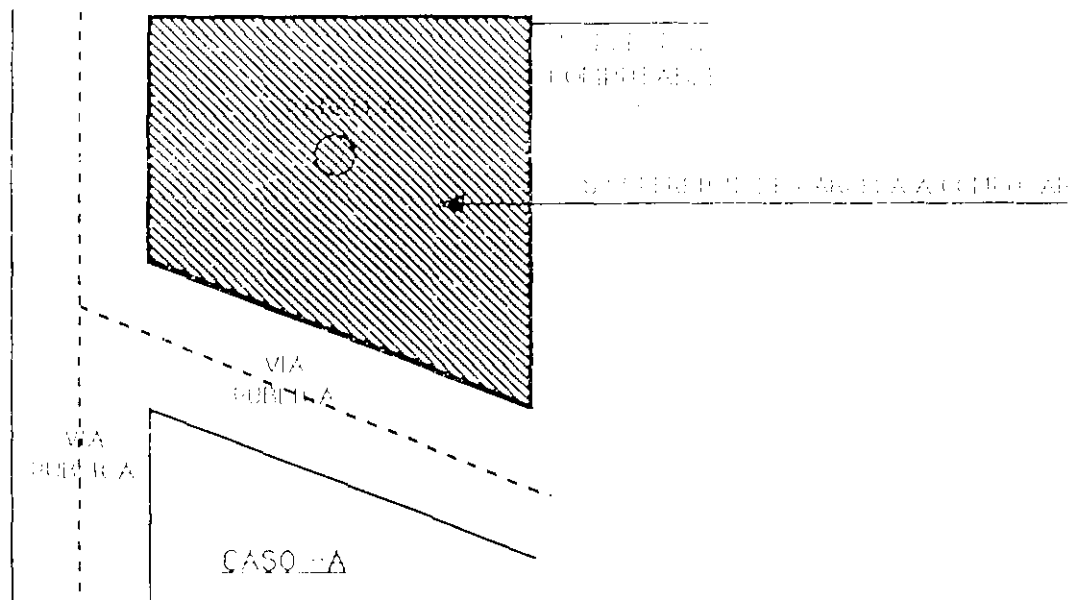
La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificación sera en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el autor del proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente.

La escala del plano de parcela será de 1:200, debiendo estar perfectamente acotado y señalada la triangulación del mismo para comprobación en la superficie.



3- SUPERFICIE DE PARCELA COMPUTABLE PARA EDIFICABILIDAD

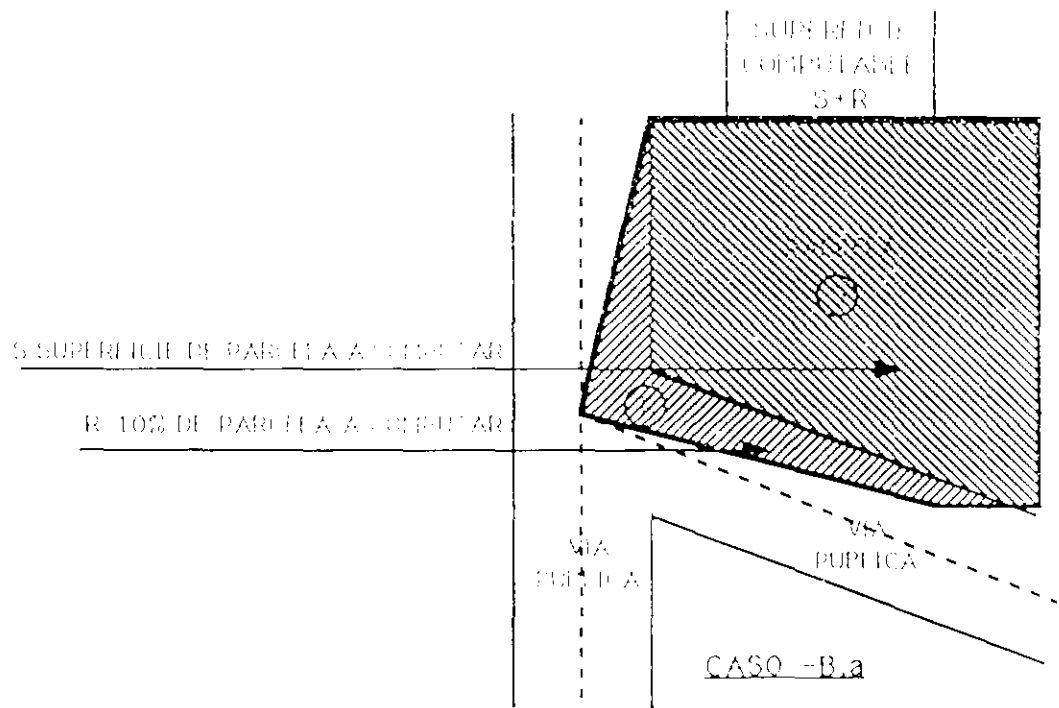
CASO A.- Parcela no afectada por vía pública será la definida por el criterio.



CASO B.- Parcelas afectadas por vías públicas perimetrales:

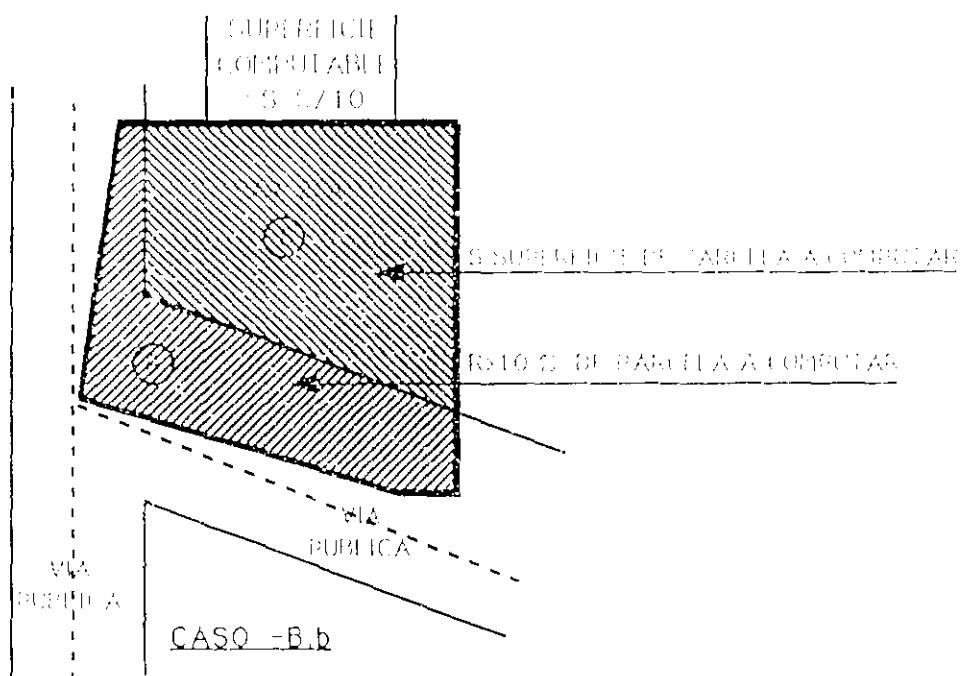
En el caso de que la parcela resulte afectada por calles destinadas por el Planeamiento a vías públicas si no se traspasan los ejes de dichas calles la superficie de la parcela que se computará a efectos de edificabilidad será:

a) La total de la parcela cuando la superficie afectada por las calles es inferior al 10% del resto de la parcela.





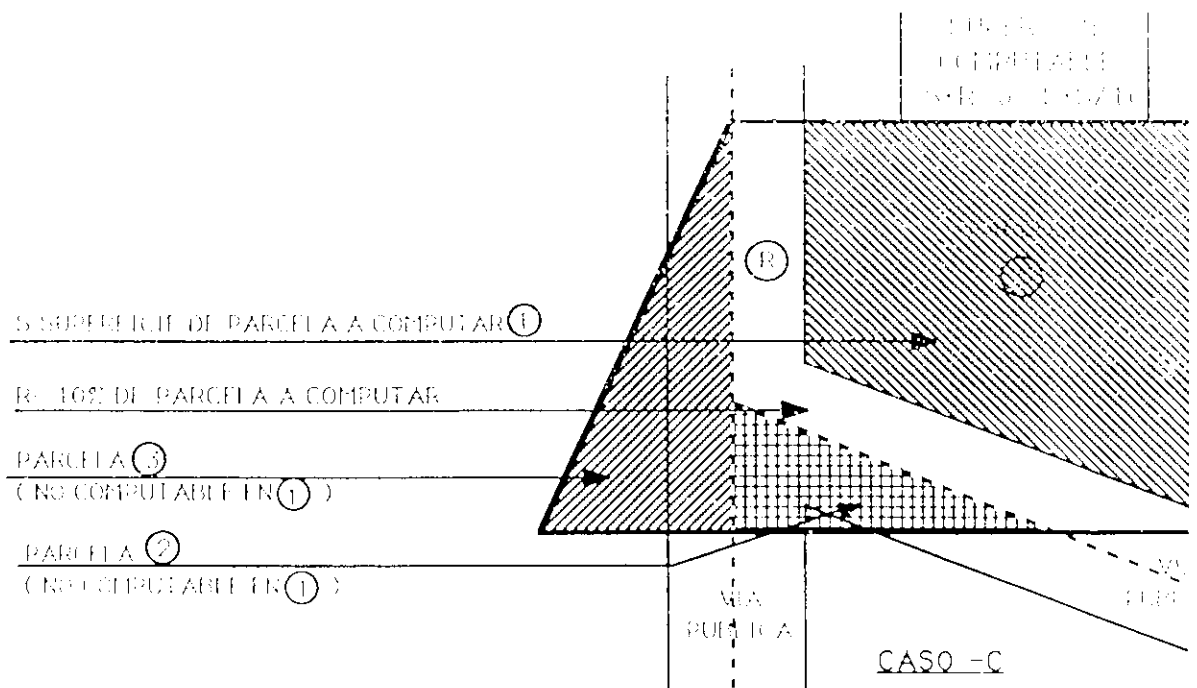
b) En los demás casos la superficie de la parcela descontadas las zonas afectadas por los vias se incrementado el resultado en un 10%.



CASO C. - Parcelas afectadas por vías públicas interiores:

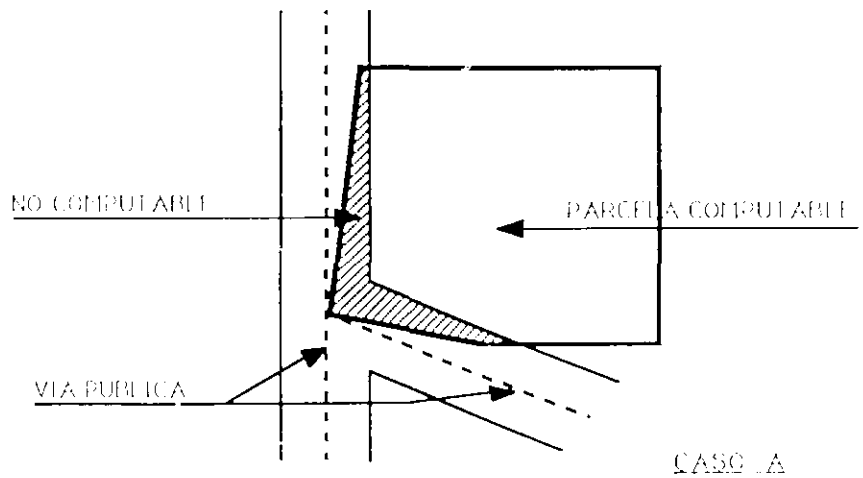
En el caso de que los ejes de las vías públicas atraviesen la parcela dividiéndola en dos o más partes se considerarán tantas parcelas diferentes como las que resulten de la división. En cada una de las parcelas resultantes sólo se podrá edificar la superficie que les corresponde individualmente consideradas y la superficie que a tal fin se medirá será la descrita en el caso B para cada una de ellas.

En todos los casos las superficies de parcela destinadas a vías públicas serán urbanizadas y cedidas gratuitamente al Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 67 de la Reforma de la Ley del Suelo.

