gobierno de cantabria
servicio de urbanismo

# texto refundido de la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de hazas de cesto

marzo de 1.999

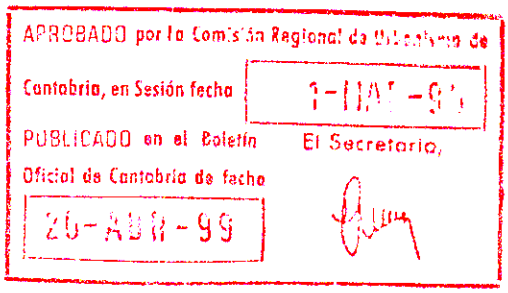
carlos díez díez. ing de caminos.
javier oliva atienza. ing. de caminos.
manuel díez garrido. ing. de caminos.

santander, marzo de 1.999

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HAZAS DE CESTO.

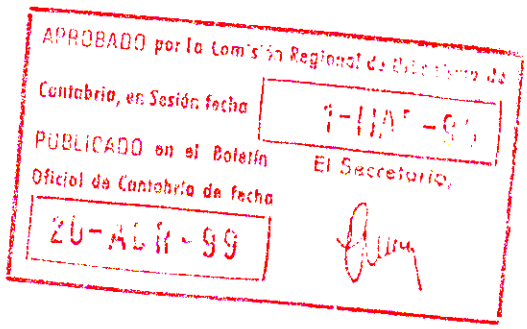
## TEXTO REFUNDIDO

## MARZO DE 1.999




Equipo Redactor: Carlos Díez Díez. Ingeniero de Caminos. nº. 12.912
Javier Oliva Atienza. Ingeniero de Caminos. nº. 12.656
Manuel Díez Garido. Ingeniero de Caminos. nº. 12.355

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HAZAS DE CESTO




## DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA.

# MEMORIA

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-ABR-99
El Secretario.

## CAPÍTULO 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

1.1.- Introducción I
1.2.- Conveniencia y oportunidad de la revisión I

## CAPÍTULO 2.- OBJETIVOS Y PROGRAMA DE NECESIDADES

2.1.- Análisis y diagnóstico de la situación actual III
2.2.- Criterios y objetivos III
2.3.- Programa de necesidades IV

## CAPÍTULO 3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.- Modelo territorial VI
3.2.- El suelo urbano y apto para urbanizar VII
3.3.- El suelo no urbanizable XI

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-MAY-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-ABR-99
El Secretario,

# CAPITULO 1.- JUSTIFICACION DE LA REVISION

## 1.1.- INTRODUCCION.

Las vigentes Normas Subsidiarias del término municipal de Hazas de Cesto fueron aprobadas definitivamente el 20-11-89, y su vigencia se inició tras su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de 12 de enero de 1990.

Con posterioridad, se aprobaron dos modificaciones puntuales de dicho documento:

- Una de ellas introducía una nueva clase de suelo, el suelo apto para urbanizar, concretamente en una amplia finca situada al norte del núcleo de Hazas de Cesto y en las proximidades de la barriada tradicional de El Perujo.

- La otra modificación incorporaba una ampliación del suelo urbano del núcleo de Beranga hacia el norte, en el entorno de la carretera Beranga-Noja.

En estas condiciones, se inicia en el año 1994 el proceso de revisión de las Normas Subsidiarias vigentes. El Avance de Planeamiento es redactado por los servicios técnicos de la Diputación Regional de Cantabria. Por causa de fuerza mayor, esta redacción se vio interrumpida durante un periodo de cerca de dos años.

Por este motivo, en abril de 1996 la Excma. Diputación Regional saca a concurso la asistencia técnica para la redacción del presente documento; este equipo redactor recibió la notificación de la adjudicación del trabajo en junio de 1996, firmándose el Acta de Replanteo el 1 de julio de 1996.

Este equipo redactor ha mantenido contacto con los responsables municipales y ha estudiado las sugerencias resultantes del trámite de información pública del documento de Avance de Planeamiento.

## 1.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION.

El artículo 7 de las Normas Urbanísticas del documento del año 89 recoge las siguientes causas de revisión:

1.- La modificación del planeamiento de rango superior.

2.- La alteración de las expectativas de uso del suelo debido a actuaciones urbanísticas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAY-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-MAY-96
El Secretario,

3.- El cambio cuantitativo del programa de necesidades.

4.- La corporación municipal promoverá la revisión de la presente figura para adaptarla a la realidad social del tiempo en que haya de aplicarse.

Transcurridos más de cuatro años desde la entrada en vigor del citado documento, se aprecia la necesidad de una revisión por darse varios de los supuestos considerados:

1.- La incidencia que supone la aparición de disposiciones de rango superior:

- Aprobación por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Aprobación por Decreto 50/1991 de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Cantabria.

