

DECRETO 57/2006, DE 25 DE MAYO DE 2006, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES.

SUMARIO

PREÁMBULO

TÍTULO PRELIMINAR. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO I. CRITERIOS Y ORIENTACIONES APLICABLES EN LA ELABORACIÓN DE PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA

- CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES.
- CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.
- CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL.
- CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.
- CAPÍTULO V. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

TÍTULO II. ORDENANZAS GENERALES

- CAPÍTULO I. MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.
- CAPÍTULO II. PATRIMONIO CULTURAL.
- CAPÍTULO III. PAISAJE.
- CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Definiciones.

Subsección 1ª. De las obras.

Subsección 2ª. De los terrenos y la edificación.

Subsección 3ª. Forma de la edificación.

Sección 2ª. Condiciones de la edificación.

Sección 3ª. Condiciones de calidad, higiene y servicios.

Sección 4ª. Condiciones de integración en el entorno.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Sección 1ª. Disposiciones comunes.

Sección 2ª. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, incluida la vivienda de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

Sección 3ª. Instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO URBANO.

TÍTULO V. CONDICIONES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.

Sección 1ª. Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga.

Sección 2ª. Instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

Sección 3ª. Usos y actuaciones específicos imprescindibles de ubicar en suelo rústico.

Sección 4ª. Usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento que sea imprescindible ubicar en suelo rústico.

Sección 5ª. Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas.

Sección 6ª. Obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Sección 7ª. Actividades de ocio y turismo rural.

Sección 8ª. Vivienda unifamiliar aislada.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.

Sección 1ª. Disposiciones comunes.

Sección 2ª. Usos permitidos.

Sección 3ª. Usos autorizables.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICION FINAL ÚNICA

ANEXO. DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO

SUMARIO DETALLADO

PREÁMBULO

TÍTULO PRELIMINAR. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Ámbito de aplicación.
- Artículo 3. Funciones.
- Artículo 4. Eficacia.
- Artículo 5. Otras determinaciones.

TÍTULO I. CRITERIOS Y ORIENTACIONES APLICABLES EN LA ELABORACIÓN DE PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES

- Artículo 6. Finalidad de los criterios y orientaciones aplicables en la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

- Artículo 7. Protección, conservación y mejora del medio ambiente.
- Artículo 8. Utilización racional de los recursos.
- Artículo 9. Abastecimiento y depuración de las aguas.
- Artículo 10. Escorrentía natural.
- Artículo 11. Tratamiento de residuos.
- Artículo 12. Riesgos naturales y antrópicos.
- Artículo 13. Mantenimiento de especies vegetales.
- Artículo 14. Tráfico rodado.
- Artículo 15. Contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL

- Artículo 16. Conservación y realce del patrimonio cultural.
- Artículo 17. Núcleos de carácter tradicional.

CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

- Artículo 18. Elementos configuradores del paisaje.
- Artículo 19. Valoración del paisaje.
- Artículo 20. Medidas de protección del paisaje.
- Artículo 21. Viario y paisaje abierto.

CAPÍTULO V. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

- Artículo 22. Categorías de suelo rústico.

TÍTULO II. ORDENANZAS GENERALES

CAPÍTULO I. MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

- Artículo 23. Redes de abastecimiento y depuración de aguas residuales.
- Artículo 24. Drenaje.
- Artículo 25. Gestión de residuos.
- Artículo 26. Integración de las construcciones en el medio.
- Artículo 27. Protección de especies vegetales.
- Artículo 28. Red viaria.
- Artículo 29. Estacionamientos.
- Artículo 30. Alumbrado.
- Artículo 31. Protección contra incendios.
- Artículo 32. Redes de telecomunicaciones.
- Artículo 33. Depósitos de combustibles.

CAPÍTULO II. PATRIMONIO CULTURAL

- Artículo 34. Medidas específicas en núcleos de carácter tradicional.
- Artículo 35. Mantenimiento de caminos y rutas culturales.

CAPÍTULO III. PAISAJE

- Artículo 36. Movimiento de tierras.
- Artículo 37. Viario y paisaje abierto.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

- Artículo 38. Espacios de circulación.
- Artículo 39. Tratamiento de obstáculos.
- Artículo 40. Pavimentación.
- Artículo 41. Accesibilidad.
- Artículo 42. Aparcamientos.
- Artículo 43. Transportes colectivos.
- Artículo 44. Iluminación.

TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Definiciones

Subsección 1ª. De las obras

- Artículo 45. Niveles de obras.
- Artículo 46. Clases de obras.
- Artículo 47. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Subsección 2ª. De los terrenos y la edificación

- Artículo 48. Parcelas.
- Artículo 49. Linderos.
- Artículo 50. Alineaciones.
- Artículo 51. Referencias de la edificación.
- Artículo 52. Rasantes.

Subsección 3ª. Forma de la edificación

- Artículo 53. Plantas.
- Artículo 54. Vuelos.
- Artículo 55. Longitud de la edificación.
- Artículo 56. Altura de la edificación.
- Artículo 57. Altura de plantas.
- Artículo 58. Tipologías edificatorias.
- Artículo 59. Separación entre edificaciones y linderos.
- Artículo 60. Superficie construida.
- Artículo 61. Superficie útil.
- Artículo 62. Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.
- Artículo 63. Superficie no computable.
- Artículo 64. Superficie computable.
- Artículo 65. Criterios para la medición de la altura de los edificios.

Sección 2ª. Condiciones de la edificación

- Artículo 66. Condiciones de las plantas.
- Artículo 67. Condiciones de los vuelos.
- Artículo 68. Edificaciones auxiliares.
- Artículo 69. Rehabilitación de edificaciones y elementos singulares.
- Artículo 70. Edificaciones de carácter dotacional y de interés público.

Sección 3ª. Condiciones de calidad, higiene y servicios

- Artículo 71. Condiciones higiénicas.
- Artículo 72. Evacuación de residuos sólidos.
- Artículo 73. Climatización.
- Artículo 74. Energía eléctrica.
- Artículo 75. Telecomunicaciones.
- Artículo 76. Protección contra el rayo.
- Artículo 77. Evacuación de humos.

Sección 4ª. Condiciones de integración en el entorno

- Artículo 78. Condiciones naturales de la parcela.
- Artículo 79. Obras de nueva planta.
- Artículo 80. Obras sobre edificaciones existentes.

- Artículo 81. Integración del edificio.
- Artículo 82. Modelos.
- Artículo 83. Edificaciones auxiliares.
- Artículo 84. Cierres de parcela.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

- Artículo 85. Altura.
- Artículo 86. Plantas sótano.
- Artículo 87. Posición de la edificación.
- Artículo 88. Tipos de parcelas.
- Artículo 89. Condiciones en parcelas tipo A: entre medianeras.
- Artículo 90. Condiciones en parcelas tipo B: adosadas a una medianera.
- Artículo 91. Condiciones en parcelas tipo C: con todos sus linderos libres de edificaciones.
- Artículo 92. Retranqueos.
- Artículo 93. Separación entre edificios.
- Artículo 94. Longitud máxima de fachada.
- Artículo 95. Agrupaciones en hilera.
- Artículo 96. Espacio de entrada.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Sección 1ª. Disposiciones comunes

- Artículo 97. Movimiento de tierras.
- Artículo 98. Acceso rodado.
- Artículo 99. Abastecimiento de agua.
- Artículo 100. Evacuación y saneamiento.
- Artículo 101. Red eléctrica y telefonía.

Sección 2ª. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, incluida la vivienda de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación

- Artículo 102. Ubicación de las edificaciones agrarias y análogas.
- Artículo 103. Edificaciones e instalaciones de uso agrario.
- Artículo 104. Condiciones de las actividades complementarias a las explotaciones agrarias.
- Artículo 105. Condiciones de las viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias.

Sección 3ª. Instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras

Artículo 106. Instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 107. Tipos de usos.

Artículo 108. Usos según la ordenación urbanística.

Artículo 109. Usos dotacionales.

Artículo 110. Uso de espacios libres.

Artículo 111. Usos residenciales.

Artículo 112. Usos productivos.

Artículo 113. Usos de servicio del automóvil.

Artículo 114. Usos según la adecuación a la normativa.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO URBANO

Artículo 115. Uso característico.

Artículo 116. Usos compatibles.

Artículo 117. Usos tolerados.

Artículo 118. Usos prohibidos.

TÍTULO V. CONDICIONES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Sección 1ª. Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga

Artículo 119. Explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

Artículo 120. Actividades complementarias a las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas.

Artículo 121. Instalaciones agrarias.

Artículo 122. Vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

Sección 2ª. Instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras

Artículo 123. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución de obras públicas e infraestructuras.

Artículo 124. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas al entretenimiento de obras públicas e infraestructuras.

Artículo 125. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas al servicio de obras públicas e infraestructuras.

Sección 3ª. Usos y actuaciones específicos imprescindibles de ubicar en suelo rústico

Artículo 126. Usos y actuaciones específicos imprescindibles de ubicar en suelo rústico.

Sección 4ª. Usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento que sea imprescindible ubicar en suelo rústico

Artículo 127. Usos y construcciones industriales y comerciales.

Artículo 128. Usos y construcciones de almacenamiento.

Sección 5ª. Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas

Artículo 129. Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas.

Sección 6ª. Obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación

Artículo 130. Obras de renovación y reforma.

Sección 7ª. Actividades de ocio y turismo rural

Artículo 131. Actividades de ocio.

Artículo 132. Turismo rural.

Sección 8ª. Vivienda unifamiliar aislada

Artículo 133. Vivienda unifamiliar aislada.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Sección 1ª. Disposiciones comunes

Artículo 134. Limitaciones.

Sección 2ª. Usos permitidos

Artículo 135. Licencia.

Artículo 136. Usos permitidos con carácter general.

Sección 3ª. Usos autorizables

Artículo 137. Autorización.

Artículo 138. Usos autorizables con carácter general.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Edificaciones fuera de ordenación.

Segunda. Municipios sin planeamiento.

DISPOSICION FINAL ÚNICA.**ANEXO. DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO.**

PREÁMBULO

La Ordenación del Territorio se define en la Carta Europea de Ordenación del Territorio, adoptada en Torremolinos en el año 1983 por la Conferencia de Ministros responsables en materia de Ordenación del Territorio, como la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad; se trata a la vez de una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global cuyo objetivo es al mismo tiempo un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio. En consecuencia, los objetivos específicos de la Ordenación del Territorio son fundamentales; se persigue alcanzar la articulación territorial de la Comunidad Autónoma y la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, al objeto de armonizar ésta con el desarrollo económico, las potencialidades existentes en el territorio y la protección de la naturaleza; todo ello con el fin de conseguir la plena cohesión e integración de la Comunidad Autónoma, su desarrollo equilibrado y, en definitiva, la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida de sus habitantes.

En consonancia con lo anterior, el documento de la Estrategia Territorial Europea (ETE), suscrito en Postdam en mayo de 1999, establece que los instrumentos de ordenación del territorio de la Unión Europea deben promover entre sus objetivos el fomento de la cohesión económica y social, el desarrollo sostenible y el equilibrio entre las zonas urbanas y rurales para así obtener un territorio más competitivo a escala europea. Se trata de lograr un desarrollo territorial policéntrico y una nueva cooperación medio rural-medio urbano, procurando un acceso equitativo a las infraestructuras y al conocimiento con una gestión prudente y de desarrollo del patrimonio natural y cultural.

Cantabria se encuentra entre las regiones europeas con estructura urbana policéntrica, con una elevada densidad de población rural, debiendo, conforme a la ETE, establecer un modelo territorial basado en una malla de poblaciones de distinto carácter en el que el territorio rural colabore de forma activa.

Dentro de dicho marco europeo se incardinan las Normas Urbanísticas Regionales, teniendo presente que de conformidad con el artículo 148.1.3 de la Constitución Española y el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía para Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre (modificada por Leyes Orgánicas 7/1991, de 13 de marzo, 2/1994, de 24 de marzo y 11/1998, de 30 de diciembre) la ordenación del territorio es una competencia exclusiva autonómica.

De este modo, el Título I de la Ley Autonómica 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, regula los distintos instrumentos de planificación territorial: el Plan Regional de Ordenación del Territorio, las Normas Urbanísticas Regionales y los Proyectos

Singulares de Interés Regional. La Sección 2ª del Capítulo II del Título I de Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, establece el régimen jurídico de las Normas Urbanísticas Regionales. Dicho instrumento tiene como objeto establecer criterios y fijar pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación. En especial, establecer tipologías constructivas, volúmenes, alturas, plantas, ocupaciones, medianerías, distancias, revestidos, materiales, vegetación y demás circunstancias urbanísticas y de diseño, así como medidas de conservación de los recursos naturales, del medio ambiente y del patrimonio cultural.

Dentro de dicho marco normativo, el principio rector en la elaboración de las NUR ha sido la salvaguarda de los valores del territorio, ya sean estos medioambientales, paisajísticos, económicos o culturales, siendo consecuencia de ello, en buena medida, los tipos y grados de protección aplicados al mismo. Igualmente, especial atención ha recibido una de las actividades con mayor implantación en el suelo rústico, la agricultura, considerando, en el seno del nuevo concepto europeo de la Política Agrícola Común, el carácter multifuncional de su contribución a la sociedad. Con ello, las Normas Urbanísticas Regionales pretenden contribuir a crear las bases para el establecimiento de un modelo de desarrollo para Cantabria, acorde con sus condiciones y potencialidades, social y territorialmente equilibrado, e inspirado en la apreciación del conjunto de su territorio como un patrimonio. Las Normas Urbanísticas Regionales han tenido muy presentes las características y especificidades del territorio regional, establecidas a partir de sólidos estudios previos que han permitido aportar también, en consecuencia, soluciones a la medida de las necesidades. Así, por ejemplo, especial relevancia han tenido en estas Normas la relación entre las unidades tradicionales de poblamiento y las unidades territoriales, considerándolas como las células estructurantes del territorio.

En definitiva, el proceso de elaboración de las NUR ha permitido demostrar el valor patrimonial del territorio en Cantabria, tanto desde el punto de vista natural (litoral, áreas de montaña, ríos, bosques), como económico (forestal, ganadero, agrícola, pesquero, turístico) y cultural (arquitectura civil, arqueología industrial, caminos históricos, núcleos tradicionales). Desde esta perspectiva, la valoración del territorio se ha apoyado en la identificación de las diversas unidades que lo componen, entendidas como las células básicas de su organización, como los fragmentos de menor tamaño en los cuales es perceptible la organización social. Este planteamiento responde a la voluntad de proponer un marco de actuación, armazón para definir un modelo o proyecto territorial a partir del conocimiento de las claves y de los procesos de organización socio-espacial, y capaz también de encauzar la dinámica económica y la nueva realidad social sin destruir las huellas de anteriores modelos; sin destruir, al fin y al cabo, lo que es característico de nuestro entorno.

Sobre dicha base, resulta primordial comprender el contenido, la estructura y la eficacia del documento para poder aplicarlo, respetando, en todo caso, la distribución competencial entre las distintas Administraciones

Públicas que inciden sobre el territorio. Así, en cuanto al contenido, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, las Normas Urbanísticas Regionales cuentan con una Memoria explicativa, planos de carácter informativo y normas propiamente dichas en forma articulada. Respecto a la normativa, el Decreto se divide en seis Títulos. Un Título Preliminar dedicado al objeto, ámbito de aplicación, funciones, eficacia y otras determinaciones, y otros cinco Títulos en los que se regulan criterios orientadores aplicables en la elaboración de planes generales de ordenación urbana, ordenanzas generales, condiciones de la edificación, por un lado, y de los usos, por otro, y condiciones de los usos en suelo rústico.

El Título Preliminar, como se ha señalado, recoge en cinco artículos el objeto, ámbito de aplicación, funciones, eficacia y otras determinaciones de las Normas Urbanísticas Regionales. La finalidad u objeto de éstas es el establecimiento de criterios y la fijación de pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación. Juega un papel fundamental el artículo referente a la eficacia de la Norma, que diferencia la eficacia del Título I de la eficacia del resto de los Títulos. Así, por un lado, tenemos el Título I, cuyas disposiciones se configuran desde una perspectiva orientadora de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, es decir, persiguiendo su articulado el establecimiento de criterios para la clasificación del suelo y la definición de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, de tal forma que si los Ayuntamientos, cuando redacten su planeamiento urbanístico, quieren separarse de lo contemplado en dicho Título deberán justificarlo o motivarlo suficientemente en atención a las particularidades de su territorio. Por otro lado, estarían el resto de Títulos cuya eficacia variará dependiendo de la existencia o no de planeamiento urbanístico municipal; siendo determinaciones complementarias al Plan en caso de existir, u ostentando una eficacia directa en caso de ausencia de Planeamiento.