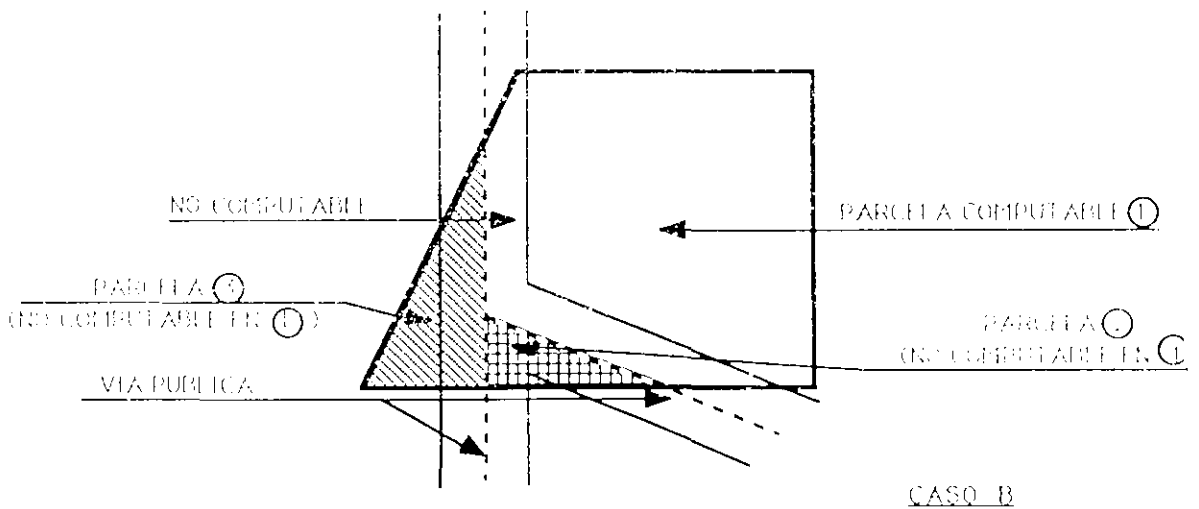


#### 4. SUPERFICIE DE PARCELA COMPUTABLE PARA OCUPACION

Caso A- La superficie de parcela que se tendrá en cuenta para determinar el porcentaje máximo de ocupación en planta será la total de la parcela deducidas las superficies destinadas a vías públicas.



Caso B- Cuando estas vías dividan la parcela en dos o más partes, cada una de ellas computará individualmente y los efectos de ocupación no se podrá concentrar en ninguna de ellas la correspondiente a las demás.



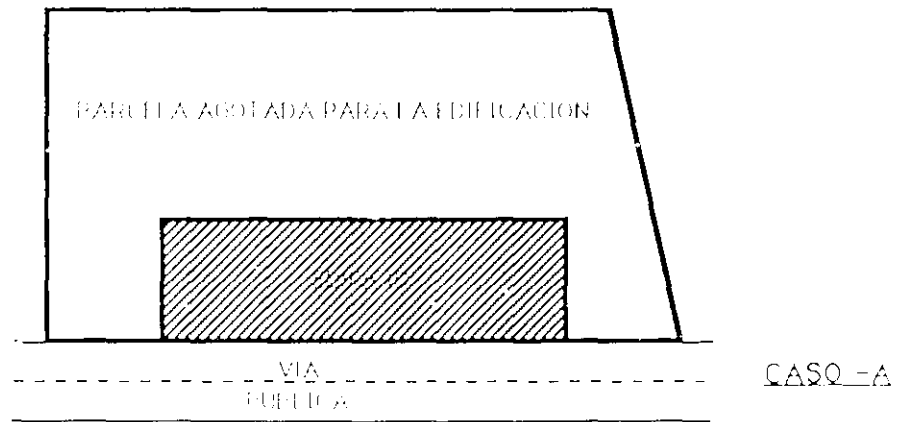
## 5.- VINCULACION DE TERRENOS

Caso A- Parcelas agotadas por la edificación:

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 edificación, y no se permitirá en ella otro tipo de construcciones diferentes a jardines, juegos infantiles, vías de acceso, etc. y en ningún caso locales cubiertos ni servicios que desvirtúen el fin primordial a que se destina como uso común del edificio.

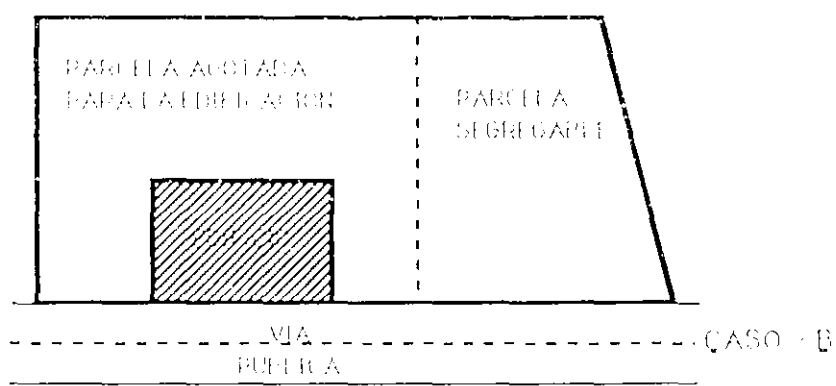
En este terreno no se permitirán parcelaciones ni

segregación alguna y su condición de "agotado" figurará expresamente en el proyecto.



Caso B - Parcelas no agotadas por la edificación:

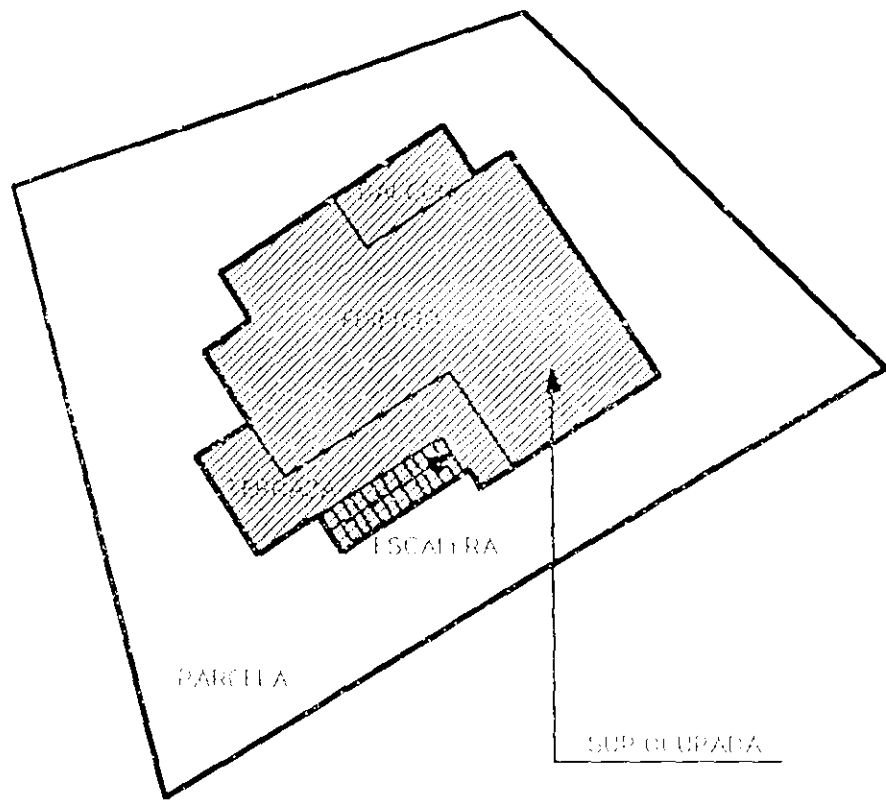
cuando en el proyecto que se pretende no se agoten totalmente las posibilidades de edificación por proyectarse un volumen inferior al máximo admisible se detalla la parte de la parcela que queda agotada por dicha edificación. En dicha parte será de aplicación lo indicado en el caso A. El resto de la parcela podrá ser objeto de segregación total o en parte.



6- 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.

1  
1  
1



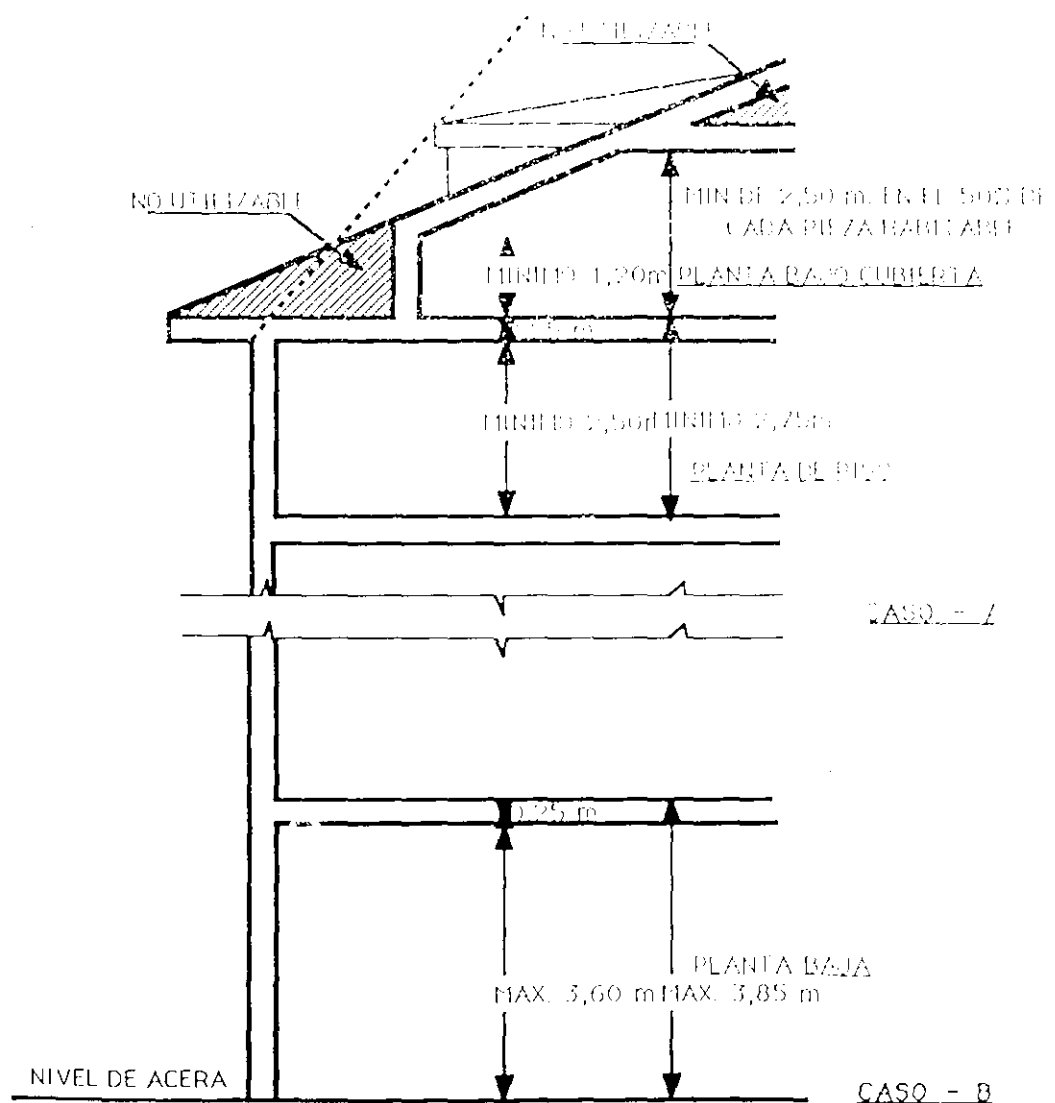
Z- ALTURA DE LAS PLANTAS

La altura mínima de suelo a techo determinado incluso a plantas bajas será de 2,50 mts., y la altura entre plantas de piso acabadas será como mínimo de 2,75 mts.

**Caso A-** En las plantas utilizables bajo cubierta general del edificio los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán como mínimo 1,20 mts. de altura libre, computando para superficie construida aquella cuya altura libre sea de 1,50 mts. o más.