- Aprobación de la Ley de Cantabria 9/1994 de 29 de septiembre sobre Usos del Suelo en el Medio Rural.

- Aparición de la Orden del Ministerio de Agricultura de fecha 5 de julio de 1995.

2.- El cambio de las expectativas del suelo en el municipio y la alteración del programa de necesidades considerado, debidos a la repercusión de determinadas actuaciones sobre infraestructuras, entre las que destaca la construcción y puesta en funcionamiento de la autovía Santander-Bilbao.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en fecha 1-MAY-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ABR-99
El Secretario,

# CAPITULO 2.- OBJETIVOS Y PROGRAMA DE NECESIDADES.

## 2.1.- Análisis y diagnóstico de la situación actual.

La situación actual del municipio de Hazas de Cesto viene determinada por una serie de factores que desbordan el ámbito municipal y sus expectativas intrínsecas de desarrollo.

En primer lugar, es indudable la incidencia que la puesta en funcionamiento de la autovía Santander-Bilbao está teniendo y tendrá sobre la potenciación del fenómeno de la segunda vivienda en la comarca de Trasmiera. En el caso concreto de Hazas de Cesto, la proximidad al área de Noja (una de las más dinámicas desde el punto de vista turístico de la costa de Cantabria), que se ha visto aumentada en la práctica por la ampliación y mejora de trazado de la carretera Beranga-Noja, enmarca claramente al municipio en el área de influencia de Noja y su entorno litoral.

Además de estas expectativas de carácter turístico, la condición de cabecera de comarca que tiene el municipio de Hazas de Cesto, por su excelente comunicación con Santander y sus dotaciones de servicios y equipamientos (entre los que habrá que incluir en el futuro un instituto de educación secundaria), está generando una demanda creciente de primera y segunda vivienda, así como de suelo de uso productivo (industria ligera y servicios hosteleros) que no está atendida en estos momentos por una oferta asequible y de cierta flexibilidad.

Frente a este desarrollo previsible procedente del exterior, el crecimiento vegetativo del municipio parece poco significativo.

## 2.2.- Criterios y objetivos.

Los criterios básicos que se han considerado para la ordenación han sido los siguientes:

1.- Satisfacer de forma ordenada las necesidades reales de suelo que las perspectivas de desarrollo de la comarca de Hazas de Cesto plantean en la actualidad.

2.- Articular los efectos urbanísticos sobre el territorio municipal producidos por las actuaciones de diversos organismos (Diputación Regional, Ministerio de Fomento).

3.- Responder con carácter urgente a la necesidad de redefinición y diseño de los

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-MAY-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-MAY-99
El Secretario,

bordes y conexiones de las mencionadas actuaciones con las localidades afectadas.

4.- Ordenar y facilitar las perspectivas de desarrollo de las actividades agropecuarias que son propias de la comarca, compatibilizándolas con las del sector terciario, inducidas por el emplazamiento del municipio.

5.- Acomodar las previsiones de suelo urbano de los núcleos del término municipal a sus posibilidades reales de crecimiento, retomando las tipologías tradicionales de edificación, de forma que se vaya completando y mejorando la estructura interna de dichos núcleos.

6.- Valorar las disponibilidades actuales, así como las necesidades futuras, en lo relativo a servicios urbanos, con el objeto de prever su mejora o ampliación.

7.- Preservar los eventuales restos arqueológicos y edificios de valor histórico-artístico presentes en el municipio, así como aquellas construcciones que destaquen por su tipología tradicional y los modelos urbanísticos en que se insertan, incorporándolos de forma práctica a la estructura urbanística actual.

8.- Proteger adecuadamente los espacios existentes de especial valor natural o paisajístico, para una completa conservación de sus valores, sin perjuicio de un uso respetuoso de los mismos.

9.- Ofrecer, desde las primeras fases del proceso de planeamiento, un marco de referencia racional para discutir y coordinar los intereses de los distintos organismos y grupos sociales que proyectan sus acciones y necesidades sobre el territorio municipal.

## 2.3.- Programa de necesidades.

A) Previsiones demográficas y necesidades de suelo residencial.

Como se ha avanzado en el diagnóstico, el incremento demográfico potencial en el término municipal de Hazas de Cesto no es demasiado significativo. No obstante, la futura oferta de equipamiento educativo (instituto de secundaria) o la eventual creación de puestos de trabajo por la instalación de industria en el municipio, podrían aumentar las necesidades de primera vivienda en mayor medida

Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha

que lo experimentado hasta ahora.

Independientemente del crecimiento demográfico vegetativo o captado de la comarca, hay que considerar la demanda de segunda residencia, cuya cuantificación siempre es compleja.

B) Necesidades de suelo productivo.