De esta manera, las Normas jugarán un papel muy importante en numerosos municipios de la Comunidad Autónoma, concretamente en 29, que no tienen, a la entrada en vigor del presente Decreto, instrumento de planeamiento urbanístico alguno: Anievas, Camaleño, Cieza, Cillorigo de Liébana, Herrerías, Lamasón, Liendo, Luena, Miera, Penagos, Peñarrubia, Pesquera, Polaciones, Rasines, Ruesga, Los Tojos, Tudanca, Udías, Valdáliga, Valdeprado del Río, Valderredible, Vega de Liébana, Cabezón de Liébana, Pesaguero, Villafufre, San Pedro del Romeral, Tresviso, Vega de Pas y el Valle de Villaverde; intentando, por otra parte, cubrir las lagunas que existan, en su caso, en el planeamiento del resto de los municipios.

Todo ello, teniendo en cuenta la posibilidad de dictar por los Ayuntamientos las Ordenanzas previstas en el artículo 62 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, que en Municipios sin Plan servirán para desarrollar o reforzar las Normas Urbanísticas Regionales respetando sus contenidos mínimos, que no pueden alterar o reducir.

Por último, el Título Preliminar contempla como norma de cierre el respeto escrupuloso de las presentes Normas a otras determinaciones que vinieren impuestas por la legislación sectorial, el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico municipal, en virtud de la distribución de competencias constitucionalmente reconocida; recogiendo, con carácter especial, la prevalencia de los Planes Especiales sobre esta normativa.

El Título I, entendido con la eficacia fijada desde el Título Preliminar, se divide en cinco Capítulos referentes a disposiciones comunes, protección del medio ambiente, protección del entorno cultural, protección del paisaje y categorías del suelo rústico. En lo que se refiere a la protección del medio ambiente, se precisa que será el planeamiento el que procurará evitar las actividades y usos que impliquen la pérdida de calidad de los suelos, el deterioro de masas de vegetación, el incremento de la erosión y la degradación de los acuíferos y de las zonas húmedas o de su entorno. De ahí la necesidad de prever las medidas necesarias de conservación y recuperación al objeto de preservar la calidad de las aguas y de los propios ecosistemas asociados, respetando los caudales ecológicos para la conservación de los ecosistemas y la recarga de los acuíferos.

Se persigue la consecución de un desarrollo sostenible, definiendo la capacidad de acogida como el máximo crecimiento urbanístico que un territorio puede soportar atendiendo a las dinámicas de población, actividad económica, disponibilidad de recursos, infraestructuras y equipamientos, todo ello conforme al modelo propuesto por el planeamiento. Por otro lado, se contemplan también una serie de disposiciones complementarias en materia de utilización racional de los recursos, abastecimiento y depuración de aguas, tratamiento de residuos, tráfico y contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

En cuanto a la protección del entorno cultural, las Normas contemplan que será el planeamiento municipal el que identificará, a través del Catálogo previsto en el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, los elementos con valores naturales y culturales que deben ser conservados, ya sean edificios, grupos de edificios, elementos naturales, caminos históricos o mosaicos de cercas, así como aquellos otros de interés tales como puentes, azudes, molinos, balnearios, ermitas, cruceros, capillas de ánimas, ventas, alberguerías u otros de similares características. Asimismo, el planeamiento velará por la preservación de la relación entre los núcleos tradicionales y el paisaje en el que se insertan mediante el mantenimiento de sus condiciones morfológicas estructurantes, identificando en dichos núcleos los elementos constitutivos de la trama urbana al objeto de velar por el mantenimiento de la misma.

La protección del paisaje es otro de los contenidos de las Normas Urbanísticas Regionales, entendiendo por paisaje cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos, haciendo así referencia a una serie de contenidos mínimos a contemplar en el planeamiento. Esta visión

cultural, ecológica, medioambiental y social del paisaje ya había sido acuñada desde otros documentos como el Convenio Europeo del Paisaje (Florenca, 2000). A tal fin se regula la utilización de determinados elementos y medios (análisis del territorio, identificación de cuencas visuales o localización de puntos de acceso) que permitan identificar y valorar, desde el propio planeamiento, los elementos constitutivos del paisaje. De este modo, los planeamientos deberán velar por el mantenimiento de los elementos estructurantes del mismo.

Por último, el Título I finaliza con una propuesta de categorías de suelos rústicos de especial protección elaborada en virtud de la metodología expuesta en la Memoria y desde una perspectiva orientadora para la redacción del planeamiento urbanístico.

Los Títulos II, III y IV regulan, respectivamente, las Ordenanzas Generales, las Condiciones de la Edificación y las Condiciones de los Usos. El primero, se divide en cuatro Capítulos: medio ambiente, infraestructuras y equipamientos; patrimonio cultural; paisaje; condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Se dedica un Capítulo a las condiciones particulares de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en atención a que el modelo de ocupación territorial actual provoca un aumento creciente de las necesidades de movilidad, muchas veces generadas por modelos urbanos dispersos, desestructurados y con separación de usos, lo que genera dificultades añadidas para ciertos colectivos.

El Título III contempla en tres Capítulos unas condiciones generales de la edificación aplicables con carácter general, con independencia de la clasificación de los terrenos y siempre partiendo de la eficacia establecida para estos Títulos, y una serie de condiciones particulares de la edificación, unas para suelo rústico y otras para suelo urbano, siendo el Título IV el que contempla en sus dos capítulos las condiciones generales de los usos y las condiciones particulares de los usos en suelo urbano.

Finalmente, el Título V está dedicado al suelo rústico en sus dos Capítulos, referente uno a las condiciones de los usos, y el otro al régimen jurídico de dichos usos. Con ello, se ha pretendido definir y concretar los usos regulados en los artículos 112 y 113 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio. Se realiza también en este Título una apuesta por la rehabilitación del patrimonio territorial y por las actividades agrarias y características del medio rural. Se trata de clasificar e impulsar los usos propios del medio rural al mismo tiempo que se impide el establecimiento de otros usos ligados al medio urbano, partiendo siempre de que el mantenimiento de la calidad de vida y el desarrollo del medio rural deben ser compatibles con su carácter, evitando la importación de elementos y tipologías propias de otras áreas.

El Decreto se completa con dos Disposiciones Adicionales y una Disposición Final Única. La primera de las Disposiciones Adicionales, relativa a las edificaciones fuera de ordenación, pretende clarificar el régimen jurídico

de las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de las Normas Urbanísticas Regionales. La segunda, incide sobre la situación de los municipios sin Plan que, al objeto de que puedan rehabilitar su patrimonio en las mismas condiciones que los municipios con planeamiento, podrán catalogar mediante Ordenanzas de las previstas en el artículo 62.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, los elementos arquitectónicos o naturales que deban ser conservados. Finalmente la Disposición Final Única precisa el momento de entrada en vigor del instrumento normativo ante el que nos encontramos.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, a propuesta del Consejero de Presidencia, Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de -----de -----

DISPONGO

TÍTULO PRELIMINAR ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El presente Decreto aprueba las Normas Urbanísticas Regionales, con la finalidad de establecer criterios y fijar pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación del presente Decreto es el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 3. Funciones.

En particular, son funciones de las Normas Urbanísticas Regionales las siguientes:

- a) Servir de complemento a las normas de aplicación directa establecidas en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- b) Regular la adopción de medidas de conservación de los recursos naturales, del medio ambiente y del patrimonio cultural.
- c) Establecer tipologías constructivas, volúmenes, alturas, plantas, ocupaciones, medianerías, distancias, revestidos, materiales, vegetación y demás circunstancias urbanísticas y de diseño.
- d) Establecer criterios y orientaciones para el planeamiento en lo referente a la clasificación del suelo y la definición de los elementos de la estructura general del territorio.
- e) Regular los usos, actividades, construcciones e instalaciones a implantar en suelo rústico.

Artículo 4. Eficacia.

1. Las disposiciones contenidas en el Título I tienen carácter orientador para la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbana, fijando, a tal efecto, criterios para la clasificación del suelo y la definición de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio.

2. Las disposiciones contenidas en los restantes Títulos son complementarias del planeamiento urbanístico municipal, siendo de obligado cumplimiento en su ausencia.

Artículo 5. Otras determinaciones.

1. Las determinaciones del presente Decreto se entienden sin perjuicio de las que pudieran venir impuestas por la legislación sectorial, el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico municipal.
2. En especial, las disposiciones contenidas en los Planes Especiales prevalecerán sobre lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas Regionales.

**TÍTULO I
CRITERIOS Y ORIENTACIONES APLICABLES EN LA ELABORACIÓN DE PLANES
GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES COMUNES**

Artículo 6. Finalidad de los criterios y orientaciones aplicables en la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

Las determinaciones del planeamiento deberán ser congruentes con el resultado de los análisis realizados, adoptándose de forma motivada soluciones dirigidas a la protección del medio ambiente así como a su conservación y mejora, prestando especial atención a la adecuada utilización de los recursos, a la integración de las edificaciones en el entorno, a la protección del patrimonio cultural y a una racional ocupación del territorio y uso del suelo.

**CAPÍTULO II
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

Artículo 7. Protección, conservación y mejora del medio ambiente.

1. Con carácter general, se procurará evitar la implantación de actividades y usos que impliquen la pérdida de calidad de los suelos, el deterioro de las masas de vegetación, el incremento de la erosión y la degradación de los acuíferos y de las zonas húmedas o de su entorno.

A tal efecto deberán preverse, en su caso, las medidas necesarias de conservación y recuperación al objeto de preservar la calidad de las aguas y de los propios ecosistemas asociados, respetando los caudales ecológicos para la conservación de los ecosistemas así como la recarga de los acuíferos.

2. Al objeto de evitar soluciones bruscas en el territorio, el planeamiento identificará zonas periféricas de protección, estableciendo el régimen de usos,

actividades e instalaciones compatibles. Dichas zonas, que podrán ser discontinuas, se delimitarán en espacios tales como:

a) El entorno de espacios protegidos por sus valores naturales o paisajísticos, con la finalidad de evitar y aminorar impactos ecológicos y paisajísticos procedentes del exterior.

b) Las proximidades de instalaciones industriales y grandes infraestructuras tales como aeropuertos, autopistas, carreteras, ferrocarriles o estaciones depuradoras de aguas residuales, que por sus características puedan condicionar la residencia humana y la calidad de vida.

c) Los terrenos situados entre las zonas habitadas o especialmente sensibles y los focos de contaminación.

3. El planeamiento municipal procurará la implantación de un sistema de corredores ecológicos y espacios libres al objeto de promover la permeabilidad del territorio y garantizar la protección de las áreas más sensibles, prestando atención prioritaria tanto a la conservación como a la creación de masas forestales y zonas verdes.

4. A fin de conseguir una mayor eficiencia de las dotaciones locales, los desarrollos urbanísticos podrán concentrar la localización de sus equipamientos, sin perjuicio de respetar las determinaciones mínimas establecidas en la legislación sectorial en cada caso.

5. No computarán como espacios libres de carácter local aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10 % en más de un 80 % de la superficie de su ámbito.

Artículo 8. Utilización racional de los recursos.

1. Se potenciará la eficacia y eficiencia de las instalaciones e infraestructuras actualmente existentes frente a la construcción e implantación de otras nuevas.

2. Se procurará un uso eficiente y sostenible del suelo, fomentando la ocupación y renovación de las edificaciones existentes y la consolidación de los intersticios de las tramas urbanas, favoreciendo la densificación de los núcleos frente a su dispersión.

3. Se fomentará la consecución de un desarrollo sostenible, valorando la capacidad de acogida del territorio.

Se entiende por capacidad de acogida el máximo crecimiento urbanístico que un territorio puede soportar atendiendo a las dinámicas de población, actividad económica, disponibilidad de recursos, infraestructuras y equipamientos, todo ello conforme al modelo propuesto.

En la valoración de la capacidad de acogida, se atenderá a los parámetros de población y de equipamientos, así como a los recursos y las infraestructuras.

4. Los nuevos desarrollos urbanísticos condicionarán sus crecimientos a la disponibilidad y capacidad de las redes de infraestructuras urbanísticas básicas: acceso rodado, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales, teniendo en cuenta los recursos aprovechables y la viabilidad de la inserción de las nuevas redes en los sistemas preexistentes.

A tal efecto, el planeamiento contendrá la justificación necesaria sobre las capacidades de suministro a la cantidad de población estimada, tanto permanente como estacional, para la situación inicial y para las posibles ampliaciones, así como para otros posibles usos consuntivos según el tipo de infraestructura como pueden ser los industriales, agrarios, turísticos o de servicios.

5. Al objeto de conseguir una utilización racional de los recursos agrarios, el planeamiento procurará el mantenimiento de los usos propios de los terrenos que se sometan a un proceso de concentración parcelaria.

6. Se promoverá el uso de prácticas edificatorias que aminoren la afección al medio ambiente así como la utilización de energías alternativas.

Artículo 9. Abastecimiento y depuración de las aguas.

1. En aras a una utilización más eficiente del agua se procurará la aplicación de nuevas tecnologías, la renovación de las redes así como la implantación de redes de evacuación de aguas residuales de tipo separativo.

2. Del mismo modo se promoverá la reutilización de las aguas residuales convenientemente tratadas al objeto de destinarlas, entre otros, a usos industriales o de regadío.

Artículo 10. Escorrentía natural.

1. Se procurará la instalación de sistemas que faciliten la detención y retención de flujos de escorrentía de manera que no se reduzcan los tiempos naturales de concentración de las cuencas, buscando soluciones hidrológica e hidráulicamente funcionales y eficientes.

2. Se promoverá el mantenimiento de la porosidad y permeabilidad natural de los terrenos con soluciones que provoquen una mínima afección al ciclo hidrológico natural.

Artículo 11. Tratamiento de residuos.

1. Se fomentará la reutilización y reciclaje de los residuos, impulsando los sistemas de recogida selectiva.
2. El planeamiento municipal delimitará los vertederos existentes en su ámbito y propondrá las localizaciones más adecuadas para las instalaciones de recogida de residuos, estableciendo las medidas necesarias para su adecuada gestión.

Artículo 12. Riesgos naturales y antrópicos.

1. Al objeto de conseguir una adecuada ocupación del territorio y de evitar riesgos, el planeamiento municipal identificará las áreas, que sometidas a estos procesos tanto naturales como antrópicos, condicionen o desaconsejen la implantación de determinados usos.
2. Los nuevos crecimientos urbanísticos se localizarán fuera de los suelos expuestos a riesgos, tanto naturales como antrópicos. Excepcionalmente, cuando sea imprescindible la localización de un uso dentro de ese ámbito, se adoptarán las adecuadas medidas correctoras y protectoras que posibiliten la implantación del mismo.
3. Al objeto de evitar riesgos por incendios y sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, el planeamiento fijará las distancias de las nuevas plantaciones forestales intensivas a los núcleos de población.

Artículo 13. Mantenimiento de especies vegetales.

El planeamiento municipal establecerá las medidas de ordenación necesarias para velar por el mantenimiento de los árboles y plantas autóctonos o de singular valor.

Artículo 14. Tráfico rodado.

1. En los nuevos desarrollos y al objeto de conseguir que las intervenciones propuestas se adecuen a la naturaleza de cada vía, el planeamiento municipal definirá una red viaria convenientemente jerarquizada atendiendo a su especialización funcional, creando mallas de circulación conectadas a la vialidad preexistente.
2. Al objeto de conseguir una mayor eficiencia y sostenibilidad de los sistemas de transporte se tendrá en cuenta los de menor impacto ambiental, fomentando la utilización de las redes de débil tráfico.
3. Se deberán evitar modelos de crecimiento que se apoyen en su mayor parte sobre carreteras de la red estatal o de la red autonómica, especialmente cuando esas carreteras constituyan variantes de población.

4. Se establecerán medidas de disuasión de la circulación motorizada tales como aparcamientos exteriores, control del tráfico interior y peatonalización de las áreas más sensibles o de mayor atractivo.

Artículo 15. Contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

1. El planeamiento municipal contemplará entre sus objetivos la reducción de las emisiones contaminantes atmosféricas, lumínicas, acústicas y de vibraciones, tanto en las áreas habitadas como en los espacios naturales de marcada calidad ambiental.

A tal efecto procurará la implantación de los posibles focos contaminantes en localizaciones adecuadas al objeto de aminorar sus posibles afecciones, adoptándose, en su caso, las pertinentes medidas correctoras o atenuantes.

2. El planeamiento municipal propondrá sistemas de iluminación y diseños que eviten sobreconsumos innecesarios, favoreciendo el ahorro y el uso adecuado de los sistemas de iluminación, distribuyendo los haces de luz conforme a las características de los usos y de la zona iluminada.