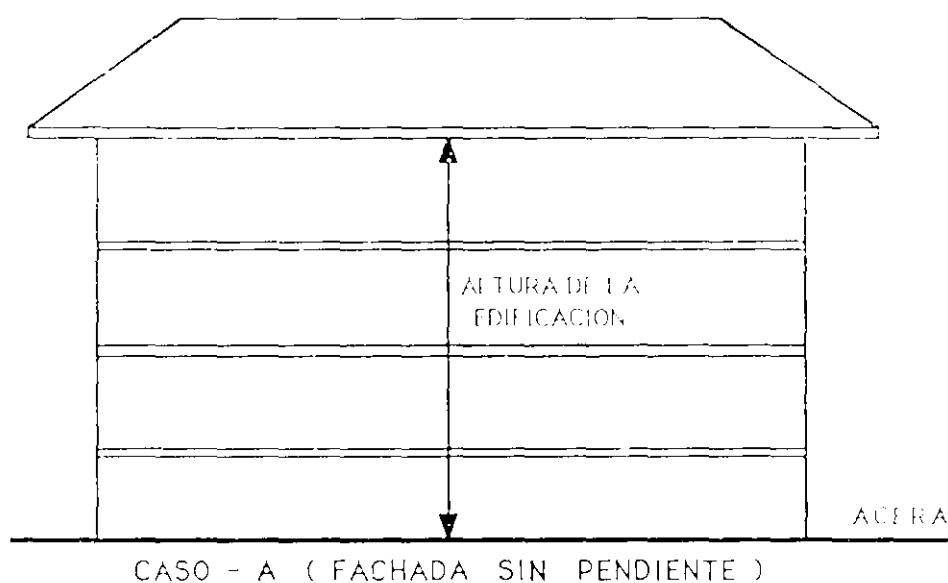
En las habitaciones vivideras el 50% de su superficie debe ser igual o superior a 2,50 mts. de altura libre.

**Caso B-** Cuando en el Planeamiento vigente exista limitación del número de plantas y la edificación proyectada agote dicha condición la altura máxima libre de la planta baja será de 3,60 mts.



## 8- ALTURA DE LA EDIFICACION

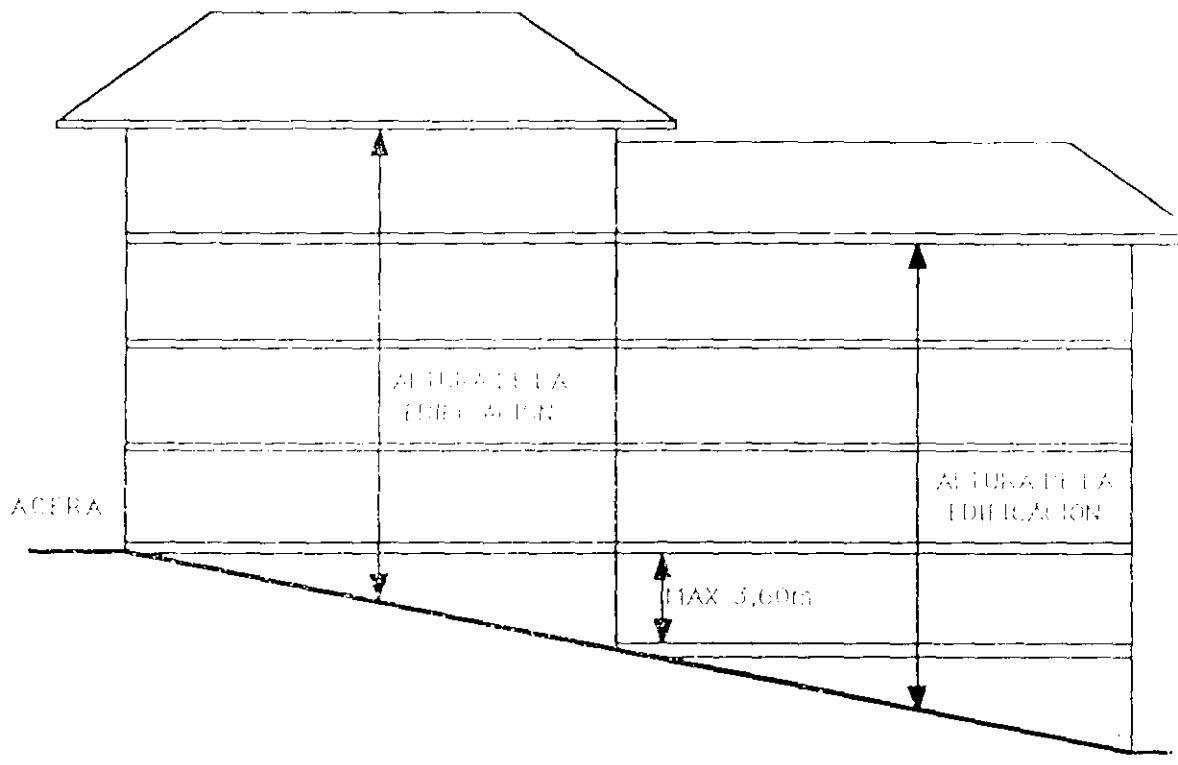
Caso A- Se medirá la altura de la edificación desde la rasante de la acera en el centro de cada fachada al plano interior del forjado de techo de la última planta utilizable. No tendrá la consideración de planta utilizable aquellas cuyo uso esté limitado a los encargados del mantenimiento de equipos de servicio, como casetones de ascensores, depósitos de agua, aire acondicionado, etc.



Caso B- En el caso de calles con excesiva pendiente o fachadas muy alargadas en que la diferencia de nivel entre los extremos del 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 3,60 mts. A cada una de las fachadas resultantes se le aplicará lo considerado en el caso A.

Las plantas bajas exentas contarán a efectos de altura del edificio y distancias a colindantes idénticamente que si estuvieran cerradas.



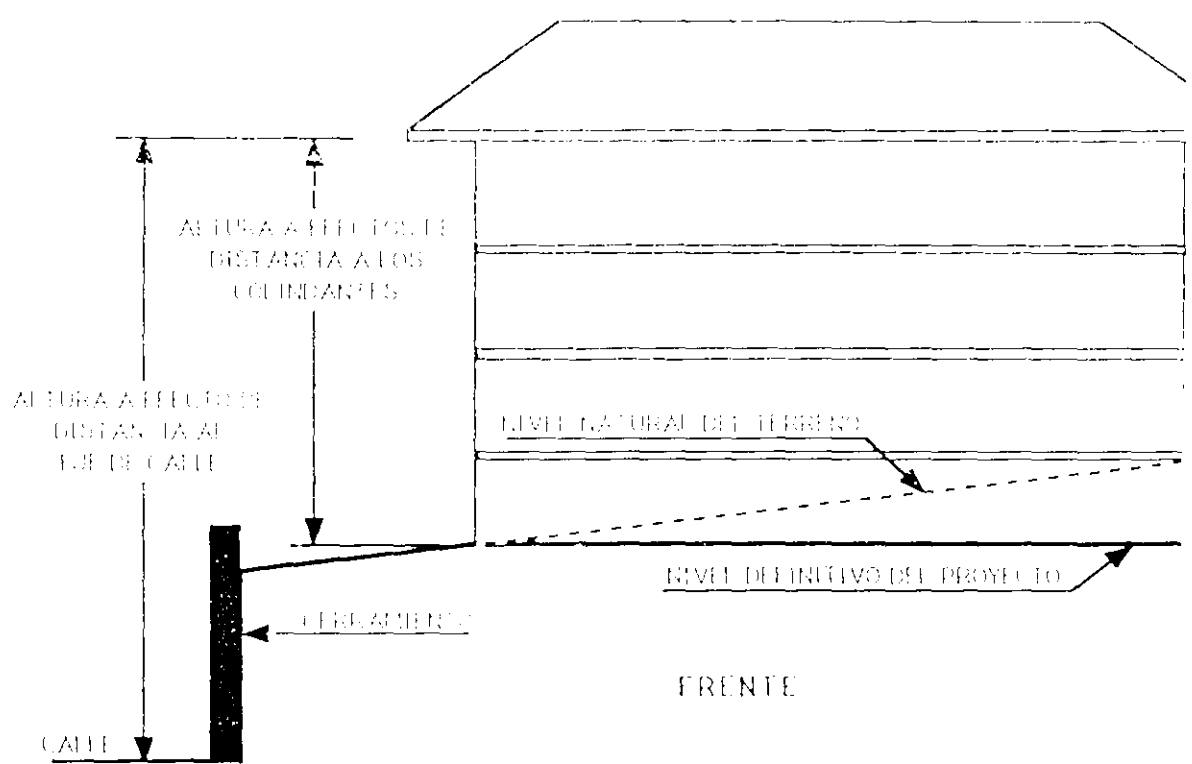
CASO - B ( FACHADA CON PENDIENTE )

En ambos casos se estará a lo contenido en sus criterios para deducir las distancias a ejes de calle, linderos, etc. y no para medir la altura máxima de la edificación, que en cada caso será, y se medirá, conforme a las Normas Generales y Ordenanzas vigentes. Sólo cuando en las mismas no se haga referencia alguna a la medición de alturas, será también de aplicación este criterio.



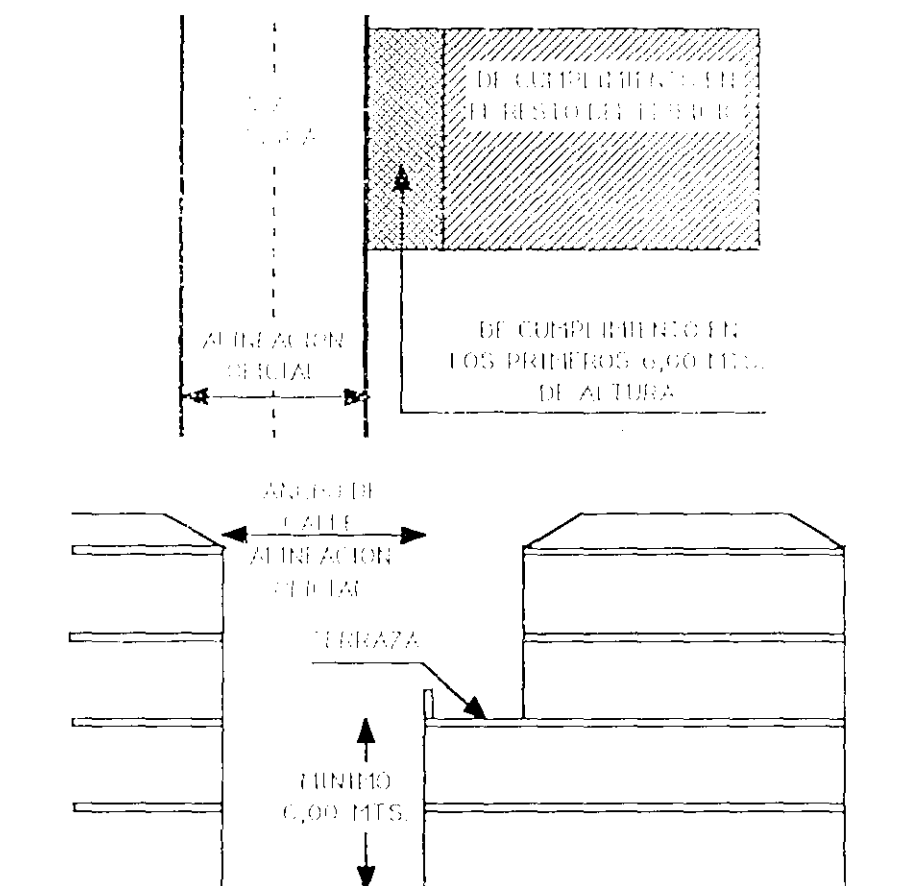
### 9- ALTURA DE LA EDIFICACION SOBRE NIVEL DE CALLE

Cuando el edificio que se proyecta está situado más alto que la rasante de la calle a la cual de frente, la altura del mismo a efecto de distancia a que debe separarse del eje de la calle se medirá desde la rasante de la misma hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta utilizable y según se indica en el apartado 8.