El carácter de cabecera de comarca que posee el municipio de Hazas de Cesto ha inducido un incremento de la demanda de suelo para usos productivos; especial consideración merece la previsión de espacios para la instalación industrial, en áreas homogéneas que no supongan excesiva incidencia sobre los usos residenciales.

C) Necesidades de suelo para equipamientos.

La dotación de equipamientos del municipio de Hazas de Cesto es bastante adecuada, sobre todo si consideramos su escasa población.

Se prevén los siguientes equipamientos de nueva creación:

- Instituto de enseñanza secundaria en Beranga.
- Biblioteca y centro cívico, en el edificio de las antiguas escuelas de Hazas de Cesto.

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria, en Sesión fecha 7-[illegible]-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ABR-99

# CAPITULO 3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

## 3.1.- Modelo territorial.

A) Descripción general del territorio.

El municipio de Hazas de Cesto se encuentra en la comarca de Trasmiera, en la zona oriental de la región de Cantabria. Limita al oeste con el municipio de Ribamontán al Monte, al norte con Meruelo y Escalante, al este con Bárcena de Cicero y al sur con Solórzano. Su posición en torno al eje de comunicación constituido por la autovía A-8 (Santander-Bilbao), la carretera nacional N-634 y la línea de ferrocarril Santander-Bilbao (FEVE) lo convierte en un punto estratégico dentro de la comarca, y elemento de conexión entre los valles interiores y el frente costero.

El término municipal está atravesado en dirección Sur-Norte por el río Campiazo; en torno a la vega constituida por este curso fluvial se asientan los principales núcleos de población, Hazas de Cesto y Beranga, quedando los relieves más abruptos en las áreas periféricas del municipio, donde se encuentran las zonas de mayor interés ecológico y forestal (entre los que destacan los encinares autóctonos en la zona de Jesús del Monte, junto a otras manchas de hayedos y robledales de menor extensión).

La actividad económica se va centrando en el sector servicios, sobre todo en el caso de Beranga, en detrimento de la tradicional actividad ganadera y agrícola. También cabría considerar una incipiente demanda de suelo productivo, básicamente implantada en torno a los ejes de comunicación, y que comprende tanto usos de industria ligera como de carácter hostelero y comercial.

En cuanto a la red de infraestructuras y comunicaciones, ya se ha comentado la trascendencia que para el municipio de Hazas de Cesto tiene el hecho de ser atravesado por las principales vías de unión entre Santander y Bilbao. Junto a ellas, debemos destacar las carreteras autonómicas que conectan Beranga con Solórzano y, sobre todo, con Noja y su entorno.

B) Ordenación general del territorio.

Dentro de la estructura general del territorio, se plantea una primera división

Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín
El Secretario,

entre las zonas vinculadas a usos urbanos y aquellas relacionadas con el aprovechamiento y conservación de los recursos naturales.

Las primeras se corresponden con las zonas bajas del municipio, y se potencia su localización en los núcleos ya constituidos, con un cierto carácter urbano por sus dotaciones de equipamientos y servicios (Beranga, Praves y Hazas de Cesto y barrios anexos). Aparte de estos núcleos, no cabe considerar otros entes territoriales en los que interese impulsar un desarrollo con características urbanas.

Las infraestructuras previstas en el municipio tienden a satisfacer las necesidades básicas de los núcleos de carácter urbano. Por un lado, se pretende extender la dotación de abastecimiento de agua y saneamiento a todas las zonas urbanas; asimismo, se plantea una previsión de futuro sobre las características de los viales de interés, estableciendo unas reservas de suelo que garanticen su eventual ampliación o acondicionamiento posterior.

Las zonas destinadas a aprovechamiento y conservación de los recursos naturales se corresponden con el suelo no urbanizable en sus diferentes grados, que constituye la mayor parte de superficie del municipio. Se ha optado por una postura conservacionista en las zonas de mayor interés ecológico y paisajístico, mientras que el grado de protección se va diluyendo en las áreas cuyo valor intrínseco no impide una compatibilidad con el aprovechamiento productivo.

## 3.2.- El suelo urbano y apto para urbanizar.

A) Suelo urbano.

1) Criterios generales.

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley del Suelo, constituirán el suelo urbano:

a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-JUL-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-AGO-99
El Secretario.

planeamiento general establezca.

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

2) Calificación del suelo urbano.

Las ordenanzas en suelo urbano contemplan ocho categorías diferentes, con sus correspondientes usos pormenorizados y aprovechamientos:

- Ordenanza 1.A.- Bloque abierto (B+3)
- Ordenanza 1.B.- Bloque abierto (B+2)
- Ordenanza 1.C.- Bloque abierto (B+4)
- Ordenanza 2.- Bloque entre paredes medianeras.
- Ordenanza 3.- Edificación unifamiliar aislada.
- Ordenanza 4.A.- Edificación unifamiliar pareada.
- Ordenanza 4.B.- Edificación unifamiliar en hilera.
- Ordenanza 5.- Servicios hosteleros y de carretera.
- Ordenanza 6.- Edificación de uso industrial.
- Ordenanza 7.- Equipamientos.
- Ordenanza 8.- Zonas libres de uso y dominio público.