3. Se procurará el mantenimiento de las condiciones de luminosidad de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas y del medio ambiente, respetando, en todo caso, las condiciones de uso y seguridad que correspondan.

CAPÍTULO III PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL

Artículo 16. Conservación y realce del patrimonio cultural.

1. Al objeto de su adecuada regulación y preservación, el planeamiento municipal identificará, a través del Catálogo previsto en el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, los elementos con valores naturales y culturales que deben ser conservados, ya sean edificios, grupos de edificios, elementos naturales, caminos históricos o mosaicos de cercas, así como aquellos otros de interés tales como puentes, azudes, molinos, balnearios, ermitas, cruceros, capillas de ánimas, ventas, fuentes, humilladeros, abrevaderos, alberguerías u otros de similares características.

2. Se velará por el mantenimiento de los caminos tradicionales y rutas culturales. Igualmente, el planeamiento prestará especial atención al tratamiento de los puntos singulares de intersección de la red caminera con los ríos, los cruces con los cordales montañosos, las entradas y salidas de los pueblos así como a los ejidos, donde se suelen concentrar elementos de interés.

Artículo 17. Núcleos de carácter tradicional.

1. Se fomentará la recuperación y la rehabilitación de las edificaciones existentes.
2. Se preservará la relación entre los núcleos tradicionales y el paisaje en el que se insertan mediante el mantenimiento de sus condiciones morfológicas estructurantes, identificando en dichos núcleos los elementos constitutivos de la trama urbana al objeto de velar por su mantenimiento y el de sus características paisajísticas.
3. En los lugares con valores naturales y culturales relevantes no se permitirán actuaciones que devalúen su carácter.
4. Siempre que las características del núcleo lo permitan, deberán establecerse medidas de disuasión de la circulación motorizada en los espacios públicos de mayor significación.
5. Se procurará el soterramiento de los tendidos aéreos en aquellos espacios que por su significación y valor patrimonial, ambiental o paisajístico se considere necesario para el mantenimiento de sus valores.

CAPÍTULO IV PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo 18. Elementos configuradores del paisaje.

1. A los efectos previstos en las presentes Normas, se entiende por paisaje cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.
2. El planeamiento municipal identificará los elementos constitutivos del paisaje. Dicha finalidad podrá realizarse mediante los siguientes procesos:
 - a) El análisis del territorio con el objeto de diferenciar las distintas unidades territoriales que sirvan de soporte espacial para una adecuada clasificación y calificación del suelo.
 - b) La identificación de las cuencas visuales en las cuales se estructura el territorio.
 - c) La localización de los puntos de acceso al territorio tales como caminos, carreteras y demás vías públicas que ofrezcan vistas panorámicas de los terrazgos, los montes, el mar, el curso de los ríos, los valles, las poblaciones, los monumentos o edificios significativos, así como el acceso a hitos paisajísticos, identificando aquellos que deban de ser objeto de especial tratamiento.

Artículo 19. Valoración del paisaje.

Al objeto de localizar los nuevos desarrollos urbanísticos manteniendo los elementos básicos configuradores del paisaje, el planeamiento analizará entre otros factores:

- a) Las condiciones de la accesibilidad visual del paisaje tanto desde la perspectiva de la persona observadora como desde la posición de los elementos o conjuntos observados. A tal efecto, se primará el punto de vista de la persona observadora al desplazarse por la red de espacios públicos tales como carreteras, caminos y playas, así como el grado de exposición visual derivado de la localización topográfica de dichos elementos o conjuntos observados.
- b) Las condiciones de calidad y fragilidad inherentes a los elementos preexistentes configuradores del paisaje entendidos éstos como partes del sistema territorial.

Artículo 20. Medidas de protección del paisaje.

Salvo que concurren circunstancias debidamente justificadas, o que corresponda a situaciones de continuidad con núcleos existentes y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, el planeamiento municipal evitará los crecimientos urbanísticos en los entornos de cumbres, cordales y laderas con pendientes superiores al 20 por 100.

Artículo 21. Viario y paisaje abierto.

1. Se prestará especial atención a las condiciones de implantación de los usos en los terrenos colindantes con las carreteras y las demás vías públicas que ofrezcan vistas panorámicas del territorio, del mar, del curso de los ríos o de los valles, de los monumentos, de los edificios significativos o de los núcleos tradicionales, con la finalidad de mantener en la medida de lo posible dichas vistas.
2. Las actuaciones que se realicen en los caminos o pistas rurales no modificarán sustancialmente su carácter.
3. El planeamiento municipal procurará la rehabilitación o reutilización de los tramos de infraestructuras de comunicación terrestre que hayan quedado fuera de servicio.

CAPÍTULO V CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Artículo 22. Categorías de suelo rústico.

1. De acuerdo con la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se distingue entre suelo rústico de protección ordinaria y suelo rústico de especial protección.

2. El planeamiento municipal podrá distinguir entre las siguientes categorías de suelo rústico de especial protección o entre otras similares que, atendiendo a las especificidades de cada área, aseguren el mantenimiento y la adecuada protección del suelo:

a) Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica: se corresponde con las unidades territoriales de montes arbolados autóctonos, montes arbolados de ribera, montes arbolados mixtos, montes no arbolados de matorral, montes no arbolados de pastizales y de puertos, afloramientos rocosos o roquedos, terrazgos de ribera y ribera fluvial, que deban preservarse en atención a su importancia e interés ambiental, así como por la función que cumplen en la conservación de los ecosistemas.

b) Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística: se corresponde con las unidades territoriales de montes; de mieses en campos abiertos, en campos cerrados y en banales; y las de terrazgos de monte en cierros y en abertales, cuyos valores paisajísticos tengan preeminencia sobre otros. Se valorarán especialmente aquellas unidades territoriales que cuenten con sobresalientes valores paisajísticos derivados de la ausencia o escasez de alteraciones y conservación de los elementos naturales, culturales así como de la calidad visual de la percepción o de la perspectiva.

c) Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos: se corresponde con las unidades territoriales de ribera fluvial, ríos, estuarios y embalses, que deban preservarse por constituir corredores biológicos que reúnan rasgos culturales, económicos, paisajísticos y ambientales que les confieran un valor singular y un carácter unitario.

d) Suelo Rústico de Especial Protección Costera: engloba la totalidad de las unidades territoriales de playas, sistemas dunares, acantilados y orlas litorales. Se corresponde con los espacios asociados a la acción de la dinámica marina cuyas características los convierten en unidades territoriales de protección necesaria por sus valores excepcionales y elevada sensibilidad ambiental.

e) Suelo Rústico de Especial Protección del Patrimonio Territorial: se corresponde con las unidades territoriales de mieses y terrazgo de monte que deban preservarse en atención a la confluencia de valores históricos,

arqueológicos, científicos, paisajísticos, agrícolas, ambientales o culturales que reflejen las estructuras de la construcción social del territorio.

f) Suelo Rústico de Especial Protección Forestal: se corresponde con la unidad territorial de monte arbolado de repoblación que sustenta masas arbóreas que deben ser protegidas por estar destinadas a su explotación.

g) Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria: se corresponde con las unidades territoriales de mieses y terrazgos de monte cuyos valores agrarios tengan preeminencia sobre el resto de los posibles valores de los terrenos. Se trata de terrenos productivos de gran importancia agrícola o ganadera en razón a su destacado rendimiento económico, valor agronómico y del capital fijo de la explotación.

h) Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos: se corresponde con los terrenos expuestos a riesgos naturales o antrópicos, acreditados o probables, que resulten incompatibles con su urbanización o que hagan necesarias limitaciones de uso independientemente de que su origen sea geológico, geomorfológico, climático, hidrológico o asociado a actividades humanas.

TÍTULO II ORDENANZAS GENERALES

CAPÍTULO I MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

Artículo 23. Redes de abastecimiento y depuración de aguas residuales.

1. Con carácter general, las redes de abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales se diseñarán siguiendo el viario o los espacios libres públicos, según un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, y accesible con medios normales para su reparación. Las conducciones se situarán bajo las aceras, excepto cuando no existan éstas o se trate de calles de trazado irregular, en cuyo caso podrán situarse bajo la vía pública o en un margen de la misma.

2. La red de distribución de agua deberá ir por encima de la red de saneamiento, con la debida protección contra las heladas. Asimismo, deberá contar con la protección contra las cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

3. La eliminación de las aguas residuales mediante sistemas individuales de depuración sólo será admisible cuando la distancia a la red general en servicio sea superior a 200 metros, se precise atravesar fincas particulares o sea imposible debido a las condiciones topográficas.

4. No se admitirán pozos negros, que deberán clausurarse paulatinamente para ser sustituidos por sistemas individuales efectivos de depuración, cuando no sea posible su conexión al sistema de alcantarillado.

Artículo 24. Drenaje.

1. Con carácter general los sistemas de drenaje serán eficientes y naturalizados, conservando la vegetación y elementos ambientales del territorio, debiéndose reducir tanto el uso como la longitud de las tuberías, evitando concentración de caudales y minimizando las afecciones tanto a terceras personas como al terreno natural.

2. Se prestará especial atención a la urbanización, procurando evitar pavimentaciones continuas de tipo impermeable.

Artículo 25. Gestión de residuos.

1. Los contenedores deberán estar adecuadamente señalizados e integrados en el entorno de manera que no entorpezcan el tráfico rodado ni el peatonal y sean lo suficientemente accesibles tanto para las personas usuarias como para los servicios de recogida.

Siempre que la morfología del núcleo lo permita, deberán preverse puntos de almacenamiento de basuras para su recogida de forma tal que la distancia a recorrer desde las edificaciones no sea elevada.

2. En el caso de basuras u otros residuos sólidos que por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente a un lugar adecuado para su vertido por quien sea titular de la actividad.

3. En el suelo urbano se prohíbe el emplazamiento de estercoleros al aire libre así como el acopio de detritus ganadero.

4. Estará prohibido el vertido de la fracción líquida de los purines a la red de saneamiento.

5. La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no esté prevista su reutilización para relleno, asentamiento o capa fértil, así como los residuos y escombros sobrantes de obras, deberán retirarse a vertedero controlado y autorizado.

Artículo 26. Integración de las construcciones en el medio.

1. Con la finalidad de fomentar el uso de prácticas edificatorias que aminoren la afección al medio ambiente, se utilizarán materiales y tecnologías adecuadas, prestando la necesaria atención a los aislamientos, las orientaciones y a las ventilaciones e iluminaciones naturales.

2. Se favorecerá el que las nuevas construcciones prevean espacios y condiciones técnicas para la implantación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa que sean suficientes para satisfacer las necesidades domésticas y de servicio propias de la edificación, siempre que las mismas no produzcan impactos visuales y paisajísticos significativos.

Artículo 27. Protección de especies vegetales.

1. Con carácter general la vegetación autóctona o de singular valor no se suprimirá, salvo en casos debidamente justificados en los que deberá reubicarse en otros lugares del propio municipio y, de no ser posible, preverse la plantación del doble de ejemplares de especies equivalentes.

2. Los ejemplares vegetales más destacados del municipio se incluirán en el catálogo municipal del artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio. Estos ejemplares irán acompañados en su inscripción de su localización exacta, su régimen de propiedad y su estado de conservación. La inclusión en el catálogo implicará el deber de mantener y conservar el ejemplar de forma que se garantice la permanencia de sus características intrínsecas.

Artículo 28. Red viaria.

1. En la ejecución de los nuevos viales o en el mantenimiento, reparación o ampliación de los existentes, se incorporarán todas aquellas infraestructuras lineales que por sus características técnicas sean posibles. A tal efecto se habilitarán las oportunas instalaciones y galerías que posibiliten tanto la sustitución de estas infraestructuras como las posibles ampliaciones.

2. Se prestará especial atención al cruce entre calzadas y sendas peatonales incorporando cambios de texturas, burladeros o elementos barrera que se consideren idóneos para garantizar la máxima seguridad.

3. Los viales de nueva ejecución tendrán una sección adecuada a la edificación a la que den servicio, con un mínimo de 3,50 metros, solucionando la continuidad con los existentes y evitando los cambios bruscos de sección.

Artículo 29. Estacionamientos.

1. Cuando la demanda de estacionamiento supere los 50 vehículos, se podrá dividir la superficie destinada a tal fin en varias áreas, al objeto de aminorar los impactos y facilitar las condiciones de integración en el entorno.

2. Los estacionamientos deberán localizarse en áreas que sean poco visibles desde los lugares de interés y los espacios públicos significativos.

3. Se utilizarán materiales que mantengan, en la medida de lo posible, las características naturales del área.

4. En el diseño de las superficies de estacionamiento se atenderá asimismo a los momentos de mínima ocupación. A tal efecto se fomentarán los tratamientos blandos e integrados en el medio.

5. Se dispondrá de cubierta arbolada, con una dotación mínima de un árbol por cada 8 vehículos.

Artículo 30. Alumbrado.

1. Los diseños de los sistemas de alumbrado evitarán los sobreconsumos innecesarios, promoviendo la utilización de las tecnologías más adecuadas para cada necesidad, teniendo en cuenta las características de los usos y de la zona iluminada.

2. Salvo que se iluminen elementos de interés histórico o artístico, se evitará la emisión de haces de luz por encima del plano horizontal.

Artículo 31. Protección contra incendios.

Se procurará la existencia de dos vías públicas distintas, de acceso y salida, en comunicación con la trama urbana del municipio o carretera asfaltada. En caso de que sólo se pueda disponer de un vial de acceso, éste deberá ser de la anchura y condiciones suficientes para las características a la población a la que de servicio. A tal efecto, los campamentos de turismo serán equiparados en todo caso a zonas urbanizadas.

Artículo 32. Redes de telecomunicaciones.

Se dará prioridad a la utilización compartida de las infraestructuras de telecomunicación por los distintos operadores.

Artículo 33. Depósitos de combustibles.

Los depósitos de combustibles, en el caso de que no estén ubicados en una edificación, deberán ser subterráneos o en trinchera cuando su capacidad sea igual o mayor de 5.000 litros. En el resto de los casos, siempre que los depósitos se sitúen en superficie, se deberán tomar las medidas necesarias con el objeto de limitar los impactos visuales, siendo obligatoria la instalación de pantallas vegetales.

CAPÍTULO II PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 34. Medidas específicas en núcleos de carácter tradicional.

1. Se prohíben las tipologías y elementos que devalúen las características propias del medio rural o de su morfología.

2. Las instalaciones vinculadas a las infraestructuras deberán soterrarse siempre que técnicamente sea viable, utilizando, en todo caso, volúmenes mínimos, armonía en las formas y colores apagados, al objeto de conseguir su integración en el entorno. Del mismo modo, se procederá a la canalización subterránea de los tendidos de las nuevas redes eléctricas, de telefonía y análogas, así como al soterramiento de las ya existentes.

Artículo 35. Mantenimiento de caminos y rutas culturales.

Con el objeto de alcanzar las adecuadas condiciones de conservación de los caminos y rutas culturales, durante la obras se adoptarán las medidas que sean necesarias para el mantenimiento de sus rasantes y demás elementos asociados tales como muros de cierre, arboledas, puentes, fuentes, humilladeros, abrevaderos, hitos y pavimentos singulares.

CAPÍTULO III PAISAJE

Artículo 36. Movimiento de tierras.

Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación, deberán cumplir los siguientes requisitos:

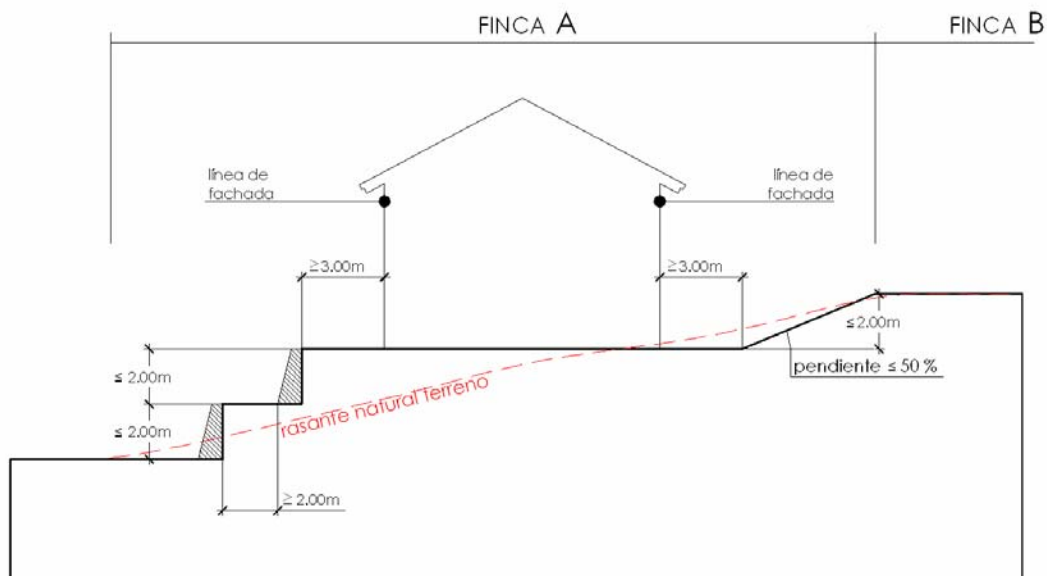
a) Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2 metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de 2 metros.

b) En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere los 2 metros y pendientes inferiores al 100 por 100, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos, con un máximo de 3 en la misma parcela.

c) Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente.

e) Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.