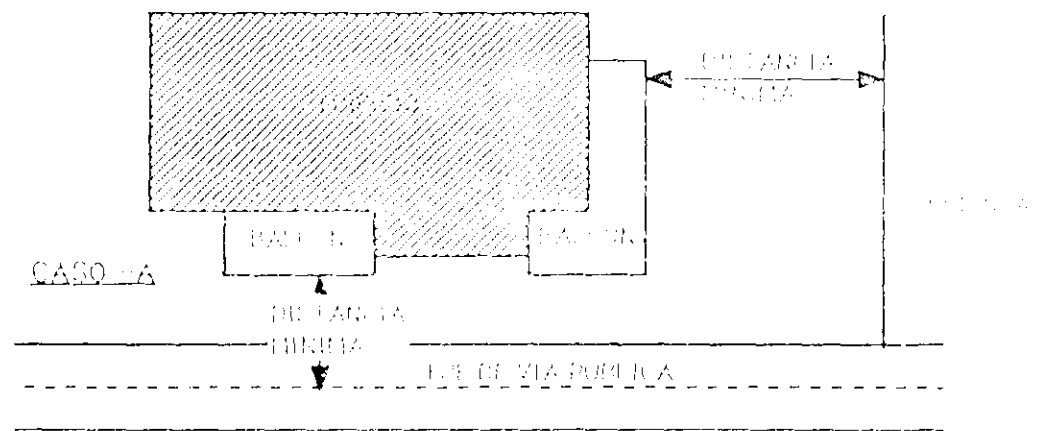
## 10- ALINEACIONES DE CALLE

Cuando existan alineaciones oficiales de calle, éstas serán de obligatorio cumplimiento al menos en los primeros 6 mts. de altura a contar desde el nivel de la acera y en toda la longitud de la fachada. A partir de dicho 6 mts. las edificaciones podrán retranquearse o formar entrantes siempre con tratamiento de fachada. En ningún caso dichos retranqueos darán derecho a considerar otro ancho de calle que no sea el de las alineaciones ni, por tanto, a aumento alguno en la altura de la edificación que, en su función se permita.



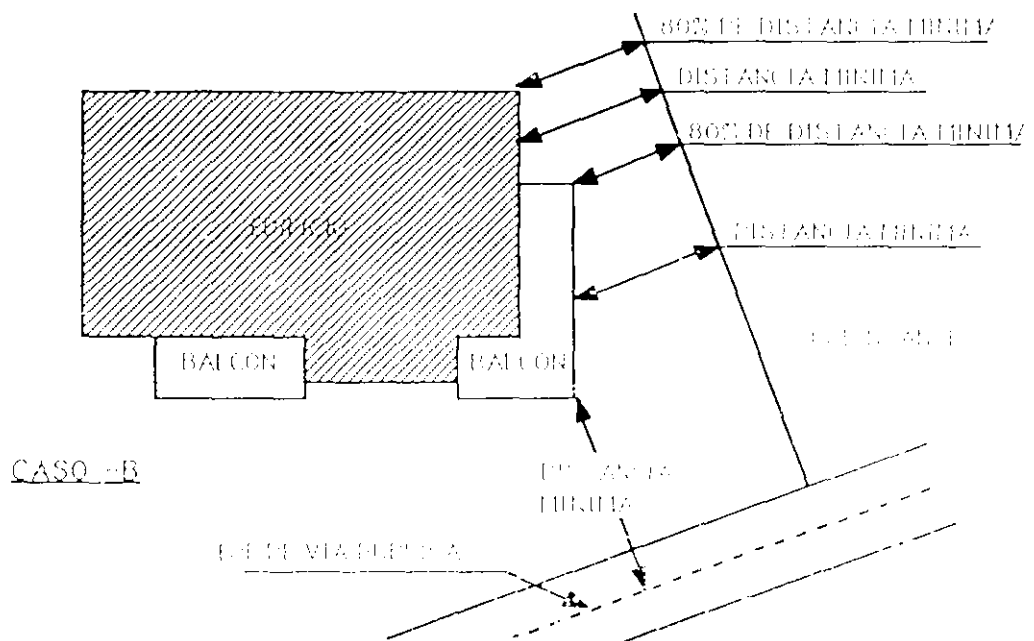
## 11- DISTANCIAS A CALLES Y COLINDANTES

Caso A- En general las distancias a ejes de calle, o a colindante se medirán desde los puntos más salientes de la edificación, exceptuados los aleros.



Caso B- en caso de que las fachadas no sean paralelas a los linderos, las distancias se medirán siempre perpendicularmente a los mismos, debiendo cumplir desde el centro de cada una de las fachadas las distancias mínimas y

el 80% de las distancias mínimas desde los puntos más desfavorables.

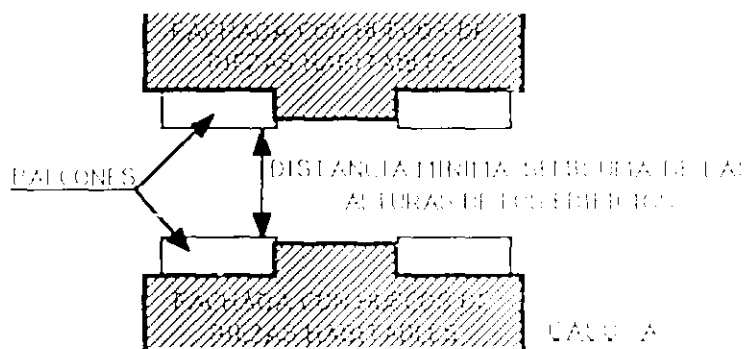


En cualquier caso las distancias serán de aplicación tanto para las fachadas principales como para las secundarias.

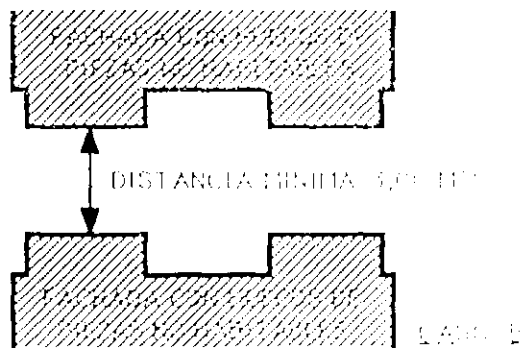
## 12- DISTANCIAS ENTRE EDIFICIOS DE UNA MISMA PARCELA

Caso A- Cuando se proyecten en una misma parcela diferentes edificios las fachadas que tengan huecos de piezas habitables (como dormitorios, salones, comedores, cocinas y terrazas) deberán separarse como mínimo la semisuma de las alturas de los edificios considerados siendo la forma de

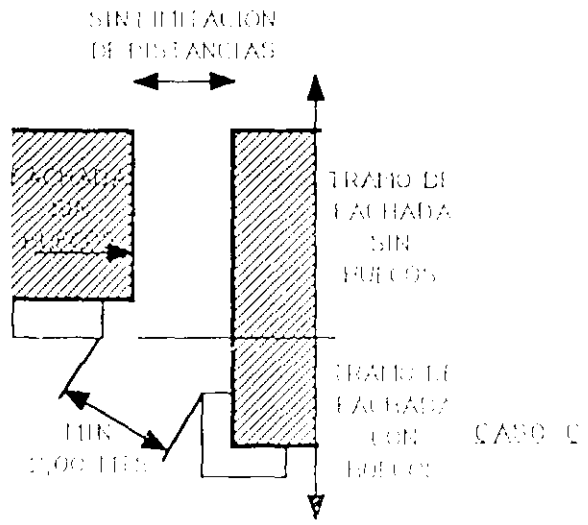
medición la misma que se indica en el apartado 11 para la separación a los linderos.



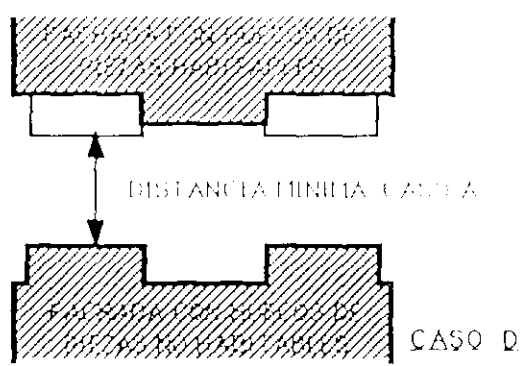
Caso B: En el caso de fachadas o tramos de fachadas con huecos de puertas no habitables (como balcones, escaleras, ventilación y escaleras) están permitidos los salientes de fachada medidos entre los puntos más cercanos.



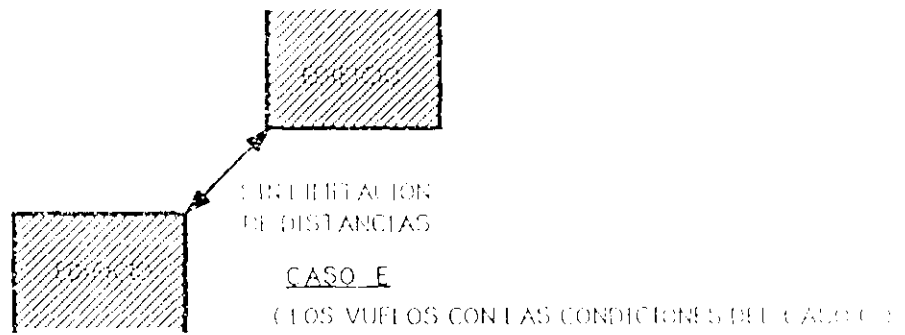
Caso C- En el caso de fachadas o tramos de fachada sin huecos no existirá limitación alguna de distancia.



Caso D- Cuando se enfrenten fachadas de distinta condición se consideraran éstas como si fueran iguales, adoptando la mayor de las separaciones que correspondieran en cada caso.

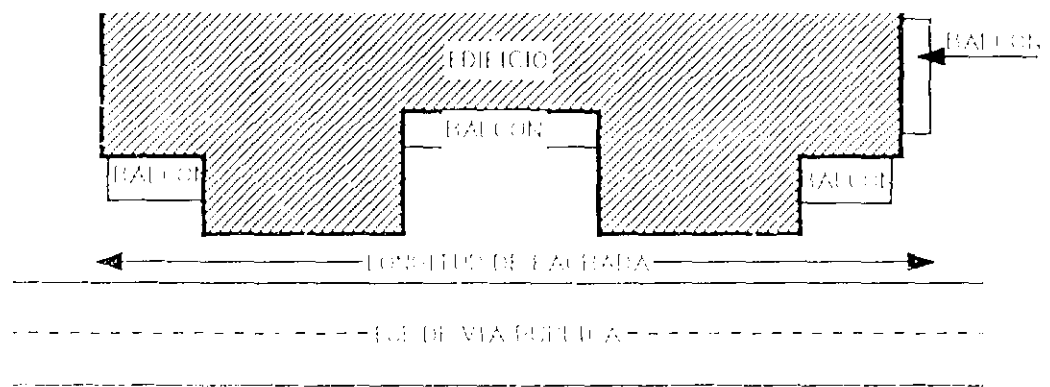


Caso E- En el caso de edificaciones no enfrentadas con la prolongación de sus líneas de fachada perpendiculares entre sí, las esquinas no tendrán limitación de distancia.

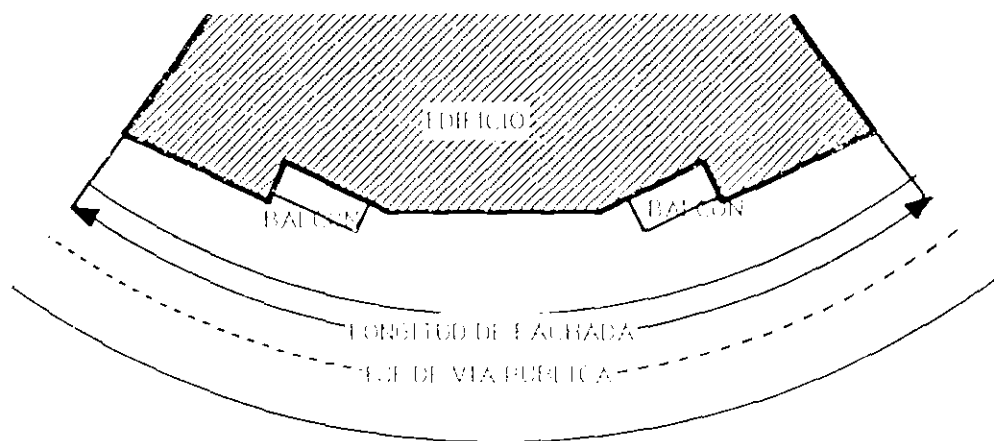


### 13- LONGITUD DE FACHADAS

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



PLANTA

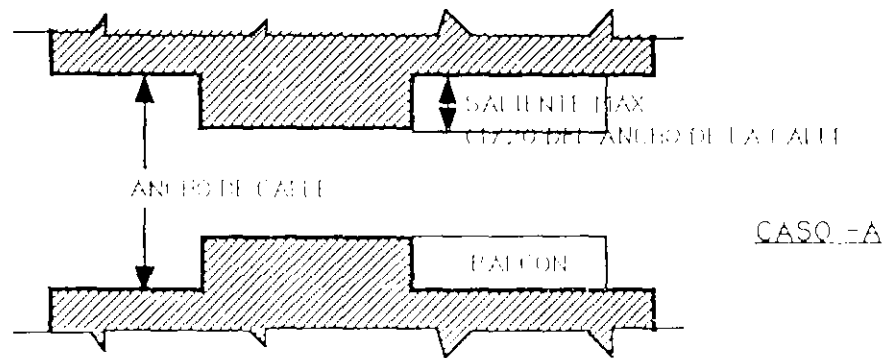


PLANTA

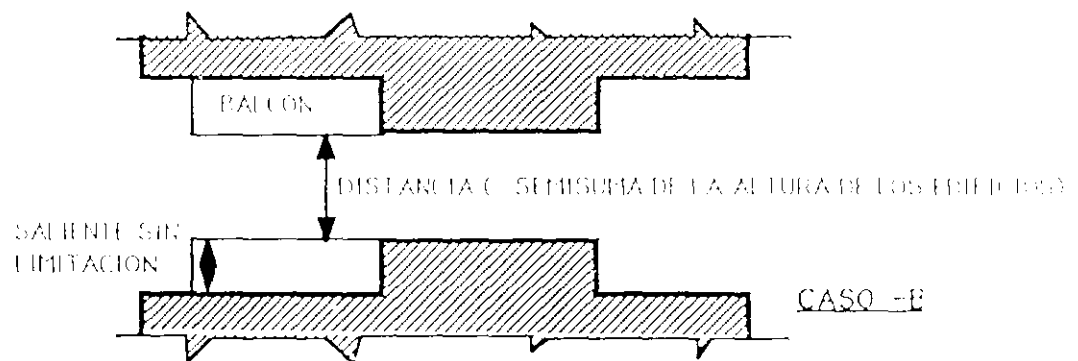


## 14- VOLADIZOS

Caso A- En fachadas a calle pública el saliente máximo de los voladizos abiertos será de  $1/20$  del ancho entre alineaciones oficiales de calle.

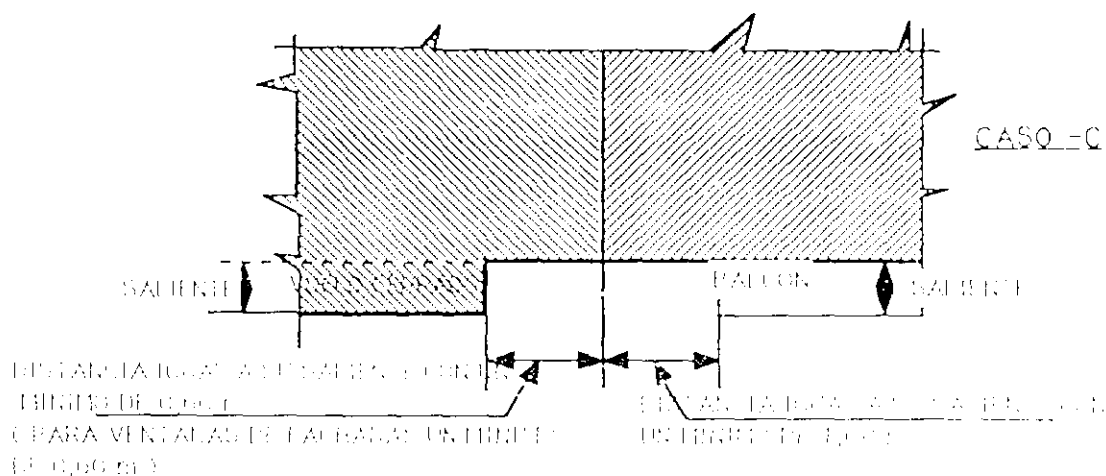


Caso B- Los voladizos de edificios enfrentados, sin medianera calle, o que den frente a medianeras, podrán ser cualesquiera siempre que se cumplan las distancias mínimas entre las mismas medida desde los puntos más salientes de los vuelos y según se indica en el apartado 12.



Caso C- El inicio de los vuelos abiertos o cerrados, en fachadas entre medianerías comenzará como mínimo a una

distancia igual al saliente de vuelo y nunca a menos de 60 cm. para los vuelos cerrados y 100 cm. para los vuelos abiertos.

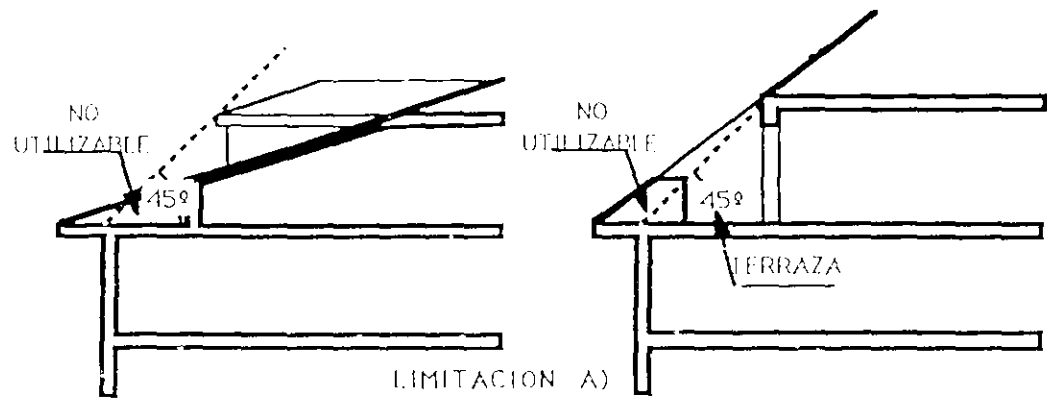


15- BUHARDILLAS O TRASTEROS

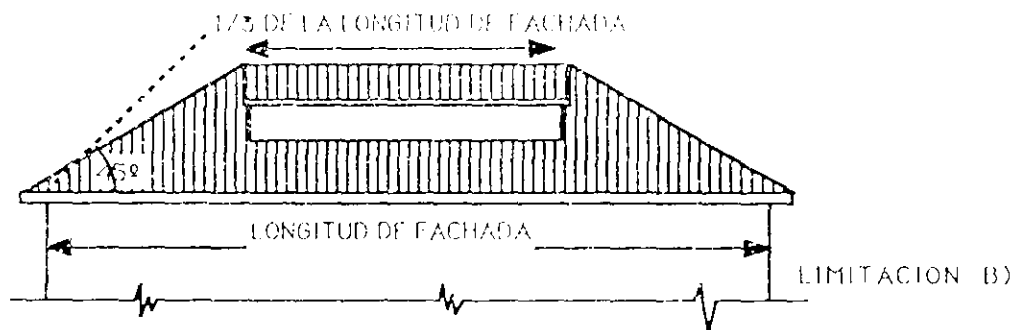
Las plantas habitables que se sitúan bajo la cubierta general del edificio conforme con las Ordenanzas vigentes, vienen condicionadas a las limitaciones siguientes:

- a) La totalidad de esta planta, incluso sus elementos sobre cubierta como mansardas, buhardillones y claraboyas, necesarios para su iluminación y ventilación, se situarán por debajo de la línea teórica de 45º (cuarenta y cinco grados) medida a partir del encuentro de los paramentos de cada fachada con el forjado de techo de la última planta completa.

Fuera de esta línea sólo podrá proyectarse el alero de cubierta.



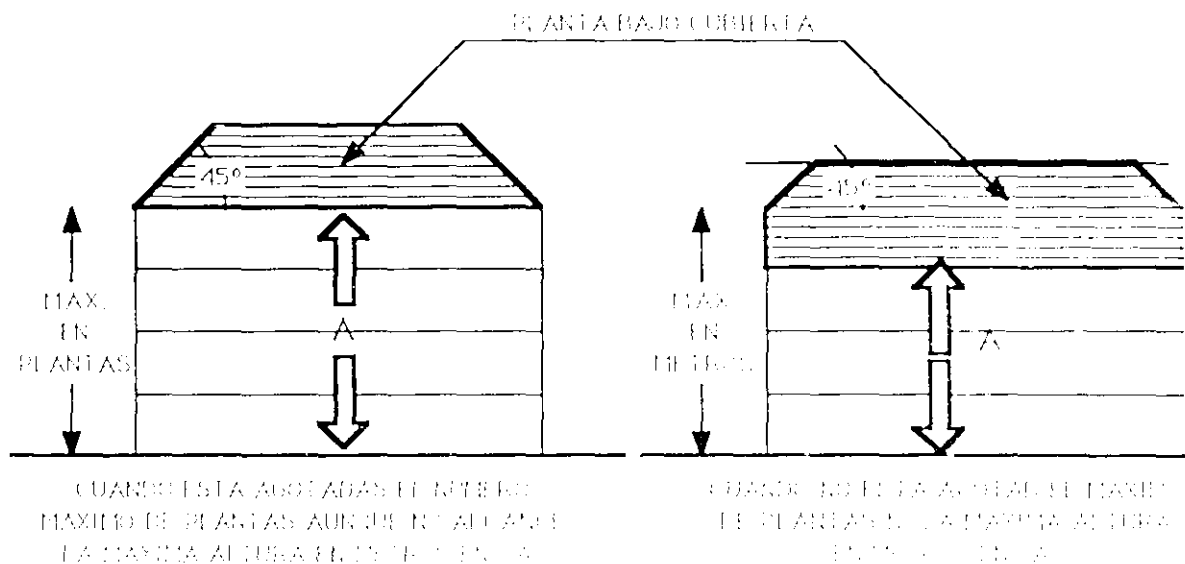
b) En cada alzado la longitud de los elementos sobre cubierta o terrazas no podrá superar la tercera parte de la longitud de fachada.



c) Si el número de plantas descontada la abuhardillada está agotado por ordenanzas, el retranqueo previsto se medirá desde el encuentro del paramento de fachada con el forjado de techo de la última planta aunque la altura del edificio no alcance la máxima que se permita.

Si no está agotado el número de plantas la planta bajo cubierta deberá retranquearse los mismos 45° a partir del

punto de máxima altura permitida en la vertical de cada fachada.



LIMITACION C)

Para la altura de los paramentos de los locales habitables se estará a lo dispuesto en el apartado B.

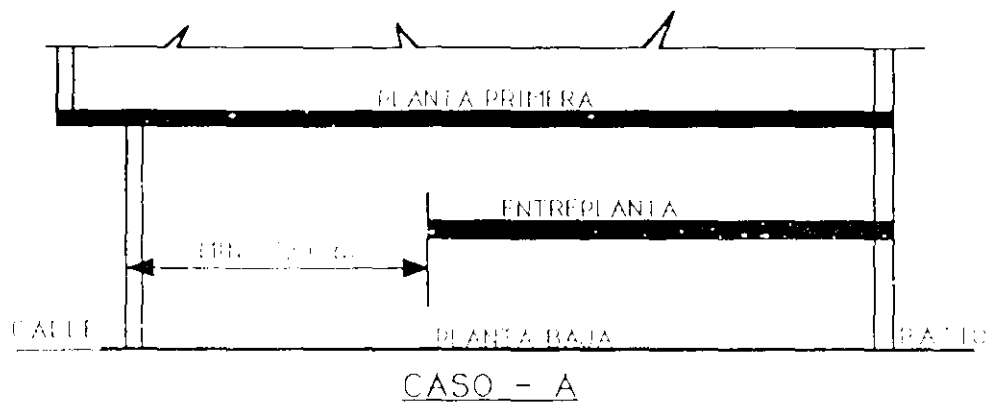
16- ENTREPLANTAS

Se permitirá la división de la planta baja en dos alturas habitables cuando no esté agotado el número de plantas máximas en el edificio.