Artículo 37. Viario y paisaje abierto.

1. Las actuaciones en caminos y pistas rurales deberán satisfacer las necesidades propias del medio, adaptándose a las condiciones topográficas del terreno con la menor alteración posible del mismo y minimizando su impacto paisajístico.
2. Con carácter prioritario los tramos de infraestructuras de comunicación terrestre que queden fuera de servicio serán rehabilitadas paisajísticamente y, en su caso, acondicionados para su reutilización como sendas peatonales, carriles-bici o áreas de recreo, descanso o miradores.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Artículo 38. Espacios de circulación.

1. Los nuevos espacios de circulación tendrán la anchura suficiente para permitir el paso y la maniobra de las personas que tengan reducida su movilidad, en las condiciones que marca la legislación correspondiente.
2. Se deberán mantener las vías con una trayectoria despejada, libre de obstáculos. A tal efecto el mobiliario urbano se colocará con carácter

preferente, y siempre que esto sea posible, en la franja destinada a aparcamiento de vehículos.

3. En los espacios de circulación ya existentes se procurará la progresiva adaptación a los criterios establecidos en el presente Capítulo.

Artículo 39. Tratamiento de obstáculos.

1. Cualquier posible obstáculo deberá prolongarse hasta el suelo para facilitar su detección mediante bastón.

2. Se deben de evitar las aristas vivas en cualquier elemento que pueda ser un posible obstáculo que suponga un peligro de choque. Los bordes deben de ser redondeados, especialmente los elementos de mobiliario urbano.

3. Las tapas de registro, arquetas e imbornales colocadas en itinerarios peatonales deben de estar perfectamente enrasadas con el pavimento.

4. Las puertas y ventanas de tipo basculante, pivotante o batiente que puedan invadir en sus operaciones de apertura o cierre zonas de tránsito público, se dispondrán de manera que no supongan un peligro para la circulación peatonal.

5. Las obras u obstáculos eventuales en las vías de circulación deben de ser adecuadamente señalizados y protegidos. Además, se deberán disponer trayectos alternativos accesibles.

Artículo 40. Pavimentación.

1. Los pavimentos serán firmes, no deslizantes, sin desigualdades acusadas ni huecos o rejillas de anchura excesiva que dificulten la utilización de elementos como sillas de ruedas, muletas o bastones.

2. La anchura de los huecos de las rejillas pavimento no debe de superar nunca los 2 centímetros. La dimensión mayor de dichos huecos debe orientarse en el sentido perpendicular al de la marcha para no provocar problemas a las sillas de ruedas.

3. Si en los itinerarios peatonales se utilizan pavimentos blandos, tendrán un grado de compactación adecuado.

4. Los itinerarios mixtos, válidos para peatones y vehículos, tendrán una anchura mínima en toda su longitud de 3,50 metros, permitiéndose zonas de estrechamiento puntual de 3 metros.

5. Con carácter general, se señalará el suelo mediante una banda de pavimento diferenciado que al menos tendrá 1,20 metros en el sentido de la

marcha para el aviso y localización de elementos de riesgo tales como escaleras, vados de peatones y rampas.

Artículo 41. Accesibilidad.

1. Se procurará la accesibilidad de parques, jardines y entornos en contacto con la naturaleza mediante sendas con las adecuadas condiciones, prestando la necesaria atención a los dispositivos de señalización e información, así como a la integración en el entorno de todos los elementos relacionados con las mismas.

2. En el caso de existencia de accesos que presenten dificultades para maniobrar, tales como puertas giratorias o molinetes, se deberán prever accesos alternativos en las proximidades.

3. Para superar desniveles se dispondrán rampas, planos inclinados, ascensores o sistemas de elevación mecánicos como alternativa a los tramos de escalera, debiéndose evitar en todo caso los escalones aislados. Se procurará la coexistencia de escaleras y rampas al objeto de facilitar el acceso a todos los grupos de personas con movilidad reducida.

4. Al objeto de evitar caídas se dispondrán pasamanos en rampas y escaleras, así como el correspondiente vallado en los desniveles fuertes.

5. Se tratará en todo caso de evitar que los recorridos se alarguen de forma innecesaria para las personas con discapacidad.

Artículo 42. Aparcamientos.

La dotación de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida se localizará cerca de las entradas accesibles a los edificios y lugares públicos, adecuadamente señalizada y con rebaje de aceras, con objeto de reducir la longitud de los recorridos de las personas con discapacidad.

Artículo 43. Transportes colectivos.

Al objeto de asegurar su utilización por las personas con movilidad reducida, se deberá cuidar el especial tratamiento de las vías y espacios públicos, así como de los itinerarios de acceso a las estaciones y paradas de los transportes colectivos.

Artículo 44. Iluminación.

Debe reforzarse la visibilidad de los elementos y de los obstáculos, pudiendo utilizarse tanto el contraste de luminancia como el cromático, al objeto de que éstos sean reconocidos por personas con visión reducida.

TÍTULO III CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª Definiciones

Subsección 1ª De las obras

Artículo 45. Niveles de obras.

A los efectos previstos en el presente Decreto se distinguen los siguientes niveles de obras:

a) Menores: son aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no suponen alteración del volumen del edificio, de su uso, del número de viviendas y locales, ni afectan al diseño exterior del edificio, a los elementos portantes o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del mismo.

b) Mayores: son aquellas que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, incluyéndose las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio o local afectado.

Artículo 46. Clases de obras.

1. A los efectos del presente Decreto, se distinguen las obras generales de mantenimiento y mejora, las obras sobre edificaciones preexistentes, las obras de nueva edificación y las obras de demolición.

2. Entre las obras generales se distinguen:

a) Mantenimiento: comprende las operaciones y cuidados necesarios para asegurar las condiciones adecuadas de funcionamiento y seguridad de las infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales.

b) Mejora: comprende las operaciones de sustitución o renovación aplicables a instalaciones y servicios públicos que supongan una aplicación de tecnologías más modernas o económicas, manteniendo las condiciones

adecuadas de funcionamiento y seguridad, y que por su entidad no supongan una nueva implantación.

3. Entre las obras sobre edificaciones preexistentes se distinguen:

a) Conservación: son las destinadas al mantenimiento de las condiciones de ornato e higiene, evitando así el deterioro ocasionado por los agentes atmosféricos, el uso o el abandono. Se consideran como tales, entre otras, las de retejado, pintura, solados, revocos, y eventuales reparaciones de elementos decorativos o instalaciones.

b) Restauración: son las destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, siempre que se trate de edificios con interés histórico o arquitectónico.

Constituyen el grado máximo de conservación por incluir, la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones. Con objeto de recuperar el estado original de los edificios se incluyen en este apartado la eliminación de añadidos carentes de valor patrimonial que desfiguren el carácter original del edificio, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados u otros de similares características.

c) Consolidación: son las destinadas al afianzamiento o refuerzo de los elementos estructurales, incluso con ocasionales sustituciones de éstos.

d) Rehabilitación: son las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad.

e) Reestructuración: son aquellas que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio posibilitando la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera. Se incluyen las obras tendentes a nuevos aprovechamientos de bajocubierta y entreplantas.

f) Renovación y reforma: son las de restauración, consolidación y rehabilitación.

4. Se distinguen los siguientes tipos de obras de nueva edificación:

a) Reconstrucción: son las destinadas a la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas, entendiéndose por éstas todas aquellas que definen la imagen y forma de un edificio tales como el volumen exterior, los huecos de fachada, la altura de forjados, las fachadas o los materiales.

b) Sustitución: son las destinadas al levantamiento de una nueva construcción en el lugar en que previamente existían restos de una originaria o donde se ha procedido al derribo total o parcial de una edificación existente.

c) Ampliación: son las destinadas al incremento del volumen construido como consecuencia de un aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes o de su elevación, bien mediante la incorporación de nuevas plantas por encima de las existentes, bien mediante la elevación de la cumbrera.

d) Nueva planta: son las destinadas a la nueva edificación sobre un solar existente.

5. Son obras de demolición las que suponen la total o parcial desaparición de lo edificado.

Artículo 47. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Las edificaciones deberán reunir en todo momento condiciones de seguridad, salubridad y ornato, adoptándose a tal fin las siguientes medidas:

a) Seguridad:

Los cerramientos y cubiertas deberán ser estancos al paso del agua. Los elementos de protección frente a caídas se mantendrán en condiciones adecuadas de funcionamiento.

La estructura deberá contar con la adecuada protección frente a la acción del fuego y conservarse de modo que se garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola a tal efecto de los agentes agresores y la corrosión, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

Los materiales que forman parte de la fachada y de las cubiertas se conservarán de manera que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Salubridad:

Se deberán mantener en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias y las condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinadas y su régimen de utilización.

Se mantendrá tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas.

Se deberán conservar en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas, así como cualquier elemento destinado a la disminución del impacto en el medio ambiente.

c) Ornato:

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento y carpinterías.

Subsección 2ª **De los terrenos y la edificación**

Artículo 48. Parcelas.

La parcela, en función de la superficie utilizable de la misma, puede considerarse como:

- a) Parcela bruta: es aquella cuya superficie se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición real.
- b) Parcela neta: es aquella cuya superficie se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y cesiones obligatorias que no puedan ser privatizables, según medición real.
- c) Parcela mínima edificable: será la establecida de acuerdo con las condiciones de ordenación y tipologías edificatorias de aplicación en las Ordenanzas específicas para cada tipo de suelo.

Artículo 49. Linderos.

Se entiende por linderos las líneas que definen los límites de una parcela separándola de sus colindantes, pudiendo ser de dos tipos:

- a) Lindero frontal: aquel que define el límite de la parcela con el viario o espacios libres públicos. Cuando la parcela tenga varios linderos, se entenderá por lindero frontal o frente de parcela el que dé a la calle de mayor jerarquía. En el caso de linderos junto a viario de similar jerarquía se entenderá por frente de parcela el de mayor longitud.
- b) Lindero lateral: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes o, en su caso, de viario público.

Artículo 50. Alineaciones.

1. Se entiende por alineaciones las líneas que definen las condiciones de trazado de las edificaciones o cierres de parcelas resultantes, bien por la aplicación de los retranqueos obligados, bien por estar expresamente señaladas gráficamente.

2. Se establecen los tipos siguientes:

a) Alineación exterior o de parcela: es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso, al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.

b) Alineación interior o de la edificación: es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.

c) Alineación obligatoria: es aquella establecida como vinculante por el planeamiento o, en su defecto, por las presentes Normas.

Artículo 51. Referencias de la edificación.

1. Se definen, con carácter general, las siguientes referencias respecto a la edificación:

a) Cerramiento: cierre situado sobre los linderos que delimitan una parcela.

b) Plano de fachada: plano vertical situado por encima del terreno que separa el espacio edificado del no edificado, incluyendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, a excepción de los cuerpos volados abiertos y salientes permitidos.

c) Línea de edificación: proyección sobre el plano horizontal de la edificación.

d) Línea de fachada: la proyección sobre el plano horizontal del plano de fachada.

e) Medianería: plano de fachada lateral contiguo con otra edificación o parcela.

f) Fondo de la edificación: distancia máxima horizontal entre las líneas de edificación delantera y trasera de un edificio medida ortogonalmente al lindero frontal.

g) Plano de cubierta: superficie límite que define la envolvente superior de la edificación exceptuando los elementos permitidos por encima de la misma.

h) Retranqueo: anchura horizontal de la franja de terreno comprendida entre la línea de fachada y la alineación exterior o cualquiera de los linderos de parcela, medida ortogonalmente a la alineación o lindero de referencia.

2. Respecto a las alineaciones definidas por la normativa aplicable, la edificación podrá situarse en alguna de los siguientes supuestos:

a) Alineada: cuando la línea de fachada de su parcela sea coincidente con las alineaciones.

b) Fuera de línea: cuando la línea de fachada sea exterior a las alineaciones.

c) Retranqueada: cuando la línea de fachada sea interior a las alineaciones.

3. Respecto a los linderos de parcela, la edificación podrá situarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Medianera: cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.

b) Retranqueada: cuando la línea de edificación se separa del lindero de referencia.

4. A los efectos del establecimiento de la ocupación de parcela, se definen las siguientes superficies:

a) Área de movimiento: parte de parcela neta sobre la que es posible la edificación, debiendo quedar dentro de sus límites todos los elementos del edificio, incluso cuerpos salientes y vuelos, exceptuando aleros, en todas las líneas de su perímetro salvo en el caso de que alguna línea de ese área de movimiento sea coincidente con una alineación a viario municipal o espacio público, en cuyo caso los vuelos podrán sobresalir del área de movimiento.

b) Superficie ocupada u ocupación: superficie comprendida dentro del perímetro resultante en un edificio de la proyección de sus líneas de edificación sobre un plano horizontal.

Artículo 52. Rasantes.

Se entiende por rasante la cota o sucesión de cotas que definen la elevación de un punto del terreno respecto del plano de referencia, distinguiéndose las siguientes clases:

a) Oficiales: son los perfiles longitudinales del viario y espacios libres públicos definidos por el planeamiento en la cartografía y en los documentos oficiales vigentes.

b) Actuales: son los perfiles longitudinales del viario existente que, mientras no se produzca modificación alguna, coinciden con las rasantes oficiales.

c) Naturales: son las referencias altimétricas de la superficie de los terrenos no alteradas por ningún tipo de modificación.

d) Teóricas: son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones exteriores opuestas de manzana o, en su caso, de las alineaciones exteriores con las interiores vinculantes mediante superficies regladas.

e) De proyecto: son las alturas asignadas por un proyecto al espacio libre de parcela y, en el caso de edificaciones, la definida por el encuentro entre las líneas exteriores de la edificación y la rasante del terreno, natural o modificada según las condiciones del apartado siguiente.

Subsección 3ª

Forma de la edificación

Artículo 53. Plantas.

Se distinguen las siguientes plantas:

a) Sótano: planta bajo rasante con la cara inferior del forjado de su techo situada enteramente por debajo de la rasante aplicable a efectos del cómputo de la altura de la edificación.

b) Semisótano: planta bajo rasante que, no cumpliendo las condiciones de sótano, tiene la totalidad de la superficie de la cara superior de su forjado de techo por debajo de 1,25 metros medidos en vertical respecto a la rasante aplicable.

c) Planta baja: planta sobre rasante con la cara superior del forjado de su suelo situada a menos de 1,25 metros medidos en vertical respecto a la rasante aplicable.

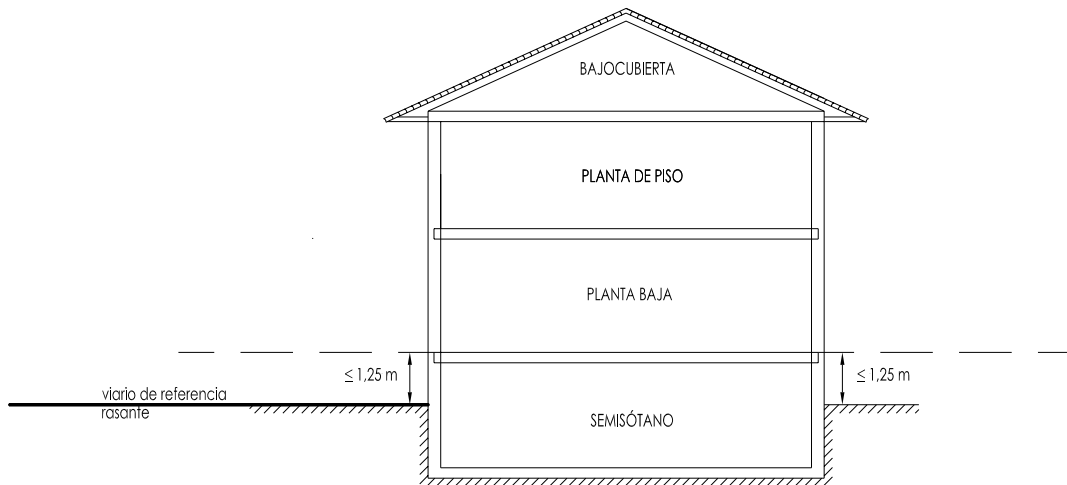
d) Entreplanta: planta sobre rasante situada con el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de la planta baja.

e) Planta de piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

f) Ático: planta sobre rasante situada sobre la última planta de piso cuya superficie es inferior a la de las plantas de piso y cuyas fachadas se retranquean respecto de los planos de fachada del edificio, pudiéndose adosar a las medianeras si las hubiere.

g) Planta bajocubierta: planta sobre rasante situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cara inferior de los forjados

que constituyen la cubierta del edificio. Se entenderá que existe planta bajocubierta cuando la solución constructiva permita espacios con una altura libre superior a 1,50 metros.