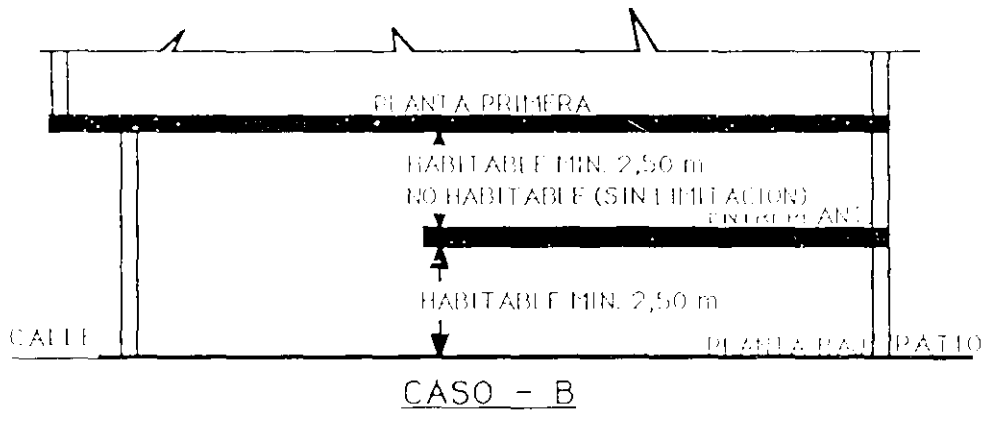
En caso contrario se admitirán forjados que dividan la altura de la planta baja si se cumplen cada una de las siguientes condiciones:

1  
1

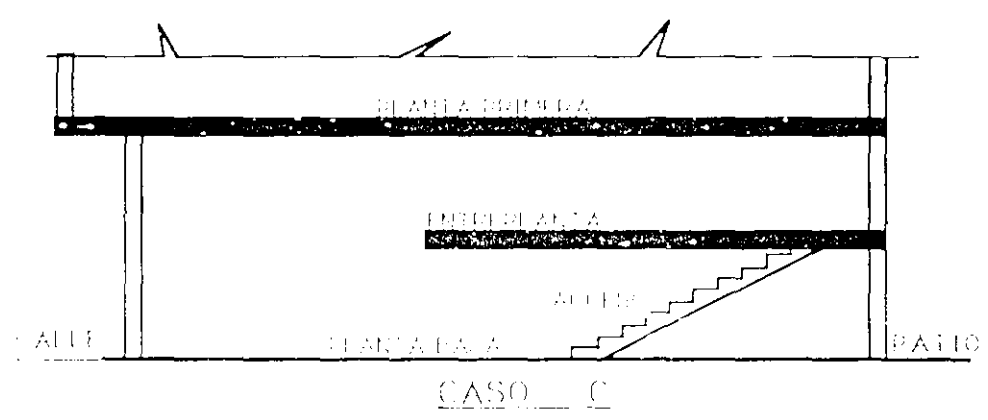
a- Dicho forjado no deberá acusarse en ninguna de las fachadas a calle, retranqueándose al efecto de las mismas un mínimo de 3 mts.



b- Excepto cuando se destinen a almacenes o locales no habitables, la altura mínima de suelo a techo de cada una de las plantas resultantes será de 2,50 mts.



c- Los accesos a la entreplanta se realizaran exclusivamente desde la planta baja que la utiliza y no desde núcleos comunes al resto del edificio.



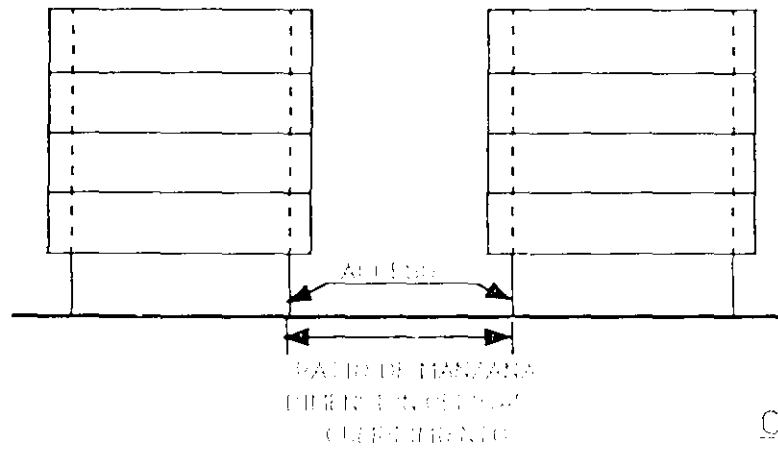
17- PATIOS DE MANZANA, DIMENSIONES Y ACCESOS

Las dimensiones interiores del patio de manzana serán las expresamente determinadas en los Planes de Ordenación. Estas dimensiones serán de obligado cumplimiento en planta baja, y en su defecto, en la planta primera cuando se edifique el patio en planta baja.

Caso A<sup>2</sup> En el caso de patios de manzana sin edificar en planta baja los accesos al mismo se harán desde los elementos comunes de las edificaciones que lo delimitan

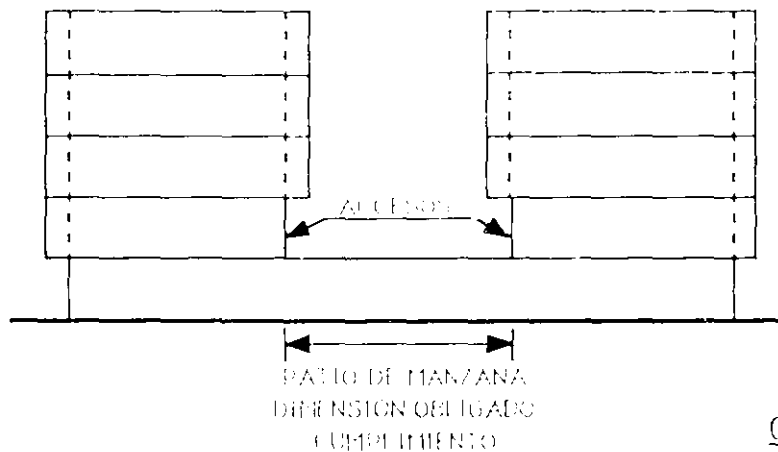
1  
1

existiendo al menos un acceso por cada núcleo de escalera de los edificios con derecho de uso sobre el patio.



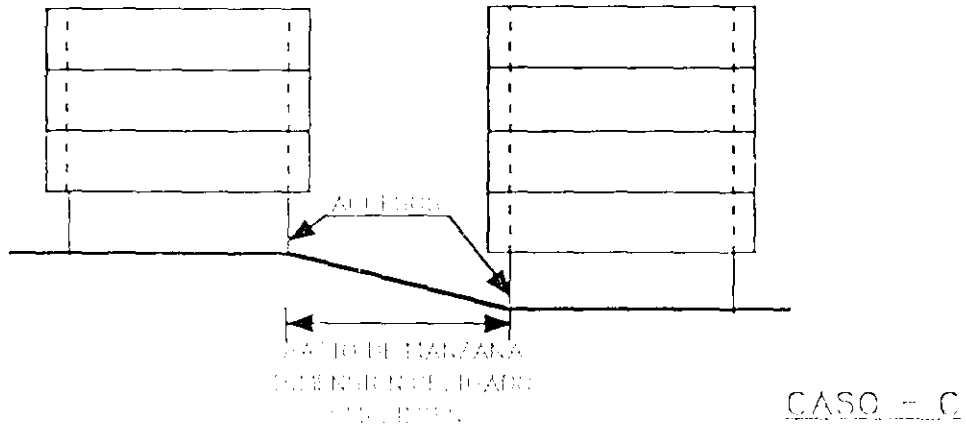
CASO - A

Caso B - En el caso de patios de manzana edificadas en planta baja o en edificios con acceso obligatorio a la cubierta de la misma siendo el número de edificios igual al que se exige para el caso anterior.



CASO - B

Caso C- En el caso de que el patio de manzana limite con edificios que tengan distintos niveles de calles, dicho patio no podrá ser edificado y se mantendrá en estas condiciones ya por los propietarios con derechos a patio no se acuerda un nivel de cubrición común.

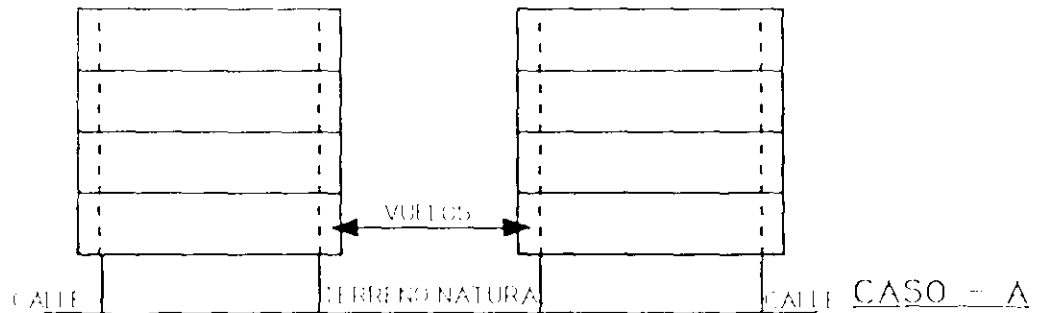


### 18- PATIOS DE MANZANA. PLANTA BAJA

Caso A- Patio sin edificar en planta baja.

El único uso permitido será de jardín o zona de recreo para disfrute de los edificios con derecho sobre el patio.

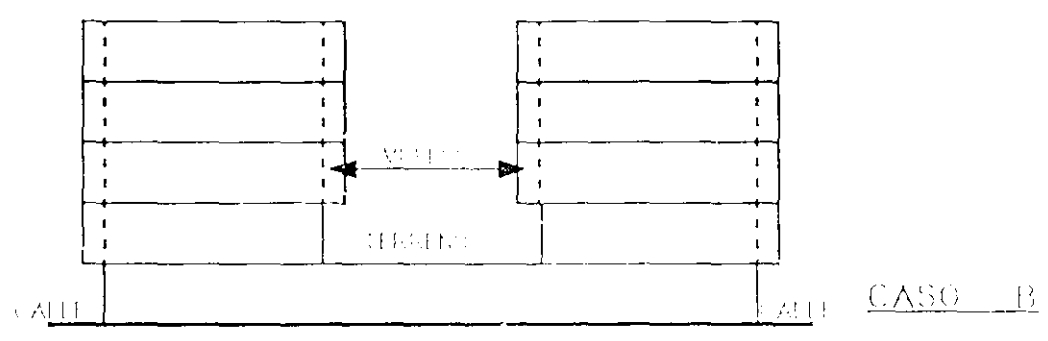
Se podrán hacer vuelos a partir de la planta primera.





Caso B- Patios edificados en planta baja con azotea transitable.

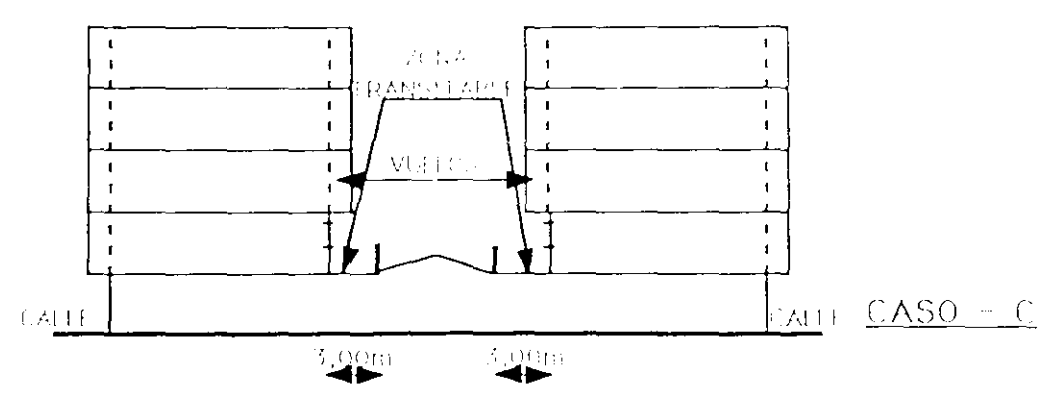
El único uso permitido será el que se indica en el caso anterior y los vuelos autorizados comienzan a partir de la planta inmediata superior.



Caso C- Patios edificados en planta baja con cubierta no transitable.

En este caso se deberá dejar una zona transitable de uso común en todo el perímetro del patio de un ancho no inferior a 3,00 mts. quedando el arranque de la cubierta del resto del patio a nivel no superior del de la zona transitable y la cumbre no estará más alta que el alceizar de las ventanas más bajas que den a dicho patio.

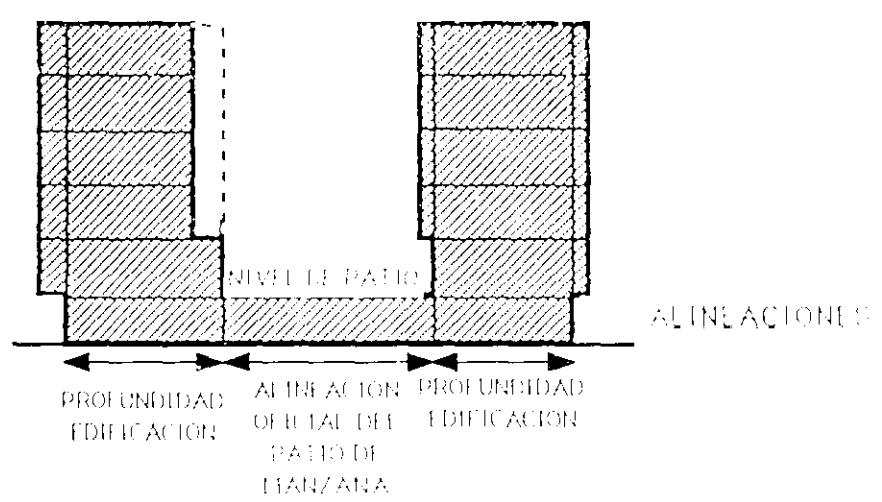
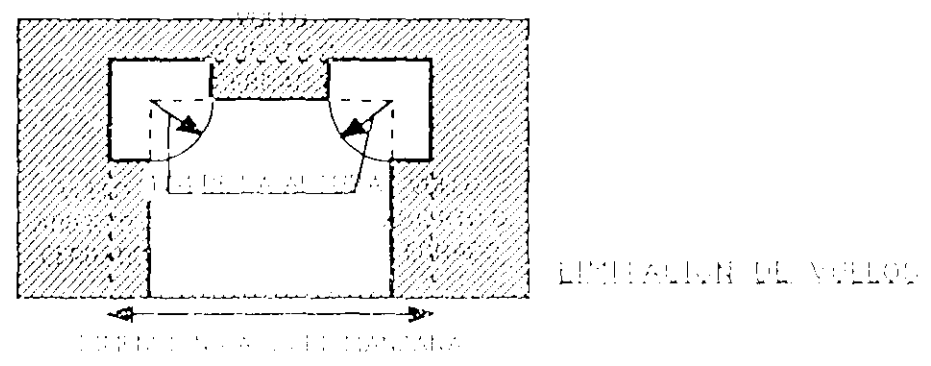
Los vuelos en este caso comenzarán a partir de la planta inmediata superior.



67  
1  
1  
1

### 19- PATIOS DE MANZANA. VUELOS Y RETRANQUEOS.

En todos los casos los vuelos permitidos, abiertos o cerrados, podrán tener hasta 1,50 mts. siempre que la distancia desde cualquier punto de dicho vuelo a las líneas de vuelo de las restantes fachadas no sea inferior a 1/4 de la altura del edificio. Esta altura se medirá desde el nivel de la zona transitable del patio de manzana hasta el alero del edificio que da al mismo.

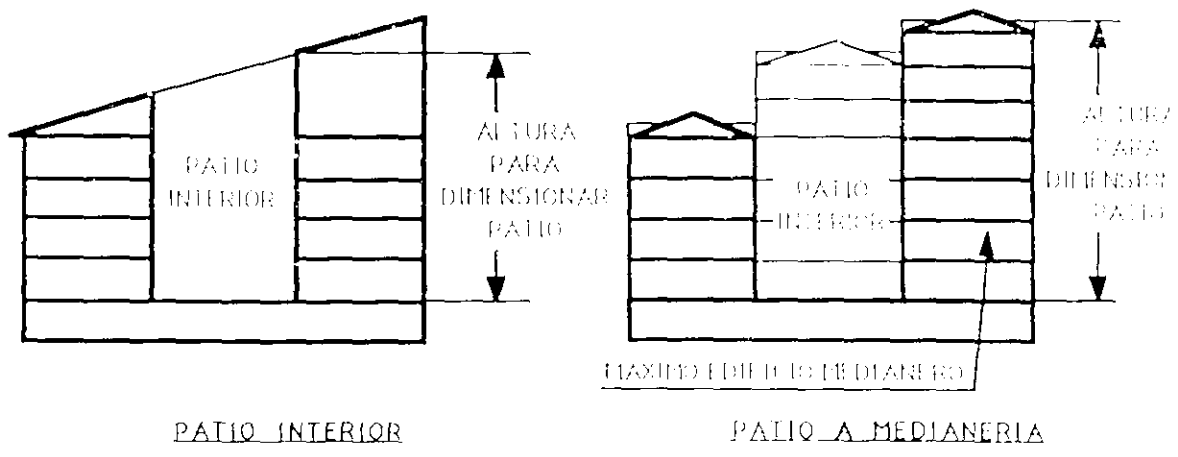


Cuando existan alineaciones oficiales de los patios de manzana o esté expresamente determinada la profundidad de las edificaciones que conforman el mismo, éstas serán de obligatorio cumplimiento en la primera planta a contar desde el nivel del patio o zona transitable de la cubierta del mismo.

A partir de esta planta las edificaciones podrán retranquearse o formar entrantes siempre con el tratamiento de tachada. En ningún caso dichos retranqueos darán derecho a considerar otro ancho de patio que no sea el de las alineaciones ni, por tanto, a aumento alguno en la altura de la edificación que, en su función se permita, al igual que el caso que rige en el apartado 10.

25- PATIOS INTERIORES

La altura de los patios interiores se medirá desde el punto más alto de los lados que delimitan dicho patio hasta el nivel de vuelo del mismo, no siendo computables a estos efectos únicamente los casetones de ascensores y depósitos de agua.

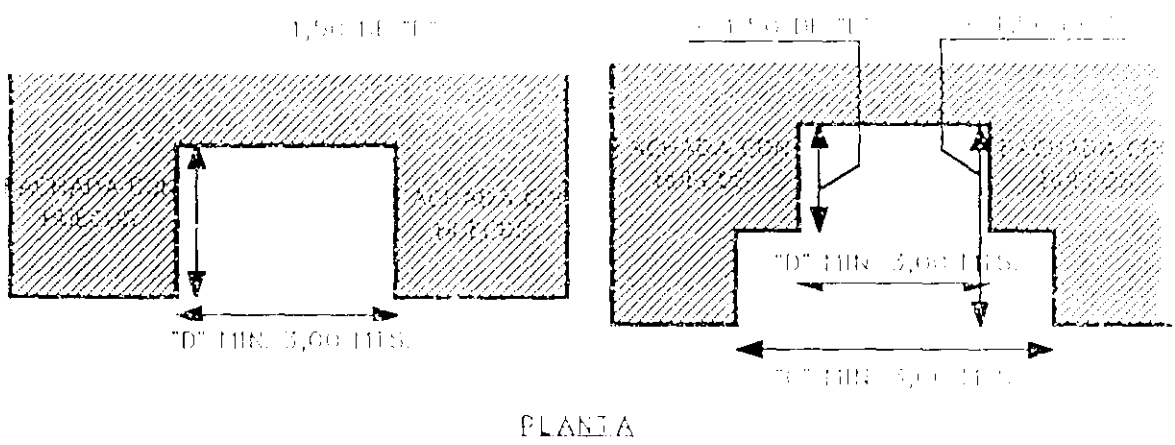


1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

En el caso de patios medianerías la dimensión mínima en planta del mismo se medirá en función de la altura máxima que se permite para el posible edificio colindante que lo vaya a limitar.

### 21- 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 más alejado de la misma con huecos de piezas habitables. La anchura de la boca será como mínimo de 3,00 mts. cuando existan ventanas en las fachadas enfrentadas.



PLANTA

### 22- MEDIANERIAS

En caso de edificaciones aisladas se permitirá la realización de proyecto y obras que agrupando dos parcelas colindantes sitúan las edificaciones que corresponderían a

cada una de las dos adosadas en las medianerías con las siguientes condiciones:

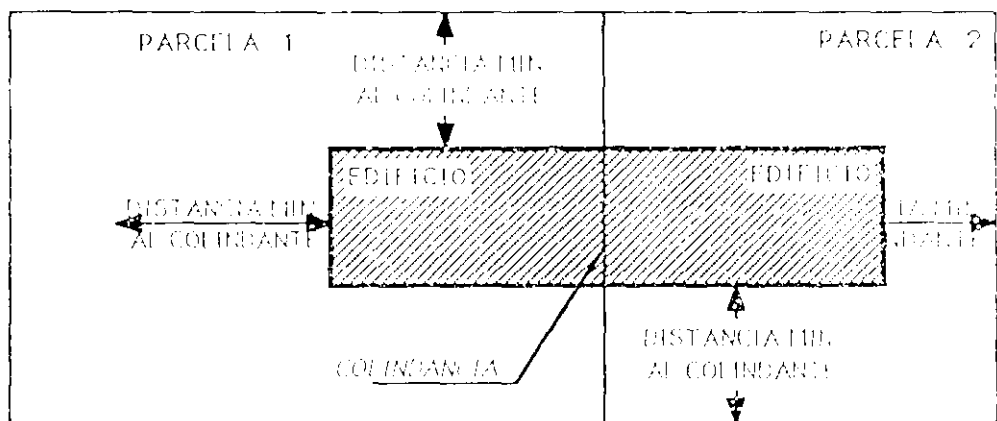
A- El edificio resultante mantendrá su condición de aislado separándose de los demás predios colindantes como si las parcelas consideradas fueran una sola.

B- El proyecto será único para el conjunto.

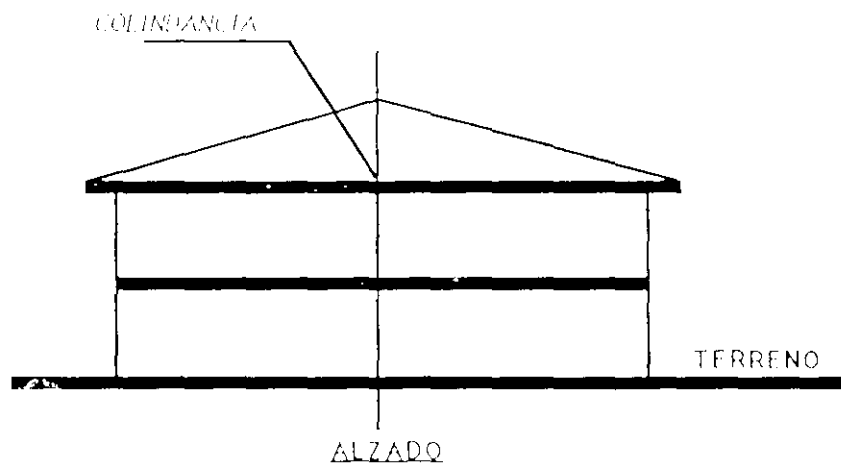
C- La condición de mancomunidad de la medianería constará registrado en escritura pública.

D- La realización de la obra será simultánea y

E- La altura de la edificación será la misma a ambos lados de la medianería.



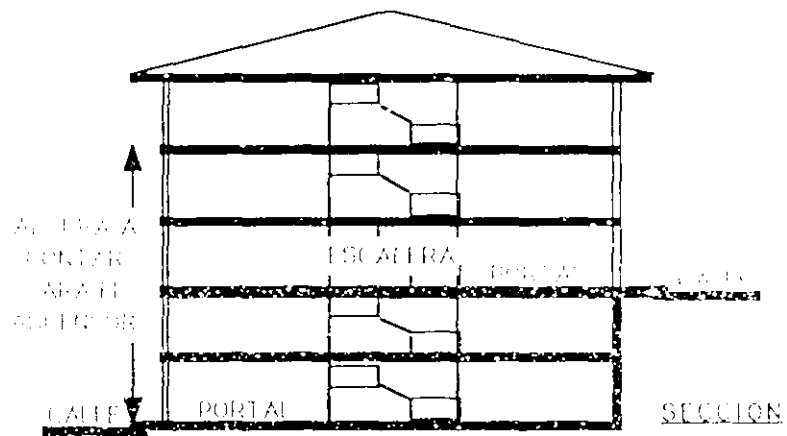
PLANTA



ALZADO

### 23- ASCENSORES

Quando en un mismo edificio existan dos o más accesos desde el exterior, la altura máxima, a partir de la cual se exige el ascensor, se medirá desde el nivel de la acera que dá frente al acceso más bajo.