Artículo 54. Vuelos.

Se distinguen los siguientes vuelos:

- Balcón: vuelo no cerrado en ninguno de sus lados que sirve a un solo hueco o pieza habitable de la vivienda y arranca del pavimento prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada. Los cuerpos volados o balcones pueden apoyarse sobre machones conforme a la tipología característica del área.
- Balconada: balcón corrido o vuelo no cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada.
- Mirador: vuelo cerrado e independiente de la dependencia interior a la que sirve que arranca del pavimento de la misma prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado.
- Galería: mirador corrido o vuelo cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado e independiente de las dependencias.

e) Terraza: superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de un retranqueo de la fachada. La profundidad máxima del entrante no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.

f) Solana: superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de una prolongación del forjado de viguetas perpendiculares a la fachada, que se asientan sobre una viga apoyada en los muros laterales, superando las dimensiones máximas establecidas para balcones. La profundidad máxima no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio al punto más saliente. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.

g) Cuerpo volado cerrado: superficie cerrada en todos sus lados no incluida entre las ya definidas en el presente artículo, independientemente del material del cerramiento.

h) Azotea: superficie no cerrada ni cubierta formada como consecuencia del retranqueo de las plantas del edificio respecto a las fachadas de las plantas inferiores.

i) Buhardilla: espacio bajo cubierta generalmente amansardado.

j) Casetón: cuerpo dispuesto por encima del faldón de cubierta, al objeto de iluminar y ventilar las dependencias de la planta bajo cubierta. Según su disposición respecto a la alineación de fachada puede presentarse retranqueada o en el plano de fachada.

k) Soportal: espacio cubierto en planta baja y ocupado en las plantas superiores, abierto en toda su longitud a viario o espacio libre, ya sea público o privado.

l) Estragal: soportal enmarcado bajo la solana, donde se suelen almacenar tradicionalmente la leña y los aperos de labranza, en contacto normalmente con una pieza que hace las veces de vestíbulo, en torno a la cual se articula la distribución de la casa y de donde arranca la escalera de subida a la planta superior.

Artículo 55. Longitud de la edificación.

Se entiende por longitud de la edificación la dimensión de la fachada más larga del edificio, medida horizontalmente sobre el plano de fachada, con independencia de los entrantes o salientes que existan en la misma.

Artículo 56. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación es la dimensión vertical de la fachada de un edificio medida desde su intersección con la rasante de la vía pública, rasante oficial, o con la resultante del terreno, rasante de proyecto.

2. La altura de la edificación medida en número de plantas es el número de plantas que se sitúan por encima de la rasante, incluso la planta baja y exceptuando la planta bajo cubierta o ático.

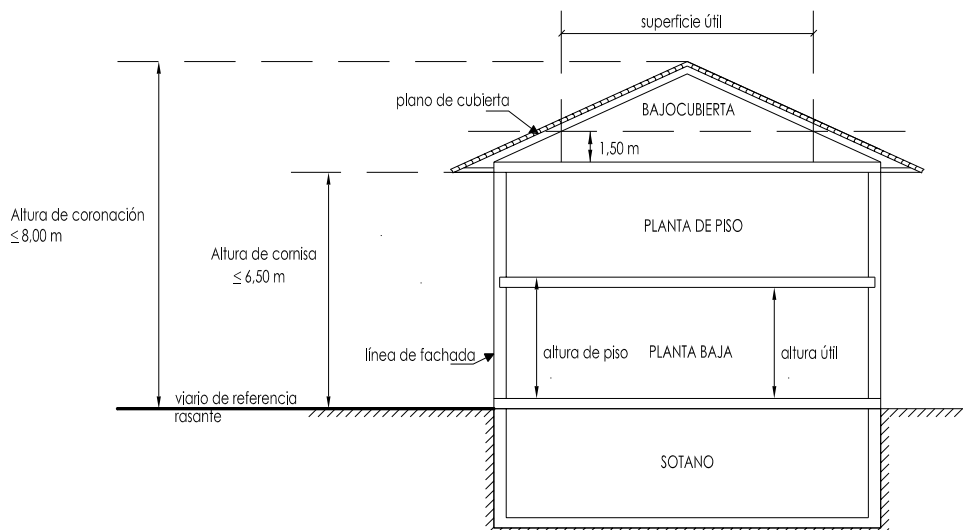
3. Dentro de la altura de la edificación se distinguen los siguientes tipos:

a) Altura de cornisa o de alero: distancia máxima desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de techo de la última planta. A estos efectos no se considera la planta bajo cubierta o ático.

b) Altura de coronación: distancia desde la rasante hasta la cumbre más alta del edificio.

Artículo 57. Altura de plantas.

1. Altura de piso: es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.



2. Altura útil: es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de suelo de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma.

3. Altura libre: es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de suelo terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma descontando, en su caso, los elementos constructivos o de instalaciones que pudieran descolgar del mismo.

Artículo 58. Tipologías edificatorias.

En función de la posición relativa de las edificaciones entre sí, se establecen las siguientes tipologías edificatorias:

1. Edificación aislada: es la edificación exenta en el interior de una parcela sin que ninguna de sus líneas de edificación esté en contacto con los linderos de la parcela.

2. Edificación entre medianeras: es la edificación situada sobre una única parcela pero con las líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales, pudiendo ser:

a) Vivienda en hilera: es una variante de la edificación entre medianeras que cumple la condición de medianera en sus dos linderos. En el caso de que todas las edificaciones de una agrupación satisfagan tal circunstancia formarán una manzana cerrada.

b) Vivienda pareada: es la edificación que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos.

Artículo 59. Separación entre edificaciones y linderos.

1. Se entiende por separación entre edificaciones la menor distancia entre las líneas de edificación de edificios situados bien en la misma parcela bien en parcelas colindantes, así como entre edificios situados a ambos lados de un viario.

2. La medición de la separación de edificaciones entre sí o entre edificaciones y sus linderos, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastial en esa fachada.

Artículo 60. Superficie construida.

1. Se define la superficie construida por planta como la comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. Se define la superficie construida total como la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 61. Superficie útil.

Se define la superficie útil como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, estructura, conducciones y canalizaciones de sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a 1,50 metros.

Artículo 62. Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.

1. Se define la superficie edificable como la superficie construida, expresada en metros cuadrados, que puede materializarse sobre un ámbito específico en función de la normativa aplicable.

2. Se define el coeficiente de edificabilidad como la relación entre la superficie edificable y la superficie del ámbito de referencia.

Artículo 63. Superficie no computable.

Se entiende por superficie no computable la parte de la superficie construida que no se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable correspondiendo a:

- a) Soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos.
- b) Balcones y solanas, siempre que permanezcan abiertos.

Artículo 64. Superficie computable.

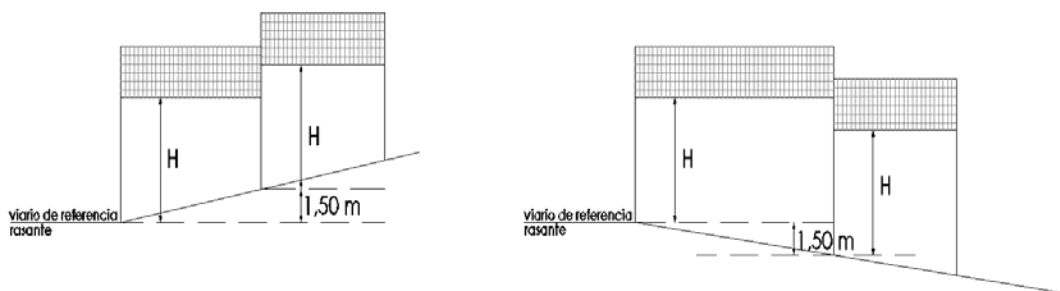
Se entiende por superficie computable la parte de la superficie construida que se considera a efectos de la determinación de la superficie edificable y que no se incluye en ninguno de los apartados del artículo anterior.

Artículo 65. Criterios para la medición de la altura de los edificios.

1. La altura de la edificación se medirá en cada una de sus fachadas desde la vía pública, rasantes oficiales o desde el terreno, ya sea el natural o modificado según las condiciones establecidas.

2. Cuando se trate de edificios situados en terrenos con pendiente transversal al viario principal, la altura de la fachada se medirá desde la rasante correspondiente al viario, debiéndose volver a medir desde cada punto de la misma fachada en el que la pendiente del terreno produzca un desnivel igual a 1,50 metros con respecto al punto de referencia anterior.

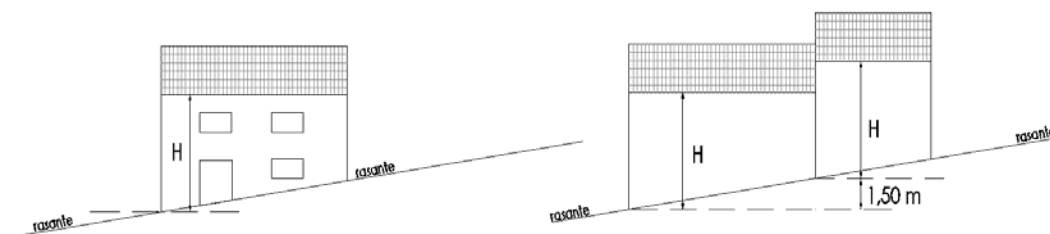
PENDIENTE TRANSVERSAL AL VIARIO



medición de la altura de los edificios

3. En el caso de edificios situados en terrenos con pendiente en sentido paralelo al viario principal la altura se medirá desde la rasante correspondiente al punto más bajo de la fachada, repitiéndose la medición en cada punto de la misma fachada en el que la diferencia de nivel del viario respecto al punto de referencia anterior sea igual a 1,50 metros, de la siguiente manera:

PENDIENTE PARALELA AL VIARIO



medición de la altura de los edificios

- a) Para edificaciones con fachada en esquina a dos viales, la altura se considerará de manera independiente en cada vial con los criterios del apartado anterior, pudiendo trasladarse la altura mayor a la calle de altura menor en una longitud máxima de 10 metros desde el vértice de la esquina.
- b) Para edificaciones con fachadas opuestas a dos viales o espacios públicos, la altura se medirá desde la rasante correspondiente a cada una de ellas.

c) En el caso de edificios entre medianerías o situados en entornos de interés, se justificará la adecuación del nuevo edificio, en lo que respecta a alturas de cornisa y cumbrera, según lo dispuesto en el apartado 2 del presente artículo.

Sección 2ª Condiciones de la edificación

Artículo 66. Condiciones de las plantas.

1. En la planta baja el acceso a los locales de uso no residencial de las edificaciones deberá verificarse de forma que no se interfiera en los accesos a los usos residenciales, ya sea directamente desde vía pública o, indirectamente, desde un anteportal previo al del resto de los usos.

2. La entreplanta deberá estar vinculada y comunicada directamente con la planta baja, sin poder constituir un local independiente ni tener un uso distinto al de la planta baja.

Deberá quedar siempre retranqueada de la línea exterior de fachada, a una distancia mínima de 3 metros, no pudiendo manifestarse en fachada como una planta más.

La proyección de su superficie no superará nunca los límites del local de planta baja al que está vinculada.

3. La planta ático deberá situarse en toda su extensión dentro del trazado teórico de la cubierta inclinada que se define en esta Normativa.

El espacio de la planta ático podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en edificios residenciales o no.

4. El espacio de la planta bajocubierta podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos permitidos.

5. La cubierta se situará enteramente dentro del espacio teórico derivado de un trazado que se ajustará en todo a las siguientes condiciones:

a) Los planos límite de la cubierta tendrán una pendiente máxima del 40 %, permitiéndose hasta el 50 % si dicha pendiente fuera la predominante en las construcciones tradicionales del lugar. Su origen de trazado se situará en el plano de fachada a una distancia máxima de 75 centímetros sobre la altura de cornisa o alero.

b) La altura máxima de coronación del edificio se definirá por un plano horizontal situado 4 metros por encima de la línea de cornisa, salvo en agrupaciones entre medianeras situadas en núcleos tradicionales, en cuyo

caso la altura será la que resulte del cumplimiento de las condiciones de pendiente y posición de la edificación.

c) No se permitirán quiebros ni cambios de pendiente en el trazado de los faldones de cubierta o en la cumbre.

6. En edificación unifamiliar situada en entornos periurbanos y fuera de los núcleos o agrupaciones tradicionales no existirán limitaciones al trazado de cubierta, debiendo respetarse, en todo caso, las alturas máximas de coronación definidas.

Artículo 67. Condiciones de los vuelos.

En las nuevas edificaciones el saliente máximo de los vuelos será de 1 metro desde el plano de fachada, debiendo mantenerse una altura libre mínima entre la cara inferior del mismo y la vía pública de 3 metros, salvo que deba adaptarse a la altura de los colindantes.

Artículo 68. Edificaciones auxiliares.

1. Se entiende por edificaciones auxiliares aquellas situadas en la misma parcela donde exista una edificación a la que complementen, destinadas a usos tales como leñera, almacenamiento de aperos de labranza u otros de similares características.

2. Dichas edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El número de aguadas será par, salvo que se sitúen adosadas a un muro ya existente.

b) La pendiente de la cubierta debe ajustarse a la normativa establecida para la edificación principal.

c) La altura máxima de alero será de 2,10 metros y la de coronación de 2,50 metros.

d) La superficie construida máxima no superará los 12 metros cuadrados.

e) No contará con instalaciones de agua corriente ni teléfono.

f) Carecerá de cimentación, permitiéndose una placa de asiento de hormigón de 20 centímetros de espesor.

g) Podrá contar con hueco para la ventilación, pero no con ventanas.

Artículo 69. Rehabilitación de edificaciones y elementos singulares.

1. Para la rehabilitación de las edificaciones singulares que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, sólo se exigirá el cumplimiento de las condiciones de integración en el entorno reguladas en la Sección 4ª del Capítulo I del Título III de las presente Normas.

2. El cambio de uso será posible sólo en el caso de ser compatible con el carácter del elemento a rehabilitar, o en el caso de que éste cumpla con las determinaciones de estas Normas.

Artículo 70. Edificaciones de carácter dotacional y de interés público.

Para las edificaciones de carácter dotacional y de interés público de nueva construcción que se localicen exentas en la parcela se admitirán los parámetros necesarios para garantizar su adecuada funcionalidad, siendo únicamente exigibles las condiciones de integración y los retranqueos definidos en estas Normas.

Sección 3ª

Condiciones de calidad, higiene y servicios

Artículo 71. Condiciones higiénicas.

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo al menos de una estancia volcada a las vías o espacios abiertos.

2. Se procurará que toda vivienda tenga la posibilidad de contar con ventilación cruzada.

Artículo 72. Evacuación de residuos sólidos.

1. Con excepción de las viviendas unifamiliares, todas las edificaciones dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.

2. Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones necesarias. El acceso a los mismos se efectuará desde las zonas comunes del inmueble.

3. En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones

por efecto de la temperatura, se podrá instalar un sistema de refrigeración del local.

Artículo 73. Climatización.

1. Los aparatos de acondicionamiento de aire no podrán sobresalir del plano de fachada, debiendo quedar integrados en su composición sin ser visibles desde la acera pública.
2. La salida de aire caliente de la refrigeración deberá hacerse por cubierta, patios de parcela o espacios libres de parcela. Cuando sea imposible el cumplimiento de esta condición, cabrá resolver la salida a espacio público siempre que se sitúe a una distancia superior a 2,50 metros sobre la rasante y no produzca goteo u otras molestias.
3. El diseño de las instalaciones se efectuará de acuerdo a criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación.

Artículo 74. Energía eléctrica.

1. Los centros de transformación deberán armonizar con el carácter y edificación de la zona.
2. Todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los elementos de corte y protección.
3. La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía y dispondrá del correspondiente armario, en el que se ubicarán los elementos de encendido y apagado, mando y protección.

Artículo 75. Telecomunicaciones.