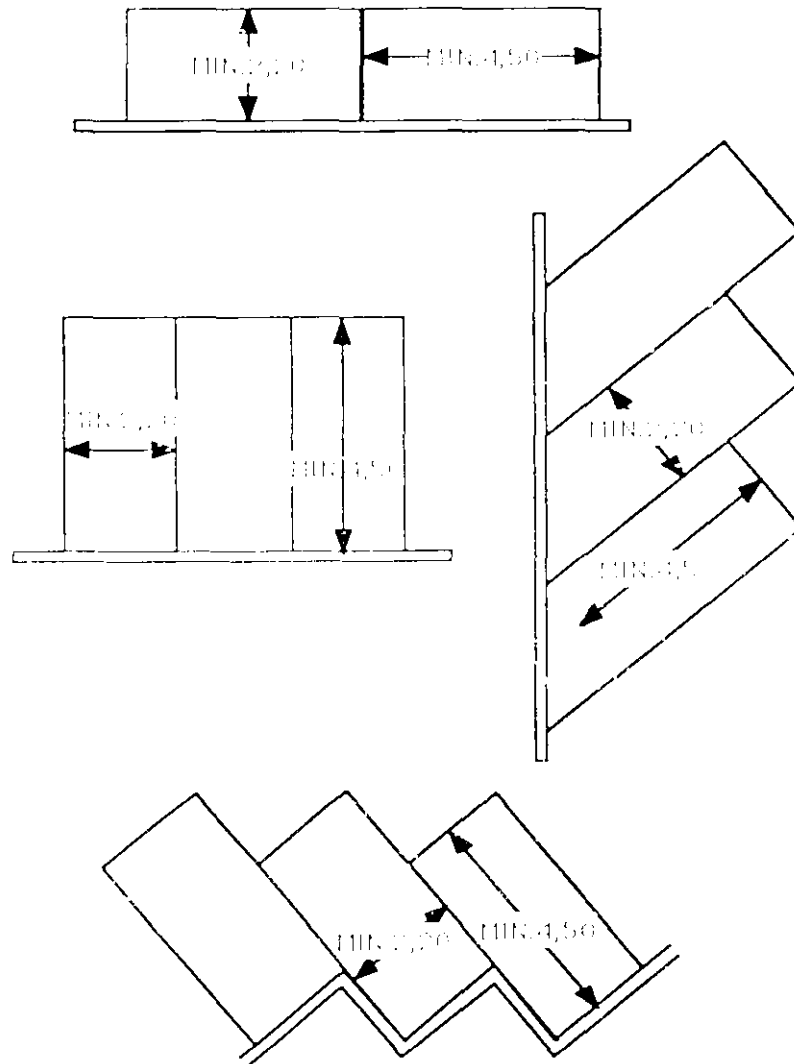


### 24- APARCAMIENTOS

La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 mts. y la superficie útil mínima por vehículo,

1  
1  
1

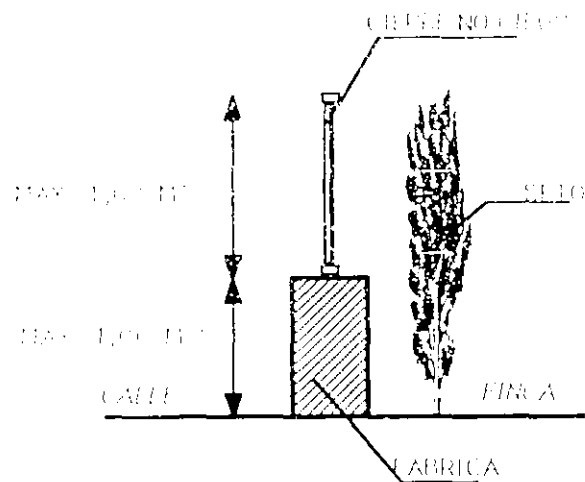
incluida la parte proporcional de accesos y maniobras, será de 20,00 m<sup>2</sup>.



En el caso de existir rampas en los accesos éstas tendrán unas pendientes máximas del 16% en los tramos rectos y del 12% en los tramos curvos. La anchura mínima de las rampas será de 3,00 mts. y el radio de curvatura medido al eje será como mínimo de 6,00 mts.

## 25- CERRAMIENTOS DE FINCAS

En todos los casos, la altura de fábrica de los cerramientos no excederá de 1,00 mts. pudiendo elevarse otro metro más con cierre no ciego (bola 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.





## CRITERIOS DE HABITABILIDAD

### 1- COMPOSICION MINIMA

Todas las viviendas contendrán como mínimo los siguientes locales:

Cocina-comedor, dormitorio de dos camas y cuarto de aseo con lavabo, fregadero y ducha.

La cocina-comedor tendrá como máximo 14,00 m<sup>2</sup> de superficie y no menos de 55,00 m<sup>3</sup> de volumen.

Existirá siempre un dormitorio de dos camas con un mínimo de 10,00 m<sup>2</sup> de superficie y no menos de 35,00 m<sup>3</sup> de volumen. Los cuartos empotrados podrán ser considerados a todos los efectos.

El cuarto de aseo tendrá un mínimo de 2,00 m<sup>2</sup> de superficie y no menos de 4,40 m<sup>3</sup> de volumen. La ducha podrá ser sustituida por bañera o media bañera.

En caso de cocina y comedor independientes, la cocina tendrá un mínimo de 5,00 m<sup>2</sup> de superficie y 13,50 m<sup>3</sup> de volumen, y el comedor un mínimo de 10,00 m<sup>2</sup> de superficie y 25,00 m<sup>3</sup> de volumen.

### 2-DIMENSIONES MINIMAS

Sin menoscabo de lo que se prescribe en el apartado número 6), las dimensiones mínimas de los locales, según su utilización, serán las siguientes:

LOCALES HABITABLES	S(112)	ALTURA(115)	VOLUMEN(113)
DORMITORIO DOBLE	10	2,50	25
DORMITORIO INDIVIDUAL	6	2,50	15
COCINA	10	2,50	25
COCINA-COMEDOR, ESTAR-COCINA	5	2,50	12,50
ESTAR, COMEDOR, ESTAR-COMEDOR	14	2,50	35

LOCALES NO HABITABLES	S(112)	ALTURA(115)	VOLUMEN(113)
CUARTOS DE ASEO	2	2,20	4
INODORO INDEPENDIENTE	1,5	2,20	3,30
PASILLO	ANCHO MIN. 0,80	2,20	—
VESTIBULO	ANCHO MIN. 1,00	2,20	—
GARAGES	2,20x4,50	2,20	—

### 3- CONDICIONES SANITARIAS

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio.

Los cuartos de aseo, inodoros y baños no tendrán acceso directo desde ningún local habitable. En el caso de que la vivienda cuente con más de un cuarto de aseo, será exigible la condición anterior al menos en uno de ellos, con la salvedad mínima exigida en el apartado número 1, los demás podrán tener acceso directo desde los dormitorios. Cuando el cuarto de aseo no se pueda de modo directo tener acceso desde cualquier local.

Las viviendas rurales adunadas a cuadras o establos deberán tener accesos independientes, no existiendo comunicación alguna entre los locales de la vivienda y dicha dependencia donde conviven animales o se almacenen residuos insalubres, nocivos o peligrosos. Tampoco se permitirá la edificación de viviendas sobre dichos locales, aunque no existan escaleras de acceso entre los mismos.

### 4- ILUMINACION Y VENTILACION

Todo local habitable tendrá un hueco de iluminación y ventilación directa de superficie no inferior a 1/10 parte de la superficie en planta del mismo. Caso de que la iluminación supere este mínimo la ventilación podrá mantenerse en dicha cantidad.

Los locales no habitables podrán ventilarse por conductos de ventilación forzada y con sección suficiente que garanticen el tiro. En estos casos el local tendrá prevista una entrada de aire permanente de superficie no inferior a 200 cm<sup>2</sup> y situada a 20 cm del nivel del piso.

Cuando un local habitable se ventile a través de una galería la superficie total de los huecos de ventilación de la misma no será inferior a 1/21 de la superficie de su fachada, y la ventilación entre galería y local será como mínimo 1/3 de la superficie en planta del local.

#### 5- VIVIENDAS EN SEMISOTANO

Los locales autorizados viviendas en semisotanos de la categoría residencial en medio urbano, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La cara exterior de los muros que delimitan las viviendas, no estarán en contacto directo con el terreno, debiendo mediar entre ambos otros locales, garajes, almacenes, locales comerciales, patios interiores, etc.
- b) El piso de la vivienda, estará separado del terreno por una cámara de aire ventilada de al menos 30 mm/mm.
- c) Todos los locales habitables tendrán los huecos de iluminación y ventilación por encima de la rasante teórica del terreno y cumplirán las mismas condiciones de dimensión establecidas en el apartado 4.

#### 6- LOCALES ABUHARDILLADOS

En las viviendas que tengan locales abuhardillados, la altura mínima de los paramentos verticales, podrá reducirse hasta 1,20 Mts. si se cumplen las condiciones de volumen mínimas establecidas en el apartado 2 y la altura media de todo el local no resultara inferior a 2,15 Mts.

Las condiciones de iluminación y ventilación serán las establecidas en el apartado 4.

### 7- PATIOS INTERIORES

Los patios interiores serán de forma y dimensiones tales que se pueda recibir en cualquier momento un mínimo de 1/6 de la altura del edificio, siendo la dimensión mínima de dicho diámetro de 3,00 mts.

En el piso de los patios se situara un sumidero sifónico para la recogida de agua.

En ningún caso se admitirá la cobertura de los patios interiores, y los muros que los delimitan estarán a lo dispuesto en el apartado 8.

### 8- AISLAMIENTOS

#### Aislamiento térmico:

En muros de fachadas a patios y medianeros al descubierto el coeficiente  $K$  de transmisión térmica será inferior a 1,60 Kcal/h. m<sup>2</sup>. °C.

En cubierta y forjados de piso sobre plantas libres el coeficiente  $k$  será inferior 1,80 Kcal. h. m<sup>2</sup>. °C.

#### Aislamientos higrométricos:

Los forjados de piso de las plantas bajas con viviendas deberán situarse sobre cámara de aire ventilada de 50 cm como mínimo.

Todos los muros exteriores deberán garantizar impermeabilidad mediante cámaras de aire hidrotancadas, o con tratamientos exteriores, o en la cámara con materiales impermeables.

Las juntas y juntas de agua se realizarán con materiales permanentemente impermeables.

#### protección contra el fuego:

No se permitirán elementos estructurales combustibles como madera, etc. etc. en viviendas unifamiliares en medio rural.

### 9- ESCALERAS

La anchura mínima libre de peldaños será de 0,80 mts. en edificios de dos plantas, incluida la baja, si por la misma no se accede a más de cuatro viviendas.

En el resto de los casos el ancho mínimo será de 0,90 mts.

El número máximo de peldaños en un solo tramo será de 16.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 mts.

Las mesetas intermedias sin puertas de acceso tendrán un fondo mínimo igual a la longitud de un peldaño.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a estas será de 0,25 mts.

Salvo en el interior de viviendas unifamiliares se prohíben las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

La altura mínima del pasamanos será de 0,95 mts. medidos en la vertical de la arista exterior de la barilla.

#### Iluminación y ventilación

En las casas colectivas las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior, en todas las plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m<sup>2</sup>, pudiendo reducirse la superficie de ventilación a 400 cm<sup>2</sup>.

En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación central por medio de lucernarios que tengan como mínimo una superficie en planta de 2/5 de la superficie de la caja de escalera. En este caso el ojo de la escalera quedará libre en toda la altura y será inscribible un círculo de 1,10 mts. de diámetro.

#### 10- PORTALES

La anchura mínima de los portales hasta la escalera que da acceso a las viviendas tendrá un mínimo de 2,20 mts.

La altura libre mínima del portal será de 2,50 mts.

## 11-ASCENSORES

Serán de obligatoria instalación cuando la altura del edificio, medida desde el nivel de la acera que da acceso al portal hasta nivel de piso terminado de la última planta habitable, sea superior a 14,00 mts.

Cuando existan más de un acceso se estará a lo dispuesto en el apartado 23 de los criterios de medición.

## 12- ANTENAS COLECTIVAS

Su instalación será obligatoria para edificios de más de cuatro plantas, o más de diez viviendas.

Como mínimo deberá situarse una antena por cada vivienda o local comercial.

## 13- LINEAS AEREAS DE ALTA TENSION

No se permitira ningún tipo de edificación que se sitúe a menos de cinco metros de las líneas aéreas de tensión de hasta 110 kilovattios, medidos desde cualquiera de los hilos. En líneas de tensión superior se aumentará 1,00 cms. por kilovatio.

Cuando los conductores sobrevuelen cubiertas inaccesibles, la distancia podrá reducirse hasta cuatro metros.