1. Siempre que sea técnicamente viable, será obligatorio que en suelo urbano el tendido de las nuevas redes eléctricas, de telefonía y análogas así como la reforma de las existentes, se realice mediante canalización subterránea de acuerdo con las normas técnicas específicas en cada caso.
2. Todas las nuevas edificaciones deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
3. Será obligatoria la instalación de antena colectiva de TV/FM en los edificios destinados a vivienda colectiva o cuando se prevea la instalación de receptores en edificios compartimentados en locales cuyas personas propietarias o usuarias sean diferentes.

Artículo 76. Protección contra el rayo.

Será exigible la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en un entorno en el que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de accidentes por rayos.

Artículo 77. Evacuación de humos.

1. En las edificaciones de nueva planta no se permitirá instalar la salida libre de humos en fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Se exceptúan las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran, siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo, así como las calderas estancas.

2. La evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) El conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas.

b) El paso y salida de humos no incidirá en huecos existentes ni reducirá sus luces rectas.

c) No se mermarán las dimensiones mínimas del patio.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a una distancia no superior a 8 metros.

4. Los locales destinados a actividades económicas en plantas bajas de edificios de uso compartido deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de residencias colectivas, hoteles, restaurantes o cafeterías, según la normativa aplicable.

Sección 4ª **Condiciones de integración en el entorno**

Artículo 78. Condiciones naturales de la parcela.

1. Deberán mantenerse las condiciones naturales de la parcela, evitando en lo posible su alteración así como la inclusión en la misma de elementos disonantes con el medio.

2. En los núcleos de carácter tradicional y en los entornos rurales, con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener los hábitats que contribuyan a la conservación de la biodiversidad, se considera necesario el mantenimiento de la vegetación autóctona o de singular valor presente en los terrenos, así como la conservación de los setos y vegetación asociada a los cerramientos de las fincas.

Artículo 79. Obras de nueva planta.

En los núcleos tradicionales o en las áreas de agrupaciones en hilera, las condiciones tipológicas, compositivas, constructivas y los materiales utilizados guardarán armonía con el entorno. En particular serán de aplicación las siguientes medidas de integración:

a) La composición de los elementos fundamentales de la fachada, tales como huecos, terrazas, estragales, miradores o balconadas deberá responder a la tipología, materiales y colores preponderantes en cada zona, con independencia del carácter contemporáneo de las edificaciones. Se evitarán en todo momento soluciones de mimetismo.

b) Deberán justificarse los perfiles básicos del volumen edificado respecto al entorno circundante en cuanto a las líneas de alero, de cumbrera, de forjado, de ejes de fachada y de anchura de la misma, así como pendientes de cubierta, con explicación gráfica de la relación de integración con la arquitectura predominante en el entorno.

c) El espacio bajo cubierta, tradicionalmente no habitable y con faldones de poca pendiente, podrá tener aprovechamiento vividero, prohibiéndose la ejecución de buhardillas a los efectos de la consecución de las condiciones mínimas de iluminación y ventilación. Éstas deberán garantizarse a través de huecos abiertos en los hastiales o en los planos de la cubierta, con un máximo de tres por cada faldón y dimensiones máximas por hueco de 1 metro por 1 metro.

d) Las cubiertas tendrán pendiente uniforme y sin quiebras en sus planos, y sus materiales armonizarán con los comúnmente utilizados en el área en la que se emplacen.

e) Cuando se intervenga con estructuras de hormigón armado, los elementos visibles no presentarán espesores mayores de 15 centímetros en vuelos, aleros, balconadas y otros similares, y deberán llevar el tratamiento de encofrado adecuado a esa situación de elementos vistos.

f) Con carácter general, los materiales de fachada armonizarán con los propios del núcleo tales como sillería, sillarejo y mampostería de piedra, madera, así como revocos naturales de cal o pintados en colores

característicos de la zona y del núcleo de que se trate, quedando prohibidos los morteros monocapa sintéticos y los alicatados.

g) Se prohíben expresamente las barandillas de balaustres de hormigón o cemento prefabricados.

h) La carpintería exterior de los edificios será de madera, si bien se admitirán, previa justificación de su integración, soluciones con materiales diferentes, quedando prohibidas las carpinterías reflectantes o con brillos.

i) Las puertas de garaje serán preferentemente de madera o estarán revestidas en este material permitiéndose el uso de otros materiales tales como acero cortén, zinc, cobre, o los paneles estratificados.

j) No podrán utilizarse materiales o elementos ornamentales que imiten a otras piezas o partes fundamentales de la estructura o del sistema constructivo de los edificios, tales como falsas viguetas adosadas al alero de hormigón imitando canecillos, aplacados de piedra simulando esquinales de mampostería o dinteles de huecos, así como elementos desfiguradores de las tipologías tradicionales, tales como torreones o cúpulas.

Artículo 80. Obras sobre edificaciones existentes.

1. Siempre que sea técnicamente viable en función del uso pretendido, deberá conservarse la estructura original del edificio, siendo obligatorio el mantenimiento de las fachadas exteriores principales tal como se encontraban antes del comienzo de las obras en cuanto a sus elementos definidores, debiendo cumplir con las determinaciones del apartado 3 siguiente. En particular, será obligatoria la conservación del soportal o estragal, no permitiéndose su cerramiento con elementos de fábrica.

2. En las reformas de cubierta se emplearán preferentemente los procedimientos estructurales propios de las edificaciones tradicionales, tales como vigas y viguetas de madera y teja árabe tradicional como material de cobertura, con reproducción de los aleros de acuerdo al tipo predominante en el ámbito en el que se actúe.

3. Se deberá respetar el entorno en el que se realiza la obra. Los valores de la edificación se tendrán en cuenta de manera que la obra conserve todas las invariantes de interés que existan, tales como alineaciones, cerramientos de parcela, composición de volúmenes, cubiertas o colores.

El mismo criterio se tendrá también en cuenta en las edificaciones anexas o auxiliares, tales como garajes, casetas de aperos, etc.

4. Se mantendrán aquellos elementos individualizados como patios, escaleras o similares, que presenten un valor específico al margen del propio edificio en que se ubiquen.

Artículo 81. Integración del edificio.

El diseño del edificio y del terreno, los espacios anexos y su articulación con el entorno han de resolver adecuadamente la forma de insertarse en el paisaje del lugar, valorando sus cualidades y respetando y recuperando, si es posible, las huellas valiosas existentes en cada terreno y en cada parcela, tales como edificios, cercas y muros, rodales y árboles o setos, arroyos, caminos o roquedos.

Artículo 82. Modelos.

Al objeto de conseguir una mayor integración de las edificaciones con las características del entorno, se prohíbe la utilización de prototipos foráneos ajenos al lugar y sin referencias con el carácter del medio en que se ubiquen.

Artículo 83. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares serán tratadas como parte inseparable e integrante del edificio principal. Su articulación espacial, sus materiales, las paredes o cierres, las cubiertas y recogidas de aguas, mantendrán un tratamiento unitario.

Artículo 84. Cierres de parcela.

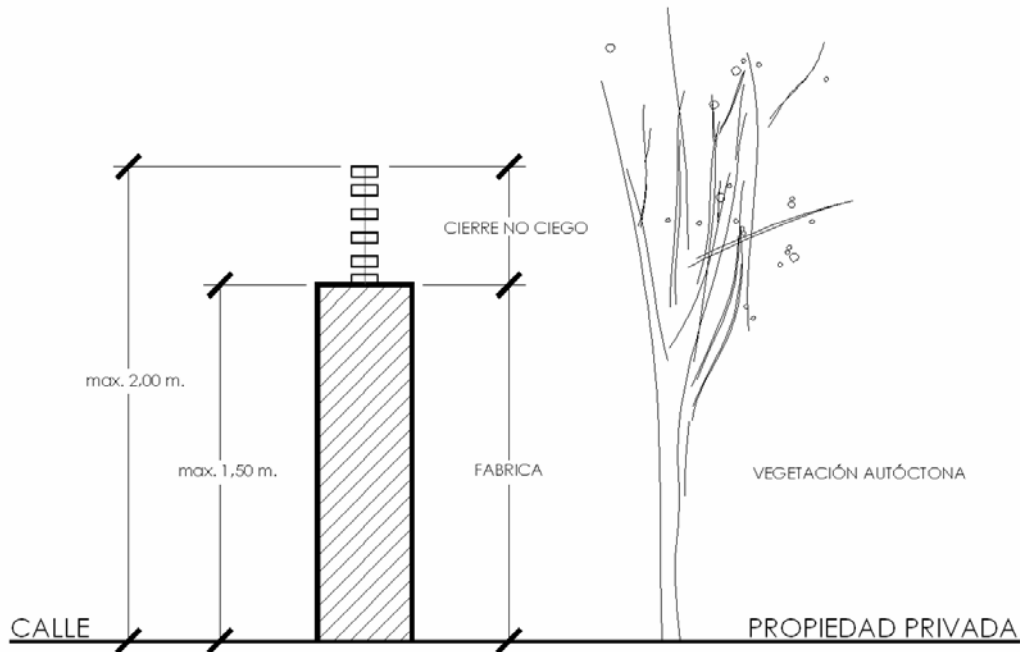
1. Los cierres deberán ser de piedra, ya sea sillería, mampostería o lajas; o de madera o estacados con alambre, contruidos éstos con sistemas y materiales tradicionales del lugar; o vegetales, debiendo los setos contener especies arbustivas autóctonas o propias de la zona tales como espinos, majuelos, aligustres, avellanos o laureles.

2. La altura máxima de los cierres no superará 1,50 metros en su parte maciza, pudiendo completarse el mismo hasta una altura de 2 metros con tablestacado de madera y contener un trasdosado de cierre vegetal.

3. Con carácter general, la altura de los cierres deberá adaptarse a la de los colindantes si los hubiera. Excepcionalmente, podrán superar estos parámetros aquellos cierres que tradicionalmente requieren una altura superior, tales como citreras, huertas palaciegas o determinadas fincas de interés de los núcleos tradicionales.

4. En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierres, los nuevos cerramientos no podrán romper la armonía del paisaje.

5. Se prohíben los cierres contruidos con malla de alambre electrosoldado, alambre de espino u otros materiales análogos susceptibles de generar daños, así como los contruidos con bloques de cemento prefabricado visto.



CAPÍTULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 85. Altura.

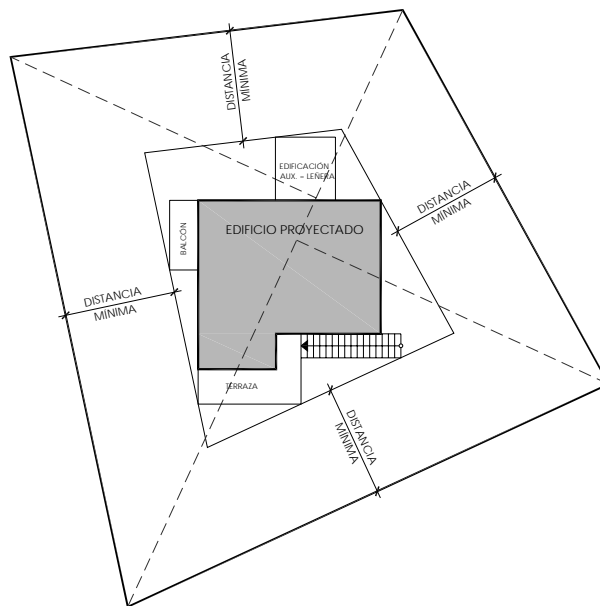
1. En el caso de parcelas sobrantes de una hilera o manzana la altura, tanto de coronación como de cornisa, se ajustará a la de las edificaciones colindantes.
2. Cuando se trate de parcelas enclavadas en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes, la altura será la predominante de los edificios ya construidos.
3. En el resto de los casos la altura máxima de cornisa será de 6,50 metros, equivalente a dos plantas, baja más una.

Artículo 86. Plantas sótano.

En los núcleos tradicionales se prohíbe la construcción de plantas sótano.

Artículo 87. Posición de la edificación.

Con carácter general el área de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.



Artículo 88. Tipos de parcelas.

1. A los efectos de la aplicación del articulado correspondiente a este capítulo, se establecen las siguientes categorías de parcelas en suelo urbano.

- a) Parcelas tipo A: entre medianeras.
- b) Parcelas tipo B: adosadas a una medianera.
- c) Parcelas tipo C: con todos sus linderos libres de edificaciones.

Artículo 89. Condiciones en parcelas tipo A: entre medianeras.

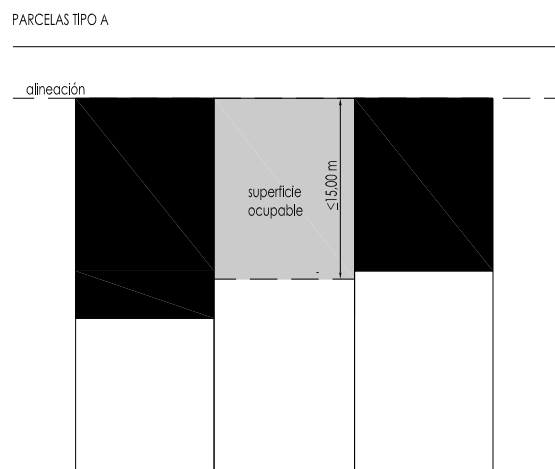
En las parcelas tipo A se establecen las siguientes condiciones:

- a) En la parte de la parcela entre medianeras, desde la alineación definida por los edificios colindantes y con un fondo máximo de 15 metros, se permitirá una ocupación en planta del 100 %, con la altura máxima definida en las presentes Normas.

b) En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares del nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo y situados por delante de la alineación principal, aun cuando estén separadas por viario público.

c) Se permitirán las construcciones auxiliares adosadas a las tapias existentes, siempre que su altura de coronación sea inferior a la del muro cumplan las condiciones de adosamiento establecidas en las parcelas tipo C.

d) En caso de retranqueo de la edificación, el cierre deberá seguir la alineación existente.



Artículo 90. Condiciones en parcelas tipo B: adosadas a una medianera.

En las parcelas tipo B se establecen las siguientes condiciones:

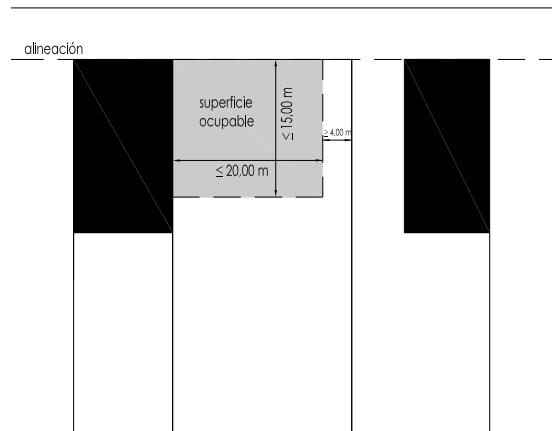
a) En la parte de la parcela adosada a la medianera, la superficie ocupable se medirá desde la alineación definida por los edificios colindantes, con un fondo máximo de 15 metros, pudiendo llegar a igualar con la medianera existente en caso de que su fondo sea mayor y con un frente máximo de 20 metros.

b) En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares al nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo y situados por delante de la alineación principal, aun cuando estén separadas por viario público.

c) Se permitirán edificaciones auxiliares adosadas a las tapias existentes, siempre que su altura de coronación sea inferior a la del muro.

d) En caso de retranqueo de la edificación, el cierre deberá seguir la alineación existente.

PARCELAS TIPO B



Artículo 91. Condiciones en parcelas tipo C: con todos sus linderos libres de edificaciones.

1. Condiciones a efectos de edificación:

a) La parcela mínima a efectos de una edificación será la existente en cada núcleo, siempre y cuando se cumplan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el resto de las condiciones establecidas en las presentes Normas.

b) Tamaño de la edificación:

Frente máximo: 20 metros.

Fondo máximo: 15 metros.

Edificabilidad según parcela bruta: $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Ocupación: 20 %.

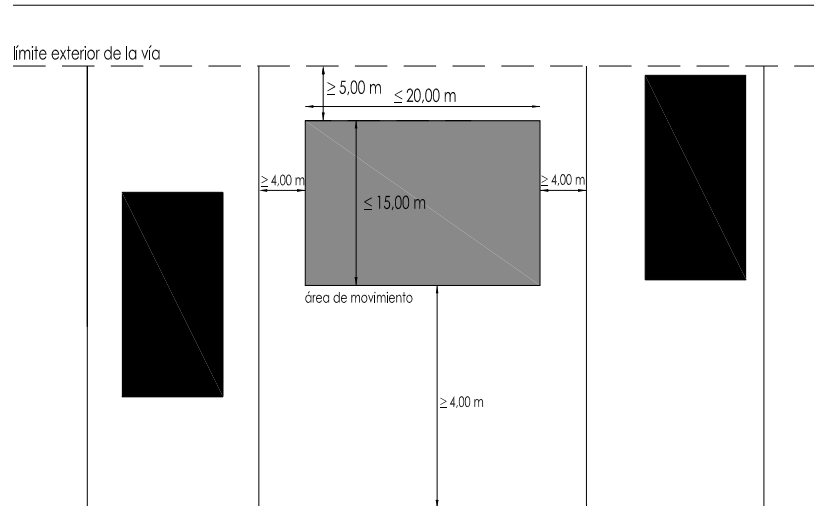
2. Condiciones a efectos de segregación:

a) La parcela mínima será de 800 metros cuadrados.

b) Frente mínimo de parcela a vía pública: 5 metros más los retranqueos, en su caso.

c) No se podrá segregar si alguna de las parcelas resultantes no cumple las condiciones de estas Normas.

PARCELAS TIPO C



Artículo 92. Retranqueos.

1. El retranqueo a los linderos será como mínimo de 4 metros.
2. Toda edificación en parcelas tipo C deberá retranquearse un mínimo de 5 metros al lindero frontal de la parcela salvo que existan alineaciones ya consolidadas por la edificación.
3. Se permitirá el adosamiento a alguno de los linderos con la autorización del propietario colindante.
4. El cierre de parcela, en parcelas tipo C, deberá retranquearse 3 metros del límite exterior de la calzada.

Artículo 93. Separación entre edificios.

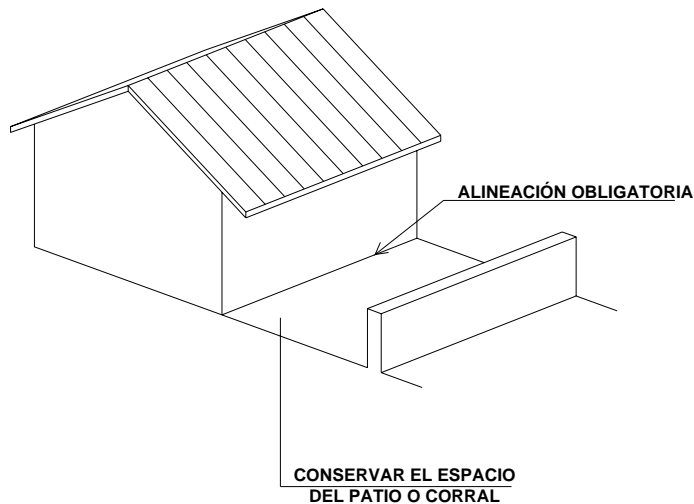
1. Estará permitida la situación en medianería de la edificación en el caso expreso de viviendas en hilera o pareadas con proyecto común, o en caso de que ya exista una medianería constituida en alguno de los linderos de la parcela.
2. Excepto los salientes de fachada expresamente autorizados, ninguna parte de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de línea respecto a las alineaciones de la edificación.

Artículo 94. Longitud máxima de fachada.

La longitud máxima de fachada en las nuevas edificaciones en hilera no será superior a 40 metros.

Artículo 95. Agrupaciones en hilera.

Cuando se trate de agrupaciones en hilera, los nuevos edificios han de conservar la línea frontal de edificación existente, y si son con patio y corral se prohíbe construir en el mismo. Asimismo, se prohíbe construir en los huertos delanteros vinculados a estos edificios, con la excepción contemplada anteriormente en el apartado c) de las condiciones de edificabilidad para parcelas tipo A y B.



VIVIENDAS EN HILERA



HUERTOS

Artículo 96. Espacio de entrada.

El diseño de estos espacios así como el de sus elementos, tales como cierres, puertas y portaladas, garajes y patios, se concebirá de manera unitaria para toda la parcela, solucionando de forma integral todos los edificios y espacios que la componen, incluidos los accesos y espacios exteriores de entrada.

**CAPÍTULO III
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO****Sección 1ª
Disposiciones comunes****Artículo 97. Movimiento de tierras.**

1. Los movimientos de tierras, que han de incluirse en la solicitud correspondiente, deberán cumplir con los condicionantes establecidos en el presente Decreto, debiendo garantizar además el mantenimiento de las propiedades agrológicas de los terrenos y detallar las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de los mismos.
2. Deberán mantenerse las condiciones del terreno, adaptando la edificación al mismo.

Artículo 98. Acceso rodado.

1. La parcela deberá ser accesible a vehículos, debiendo describirse el tratamiento del pavimentado en caso de que se produzca éste. Con carácter general, dicho tratamiento deberá ser asfáltico superficial con el correspondiente drenaje de la plataforma para asegurar su duración, evitando en la medida de lo posible la utilización de pavimentos rígidos, sin que pueda ser de aglomerado bituminoso ni en frío ni en caliente.
2. En todo caso, los accesos deberán adaptarse a la topografía del terreno y causar el menor impacto ambiental posible.

Artículo 99. Abastecimiento de agua.

Se admitirán captaciones propias, debiendo conectarse a la red de distribución urbana siempre que ello sea posible.

Artículo 100. Evacuación y saneamiento.

Con carácter general, los vertidos de aguas residuales se realizarán a través de las correspondientes infraestructuras de saneamiento municipales. Cuando la conexión no sea posible, los vertidos de aguas residuales se realizarán

mediante un sistema individual previo de depuración efectiva que garantice la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo 101. Red eléctrica y telefonía.

Se procurará que la red eléctrica y telefónica para las obras de nueva construcción sea subterránea en el recorrido privado por el interior de la parcela.

Sección 2ª

Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, incluida la vivienda de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación

Artículo 102. Ubicación de las edificaciones agrarias y análogas.

1. Sin perjuicio de la posibilidad de ubicar construcciones de nueva planta, siempre que se justifique en atención a la inadecuación de las edificaciones preexistentes para los fines de la explotación, las instalaciones agrarias principales y complementarias se ubicarán, preferentemente, donde ya se localicen otros edificios de la misma explotación, debiéndose valorar que las mismas se construyan a partir de la rehabilitación, reforma o mejora de una o varias edificaciones preexistentes.

2. Salvo impacto ambiental o paisajístico, las instalaciones deberán situarse en los lugares de menor idoneidad para el cultivo o de inferior valor agronómico de la explotación, donde no se deriven daños ambientales ni riesgos para la población y, preferentemente, en la parte más próxima a los accesos y cierres de la finca.

Artículo 103. Edificaciones e instalaciones de uso agrario.

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas no se podrán implantar en parcelas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria.

A efectos de alcanzar dicha parcela mínima, en caso de instalaciones y construcciones sin uso residencial, podrán computarse las fincas colindantes o no, situadas dentro del mismo término municipal, y pertenecientes a la explotación agraria. Dichas parcelas quedarán vinculadas al uso autorizado, debiendo quedar expresa constancia de dicha circunstancia en el Registro de la Propiedad.

2. Las distancias mínimas de este tipo de construcciones a los límites de los suelos urbanos o urbanizables será de 50 metros, excepto en el caso de

explotaciones intensivas de cerdos, conejos y gallinas, en las que se aumentará hasta 100 metros.

3. La distancia mínima de este tipo de construcciones a las edificaciones existentes será de 10 metros, pudiéndose adosar con el consentimiento del propietario de estas últimas, siempre que se cumplan las condiciones de integración en el entorno reguladas en la Sección 4ª del Capítulo I del Título III de las presentes Normas.

4. La ocupación máxima de las construcciones y edificaciones, con independencia de su destino, no superará el 20 % de la superficie de la parcela.

5. Las edificaciones serán de una planta, con una limitación de altura de cornisa de 4,50 metros y de 6 metros de altura de coronación, salvo que las condiciones de la explotación requieran y justifiquen una altura mayor.

6. En el caso de los invernaderos los apartados 2, 3 y 4 no serán de aplicación. Aquellos que cuenten con locales de venta directa al público no dispondrán para tal fin una superficie mayor de 50 metros cuadrados.

Artículo 104. Condiciones de las actividades complementarias a las explotaciones agrarias.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo anterior a excepción de los apartados 2 y 6.

Artículo 105. Condiciones de las viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias.

1. La vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga deberá ubicarse en la misma parcela en la que se encuentren las principales instalaciones de la explotación o en otra parcela próxima. La parcela no podrá ser de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria, debiendo contar con accesos rodados a través de la red de caminos existentes.

2. Sólo será posible la autorización de una edificación residencial por explotación, sin perjuicio de que la misma pueda estar conformada por una o varias viviendas.

3. La superficie total construida de la vivienda no excederá de 250 metros cuadrados. En todo caso la ocupación máxima de las construcciones y edificaciones, con independencia de su destino, no superará el 25 % de la superficie de la parcela.

4. Las edificaciones se desarrollarán en un máximo de dos plantas, con una limitación de altura de cornisa de 6,50 metros y de 8 metros de altura de coronación.

5. Los elementos y edificaciones auxiliares de la vivienda vinculada a la explotación serán acordes con la naturaleza agraria de la misma, sin que puedan incorporarse a ésta instalaciones o elementos cuya naturaleza no guarde vinculación alguna con el medio agrario, tales como piscinas o instalaciones deportivas.

6. La separación mínima a viales y a colindantes será de 10 metros.

Sección 3ª

Instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras

Artículo 106. Instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

1. Las edificaciones se desarrollarán en un máximo de dos plantas, con una limitación de altura de cornisa de 6 metros y de 8 metros de altura de coronación.

En las estaciones de servicio podrá superarse este parámetro por cuestiones de funcionalidad.

2. Excepto lo regulado en el apartado anterior, serán admisibles los parámetros necesarios para garantizar su adecuada funcionalidad, siendo únicamente exigibles las condiciones de integración definidas en estas Normas.

TÍTULO IV CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 107. Tipos de usos.

Los usos se clasifican de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Según la ordenación urbanística:

- Globales.

- Pormenorizados.

b) Según la adecuación a la normativa aplicable:

- Característicos.
- Compatibles.
- Tolerados.
- Prohibidos.

Artículo 108. Usos según la ordenación urbanística.

1. Se entiende por uso global cada uno de los fijados por la normativa correspondiente para cada clase de suelo, siendo los siguientes:

- a) Dotacional.
- b) Espacios libres.
- c) Residencial.
- d) Productivo.
- e) Servicios de automóvil.

2. Se entiende por uso pormenorizado cada uno de los permitidos por la normativa correspondiente para las distintas calificaciones. A efectos de la determinación de los distintos usos posibles en función de la ordenación urbanística se establecen los siguientes usos pormenorizados con carácter general referidos a los usos globales:

- a) Dotacional.
 - a.1. Deportivo.
 - a.2. Educativo.
 - a.3. Servicios de interés público y social:
 - Sanitario.
 - Asistencial.
 - Cultural.
 - Asociativo o social.
 - Servicios.
 - Institucional.
 - a.4. Religioso.

- a.5. Especial.
- b) Espacios libres.
 - b.1. Parques y jardines.
 - b.2. Espacios de recreo y expansión.
- c) Residencial.
 - c.1. Vivienda unifamiliar.
 - c.2. Vivienda colectiva.
- d) Productivo.
 - d.1. Industria-almacenaje.
 - d.2. Oficinas.
 - d.3. Comercial.
 - d.4. Hotelero.
 - d.5. Hostelería.
 - d.6. Espectáculos.
 - d.7. Campamentos de turismo.
 - d.8. Agropecuario.
 - d.9. Actividades complementarias al uso agropecuario.
- e) Servicios del automóvil.
 - e.1. Garaje.
 - e.2. Mantenimiento y servicio.
 - e.3. Gasolineras.
 - e.4. Estaciones de servicio.

Artículo 109. Usos dotacionales.

A los efectos de las presentes Normas tendrán la consideración de dotacionales los siguientes usos:

a) Uso deportivo: incluye los espacios e instalaciones destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de ejercicios físicos o deportes, tanto individuales como colectivos, bien en instalaciones al aire libre delimitadas por un cierre, bien en edificios dedicados a tal fin.

b) Uso educativo: incluye las actividades que tienen por objeto la formación intelectual de las personas mediante la docencia y la investigación, comprendiendo los niveles y ciclos que establece la legislación vigente: preescolar, infantil, primaria, secundaria, bachiller, ciclo formativo, estudios universitarios, así como las academias.

c) Uso sanitario: incluye las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, tanto en régimen de ingreso como ambulatorio.

d) Uso asistencial: incluye las actividades destinadas a prestar atención no específicamente sanitaria a la población mediante servicios sociales.

e) Uso cultural: incluye las actividades de tipo cultural que corresponden a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación o conferencias, así como todas las dedicadas al fomento del ocio y actividades recreativas.

f) Uso asociativo o social: incluye las actividades asociativas y de relación, que corresponden a los espacios o locales que albergan sedes de asociaciones, agrupaciones, organizaciones, clubes de carácter empresarial, gremial, vecinal, sindical, político y locales de uso similar.

g) Uso de servicios: incluye los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios y de protección civil.

h) Uso institucional: incluye las actividades vinculadas con los servicios de la Administración Estatal, Autonómica o Local no incluidos en ningún otro uso de equipamiento, así como los servicios de defensa, policía y oficinas de empresas públicas.

i) Uso religioso: incluye los espacios o locales destinados al culto de cualquier confesión y los directamente ligados al mismo tales como templos, centros parroquiales, conventos y otros de similares características.

j) Usos especiales: incluye aquellos que no puedan encuadrarse en algún otro uso de equipamiento tales como los cementerios, tanatorios, cocheras,

espacios de práctica de defensa civil o militar y demás dotaciones o instalaciones públicas y privadas.

Artículo 110. Uso de espacios libres.

A los efectos de las presentes Normas se diferencian los siguientes usos de espacios libres:

a) Uso de parques y jardines: incluye las zonas verdes públicas destinadas fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería para el esparcimiento de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que estén situados, así como parques de la naturaleza, temáticos, de recreo y similares. Dicho uso puede contener zonas deportivas al aire libre así como equipamientos culturales, deportivos o de ocio.

b) Uso de espacio de recreo y expansión: incluye los espacios libres de cualquier otro uso que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, tales como fiestas populares, verbenas y manifestaciones folclóricas, o bien de carácter individualizado.

Artículo 111. Usos residenciales.

Dentro del uso residencial se diferencian los siguientes:

a) Vivienda unifamiliar: incluye el conjunto de edificaciones destinadas al alojamiento de una familia, núcleo familiar o grupo de personas.

b) Vivienda colectiva: incluye el conjunto de edificaciones destinadas al alojamiento o residencia estable de un grupo de personas en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 112. Usos productivos.

A los efectos de las presentes Normas se diferencian los siguientes usos de carácter productivo:

a) Uso de industria-almacenaje: incluye las actividades de recepción, almacenaje y transformación de materias primas, fabricación, envasado, distribución, transporte y exposición-comercialización a empresa o mayorista, así como las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes de cualquier tipo.

b) Uso de oficinas: incluye las actividades de desempeño o prestación de servicios de tipo administrativo, financiero, de información y otros afines, tanto

a empresas como a personas, y que se realicen en oficinas y locales, excluyendo los que corresponden a otros usos definidos.

c) Uso comercial: incluye las actividades destinadas al comercio al por menor cuyo desarrollo supone el acceso directo del público para la adquisición de los bienes comercializados.

d) Uso hotelero: incluye las actividades de servicio al público en edificios que se destinan al alojamiento eventual o temporal para transeúntes, tales como hoteles, apartoteles, pensiones y aquellos otros regulados por la normativa sectorial correspondiente.

e) Uso de hostelería: incluye las actividades de relación social, comprendiendo los edificios y locales destinados al público tales como bares, restaurantes, salas de baile, salas de juego o similares.

f) Uso de espectáculos: incluye las actividades destinadas al público con fines culturales o de recreo en las que se desarrollan actuaciones o representaciones, correspondiendo a edificios o locales destinados a cines, teatros, salas de concierto, discotecas, casinos o similares.

g) Uso de campamentos de turismo: incluye las actividades de servicio al público en establecimientos destinados al alojamiento eventual o temporal de personas en régimen de acampada en elementos desmontables o móviles, como autocaravanas y remolques.

h) Uso agropecuario: incluye las actividades relacionadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, definidas como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, de la que se obtienen productos agrícolas, ganaderos, forestales o análogos, realizadas primordialmente con fines de mercado, constituyendo en sí mismas una unidad técnico-económica.

i) Actividades complementarias al uso agropecuario: incluye aquellas actividades que estando vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación y la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, así como las actuaciones turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en la explotación agraria.

Artículo 113. Usos de servicio del automóvil.

A los efectos de las presentes Normas se diferencian los siguientes usos de servicio del automóvil:

a) Uso de garaje: incluye la superficie construida cubierta destinada a la guarda de vehículos como servicio independiente o no de las necesidades de

estacionamiento requeridas por las otras actividades del edificio, parcela o terreno.

b) Uso de mantenimiento y servicio del automóvil: incluye todas aquellas actividades destinadas a la revisión, cuidado y mantenimiento de los automóviles, tales como talleres mecánicos, trenes de lavado e instalaciones similares.

c) Uso de gasolinera: se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible a los vehículos de tracción mecánica.

d) Uso de estación de servicio: se entiende por estación de servicio la instalación que, además de servicio de gasolinera, cuenta con las instalaciones propias de venta de carburante, las edificaciones al servicio directo de la actividad, del personal y de las personas usuarias, así como los espacios complementarios con uso comercial de una dimensión máxima de 50 metros cuadrados.

Artículo 114. Usos según la adecuación a la normativa.

1. Se entiende por uso característico cada uno de los que el planeamiento o las presentes Normas establece como dominante.

2. Se entiende por uso compatible cada uno de los que el planeamiento o las presentes Normas establece como de posible implantación en compatibilidad con el uso dominante en la ordenación de un ámbito. La posibilidad de implantación se realizará con las limitaciones y restricciones de intensidad que, en cada caso, establezca la normativa aplicable de cada zona en función de los parámetros de implantación del uso característico.

3. Se entiende por uso tolerado cada uno de los existentes con anterioridad a la aprobación del planeamiento o las presentes Normas, que aún no coincidiendo con los usos propuestos para cada caso no se encuentre en situación de fuera de ordenación. El cese de la actividad de un uso tolerado será causa de extinción del mismo.

4. Se entiende por uso prohibido cada uno de los que el planeamiento o las presentes Normas establece como de imposible implantación.

CAPÍTULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO URBANO

Artículo 115. Uso característico.

El uso característico en los suelos urbanos es el residencial.

Artículo 116. Usos compatibles.

1. A los efectos de las presentes Normas se consideran compatibles con el uso residencial todos aquellos usos no incluidos dentro de los prohibidos.
2. Los usos industriales y agropecuarios se implantarán en suelo calificado de actividades productivas y compatibles. En caso de que no exista zonificación, se procurará su ubicación dentro de las áreas con edificaciones de carácter industrial preexistente.

Artículo 117. Usos tolerados.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable, a los efectos de las presentes Normas tienen la consideración de usos tolerados los usos existentes.

Artículo 118. Usos prohibidos.

Sin perjuicio de lo establecido en la normativa aplicable, tienen la consideración de usos prohibidos los siguientes:

- a) Uso agropecuario que incluya estabulaciones superiores a 10 unidades de ganado mayor.
- b) Uso productivo que por el carácter de su actividad o la dimensión de sus instalaciones resulte incompatible con el uso residencial.
- c) Uso productivo que incluya estaciones de servicio.

**TÍTULO V
CONDICIONES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO**

**CAPÍTULO I
DEFINICIÓN DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO**

**Sección 1ª
Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga**

Artículo 119. Explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

1. Se entiende por explotación agrícola, ganadera o forestal el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, de la que se obtienen productos agrícolas, ganaderos y forestales, realizada primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.
2. Se entiende por explotación análoga a la agrícola, ganadera o forestal, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en

el ejercicio de una actividad productiva o de servicios análoga a la agrícola, ganadera o forestal, teniendo dicha consideración, entre otras instalaciones de similares características, los centros de jardinería, granjas-escuelas, viveros de plantas y centros de pupilaje de animales.

Artículo 120. Actividades complementarias a las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas.

Se consideran actividades complementarias a las agrícolas, ganaderas, forestales o análogas aquellas que, estando vinculadas a las anteriores, tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación y la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, así como las actuaciones turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en la explotación agraria.

Artículo 121. Instalaciones agrarias.

1. Se entiende por instalaciones agrarias los recintos necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga, que requieran edificios, construcciones o estructuras cubiertas.

2. Atendiendo a la diversificación de actividades que se pueden desarrollar en tales explotaciones, se diferencian dos tipos de instalaciones:

a) Las instalaciones agrarias principales: son aquellas necesarias para el desarrollo de alguna fase del proceso de producción o para almacenar el producto obtenido en la actividad agrícola, ganadera, forestal o análoga.

Tendrán esta consideración, entre otras, los edificios o naves para estancia de ganado o desarrollo de cultivos; las salas de ordeño y lecherías; las construcciones diversas para almacenaje de cosechas o alimentos para el ganado tales como silos, pajares e invernales; los invernaderos; los depósitos para el combustible, agua, estiércol o fertilizantes; las instalaciones para generación autónoma de energía; los cobertizos; las tejavanas; las socarreñas así como todos aquellos recintos que tengan por finalidad la guarda de maquinaria agrícola, aperos y herramientas de trabajo.

b) Las instalaciones agrarias complementarias: son aquellas necesarias para el desarrollo de las actividades complementarias de la explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

Tendrán esta consideración, entre otras, los talleres para fabricación artesana de productos agrarios; los edificios o naves industriales para la primera transformación industrial de productos agrarios; las naves o almacenes para guardar productos artesanales o de fabricación directa en la explotación; los recintos para venta del producto obtenido en la explotación, así como las

instalaciones destinadas a las actividades complementarias de carácter cinegético realizadas en la explotación.

Artículo 122. Vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

1. Se entiende por vivienda vinculada a una explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga, la edificación destinada únicamente a vivienda de las personas que por razones de su oficio se hallen trabajando en la explotación, teniendo en dicha vivienda su domicilio habitual y residiendo allí efectiva y permanentemente.

2. Con independencia de las personas que hayan de vivir real y permanentemente ligadas a la explotación, las edificaciones de carácter residencial deberán constituir una unidad visual, debiendo cumplir las condiciones tipológicas contempladas en la Sección 2ª del Capítulo III y las de integración en el entorno previstas en la Sección 4ª del Capítulo I, ambas del Título III de este Decreto.

Sección 2ª

Instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras

Artículo 123. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución de obras públicas e infraestructuras.

Se entiende por tales las edificaciones que colaboren al correcto desarrollo de los trabajos de ejecución de las obras públicas e infraestructuras, comprendiendo, entre otras, las oficinas técnicas a pie de obra, los vestuarios del personal laboral, las casetas de herramientas o los almacenes de materiales y maquinaria.

Artículo 124. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas al entretenimiento de obras públicas e infraestructuras.

1. Se entienden por tales las construcciones, instalaciones y edificaciones que colaboren al correcto funcionamiento y mantenimiento de las obras públicas e infraestructuras, comprendiendo, entre otras, los centros operativos, parques de maquinaria, garajes, talleres y demás instalaciones tradicionalmente integradas en la explotación de la obra pública o infraestructura.

2. Igualmente, se incluyen las demás edificaciones donde se ubiquen las instalaciones inherentes a la infraestructura que sea necesario proteger de la agresión de los agentes atmosféricos o cuyo acceso a las mismas deba ser restringido, tales como edificios para la maquinaria, casetas de bombeo o edificios para transformadores eléctricos.

Artículo 125. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas al servicio de obras públicas e infraestructuras.

Se entiende por tales las construcciones, instalaciones y edificaciones que sirven a las obras públicas o infraestructuras a través de una vinculación funcional directa y con un carácter subordinado o accesorio a las mismas.

Las áreas adyacentes a la red de comunicaciones y transportes comprenden, entre otras, las construcciones, instalaciones y edificaciones ligadas a las zonas de descanso y estacionamiento, al auxilio y atención médica de urgencia, al pesaje de vehículos, a las paradas de autobuses, a estaciones de servicio, así como todas aquellas con fines auxiliares y complementarios.

Sección 3ª

Usos y actuaciones específicos imprescindibles de ubicar en suelo rústico

Artículo 126. Usos y actuaciones específicos imprescindibles de ubicar en suelo rústico.

Se entiende por tales aquellos usos y actuaciones que, siendo acordes con la naturaleza o destino del suelo en que se ubiquen y sin lesionar o comprometer sustancialmente los criterios que fundamentaron la clasificación como tal suelo rústico, sean de imposible implantación en otra clase de suelo.

Sección 4ª

Usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento que sea imprescindible ubicar en suelo rústico

Artículo 127. Usos y construcciones industriales y comerciales.

1. Se entiende por usos industriales y comerciales que sea imprescindible ubicar en suelo rústico aquellos que consistan en la rehabilitación de instalaciones y construcciones industriales y comerciales preexistentes, así como sus posibles ampliaciones, siempre que dichas obras estén relacionadas con el uso actual o uno de carácter complementario.

A tal efecto, se entiende como uso complementario al industrial o al comercial el de almacenamiento y aquel relacionado con la primera transformación y venta directa de los productos.

2. Igualmente, se entiende por usos industriales y comerciales que sean imprescindible ubicar en suelo rústico aquellos relacionados con la primera transformación y venta de productos derivados de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análogas aunque no exista explotación en los términos previstos en el presente Decreto.

Artículo 128. Usos y construcciones de almacenamiento.

Se entiende por usos y construcciones de almacenamiento que sean imprescindibles ubicar en suelo rústico aquellos que tengan carácter complementario a otro preexistente, incluidas las ampliaciones justificadas de los mismos, así como aquellos propios de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análogas aunque no exista explotación en los términos previstos en el presente Decreto.

Sección 5ª

Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas

Artículo 129. Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas.

1. Se entiende por actividades extractivas los movimientos de tierra para la extracción de arenas y áridos, las excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas o minerales así como las excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.
2. Las construcciones vinculadas a las actividades extractivas comprenden únicamente las construcciones e instalaciones necesarias para la extracción de la riqueza natural y para los procesos de primera transformación localizados en la propia explotación, cantera o yacimiento.

Sección 6ª

Obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación

Artículo 130. Obras de renovación y reforma.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 113.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se entiende por obras de renovación y reforma, las obras de restauración, consolidación y rehabilitación de edificaciones preexistentes, incluidas las que impliquen cambio de uso de las mismas, siempre que, en este caso, el uso al que se destine esté incluido dentro de los autorizables.

Sección 7ª

Actividades de ocio y turismo rural

Artículo 131. Actividades de ocio.

Se entiende por actividades de ocio aquellas actividades derivadas de las prácticas sociales de tiempo libre que por su carácter y contenido no se hallen

asociadas a actuaciones de interés público, tales como los deportes de montaña, los deportes relacionados con masas y cursos de agua, el termalismo y los deportes que requieren superficies medias o grandes tales como el golf o la equitación.

Artículo 132. Turismo rural.

Se entiende por turismo rural el que se lleva a cabo sobre el conjunto de alojamientos, instalaciones, estructuras de ocio y recursos naturales y arquitectónicos existentes en zonas de economía predominantemente agraria.

Sección 8ª Vivienda unifamiliar aislada

Artículo 133. Vivienda unifamiliar aislada.

Se entiende por vivienda unifamiliar aislada la edificación de carácter residencial que se sitúa exenta en la parcela y que cumple con las condiciones de habitabilidad exigibles.

CAPÍTULO II RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Sección 1ª Disposiciones comunes

Artículo 134. Limitaciones.

Las construcciones, actividades y usos permitidos o autorizables en el presente Capítulo, no podrán transformar la naturaleza y destino del suelo rústico en que se ubican ni lesionar o comprometer el valor y el carácter que fundamentó la clasificación del suelo como rústico.

Sección 2ª Usos permitidos

Artículo 135. Licencia.

Sin perjuicio de la necesaria obtención de las autorizaciones que, en su caso, fueran pertinentes atendiendo a la legislación sectorial aplicable, se entiende como usos permitidos aquellos en los que no es preceptiva la autorización previa para construir en suelo rústico, estando sujetos únicamente a licencia municipal, que controlará la no transformación de la naturaleza y destino del suelo, la integración de las edificaciones en el entorno, el mantenimiento de

los cierres, caminos y estructura parcelaria así como el cumplimiento de las condiciones de integración en el entorno reguladas en la Sección 4ª del Capítulo I del Título III del presente Decreto.

Artículo 136. Usos permitidos con carácter general.

1. Con carácter general, son usos permitidos los admitidos por la legislación sectorial correspondiente para la protección, restauración y utilización del dominio público, sin perjuicio de las peculiaridades establecidas en el presente Decreto.

2. Igualmente, se permiten las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos y edificaciones e instalaciones preexistentes, las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a la entrada en vigor de este Decreto, las de recuperación ambiental y restauración y regeneración del medio natural de conformidad con su propia naturaleza, así como las actuaciones tendentes a la prevención de riesgos sin instalaciones ni construcciones asociadas.

Sección 3ª Usos autorizables

Artículo 137. Autorización.

1. Las obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse dentro del suelo rústico, y que no puedan incluirse dentro de los usos permitidos, deberán obtener la preceptiva autorización previa a la licencia municipal.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27 de la Ley de Cantabria, 2/2004, de 27 de septiembre, el procedimiento para sustanciar las autorizaciones de los usos, instalaciones y actividades en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 116 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, debiendo contener las solicitudes la documentación prevista en el Anexo I de este Decreto.

3. Cuando se trate de obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, con carácter previo a la autorización por el órgano competente, será preceptivo el informe favorable de la Consejería competente por razón de la materia sobre la actividad agraria a realizar, su viabilidad económica y la adecuación de las instalaciones y/o vivienda a la actuación solicitada.

Artículo 138. Usos autorizables con carácter general.

1. Salvo previsión específica más limitativa en la legislación sectorial o en los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico que resulten aplicables, en las distintas categorías de suelo rústico se podrán autorizar los usos contemplados en el artículo 112 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

2. En especial, se consideran autorizables:

a) Obras de rehabilitación de edificaciones que no impliquen aumento de volumen, en las que se admitirá el cambio de uso para vivienda o para fines dotacionales públicos, culturales, artesanales, de ocio y turismo rural, siempre que estén incluidas en el Catálogo previsto en el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, por poseer características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocamente propias de una edificación rural del entorno y una superficie construida no inferior a 50 metros cuadrados.

b) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, culturales, educativas, de información e interpretación y de prevención de riesgos, siempre que estén directamente vinculadas con el carácter de la categoría de suelo rústico en que se ubiquen.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Edificaciones fuera de ordenación.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable, los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto que no cumplan las condiciones establecidas en el mismo no serán calificados como fuera de ordenación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Municipios sin planeamiento.

Aquellos Ayuntamientos que no dispongan de planeamiento general, podrán aprobar las Ordenanzas urbanísticas a que se refiere el artículo 62.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en desarrollo de las Normas Urbanísticas Regionales, donde se reflejen transitoriamente los elementos a que se refiere el artículo 44.1.d) de la citada Ley.

DISPOSICION FINAL ÚNICA. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

ANEXO

DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO.

1. La solicitud de las personas interesadas, con carácter general, deberá contener la siguiente documentación:

a) Descripción de las obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades solicitadas, justificando la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental y la integración de la actuación en el entorno.

b) Plano de emplazamiento a escala entre 1/10.000 y 1/5.000, que permita identificar la parcela sobre la que se va a edificar, las vías públicas de acceso, las características del medio circundante y de las edificaciones existentes en el entorno así como la ubicación respecto al núcleo de población más próximo.

c) Plano de situación de la parcela a escala entre 1/1.000 y 1/500 que permita identificar la forma, dimensiones y superficie de la parcela; la ubicación de la construcción indicando límites a linderos y a las vías de acceso; posición de la red eléctrica y características y cota del enganche; situación de las instalaciones de abastecimiento de agua o foco de captación de agua potable y descripción del sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales.

d) Sección transversal a escala 1/500, con indicación de los movimientos de tierra que sean necesarios.

e) Documento público que acredite la superficie de la parcela.

f) Fotografías de la parcela, de su entorno y, en su caso, de la edificación sobre la que se interviene.

2. Cuando la solicitud tenga por objeto las construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, además deberá contener:

a) Documentación que acredite la existencia de una explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga, teniendo dicha consideración los documentos de alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social, la documentación acreditativa de la liquidación de los impuestos correspondientes a las actividades desarrolladas, así como todos aquellos provenientes de los órganos con competencia sectorial en la materia.

b) Estudio de viabilidad económica de la explotación. Cuando la solicitud tenga por objeto la implantación de una nueva explotación se deberá presentar toda la documentación necesaria al objeto de poder analizar la viabilidad de la misma.

c) Justificación, en caso de vivienda vinculada, de la necesidad de vivir real y permanentemente vinculada a la correspondiente explotación. En dicha justificación, deberá explicitarse las necesidades de la explotación, la distancia de la vivienda al núcleo de población más próximo, así como cualquier otra circunstancia que motive y justifique la necesidad de la vivienda.

3. Cuando la solicitud tenga por objeto la intervención sobre elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, será preceptiva la acreditación de la inclusión de los mismos en dicho Catálogo.