Dadas las características previstas de crecimiento, tal y como ya se ha comentado previamente en esta Memoria, en las ampliaciones contempladas de suelo urbano serán de aplicación fundamentalmente las ordenanzas 3 y 4.A. En el siguiente apartado, se procede a comentar con mayor detalle la ubicación concreta de estas áreas.

3) Delimitación.

El suelo urbano está presente y se potencia en los núcleos de población consolidados con claridad. En este sentido, podríamos hacer referencia a tres zonas del municipio.

En primer lugar, hay que destacar el núcleo de Beranga como el más dinámico del municipio y que presenta mayores perspectivas de crecimiento. Junto a la consolidación del casco urbano ya existente, se plantean

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-MAY-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-ABR-99
El Secretario,

ampliaciones de suelo urbano, sometidas a las ordenanzas 3 y 4.A, en las siguientes direcciones:

- Al este del centro actual, en dirección a Bárcena de Cicero, se produce una previsión de nuevo suelo urbano para absorber la demanda de tipo residencial de baja densidad que se prevé en el programa de necesidades. Dicho desarrollo se producirá a ambos lados de la travesía de la N-634. Al norte de la misma, se propone la ampliación de una franja de suelo urbano de unos 400 metros de longitud que se extiende en sentido transversal, con una anchura media de 120 metros, hasta el camino que conduce a la iglesia del núcleo. Por otra parte, entre el borde sur de la N-634 y la línea férrea de FEVE se concentra otra zona de suelo urbano de 300 metros de longitud y un ancho medio de 70 metros, con características similares a las del anterior.

- Al oeste del centro actual, en dirección a Praves, se aumenta ligeramente (21.000 metros cuadrados) el suelo urbano en la zona de La Carrera, al norte de la unidad de ejecución de La Lechera. Una parte de esta superficie se encuentra ya consolidada por la edificación , mientras que para el resto se propone su desarrollo a través de una unidad de ejecución, en la cual se llevarán a cabo las cesiones que se fijan en la normativa.

- Al norte del centro actual, en el sitio de El Carite, al norte y oeste del río Campiazo, se propone una nueva zona de suelo urbano que rellena las ya existentes y trata de conectar el centro de Beranga con el área de Las Agüeras. La orientación sur de la zona y su agradable localización pronostican una rápida ocupación.

- Al este del centro actual, junto a la salida de la Autovía A-8 Santander-Bilbao, en el sitio de El Hoyo, se propone la creación de una bolsa de suelo urbano industrial (cuyo desarrollo se llevará a cabo mediante una unidad de ejecución), la cual pretende satisfacer las demandas de suelo productivo del municipio. Para mejorar los accesos a dicha zona y al área sur del núcleo de Beranga, racionalizar los itinerarios y hacer más seguras las interseciones, se propone una glorieta en el ramal de salida de la autovía.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-HAS-9[illegible]
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha [illegible]
El Secretario.

- Finalmente, en la salida del municipio hacia Bárcena de Cicero, junto a la carretera N-634, se propone otra unidad de ejecución de uso industrial, para completar la oferta de este tipo de suelo.

En lo que se refiere al núcleo de Praves, debe hacerse una doble consideración. Por un lado se califican como urbanas las zonas de edificación consolidada, que han visto resuelta su anterior carencia de infraestructuras básicas. Por otra parte, se señalan unas pequeñas ampliaciones en la zona próxima a la N-634, junto al acceso a Praves y al oeste del área en torno a la iglesia. Las modificaciones introducidas, sin embargo, son mínimas, ya que se consideran unas necesidades muy inferiores de suelo y básicamente referidas a demanda local.

Por último, en lo referente a Hazas de Cesto, cabe distinguir entre el núcleo más consolidado y los barrios tradicionales dispersos en su entorno. En el primero, apenas se producen ampliaciones de suelo urbano, ya que existen zonas con tal calificación sin consolidar por la edificación, que pueden absorber las necesidades previsibles. Por lo que atañe a los barrios tradicionales de El Rincón y Toca, su reciente dotación de infraestructuras permite calificarlos como suelo urbano, sin que sea esperable una expansión a corto o medio plazo digna de grandes reservas.

B ) Suelo apto para urbanizar

Atendiendo a los dictados del artículo 11 de la Ley del Suelo, constituirán el suelo apto para urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias de planeamiento declaren adecuados, en principio, para ser urbanizados.

En lo que se refiere a las zonas calificadas como tales en el presente Documento, cabe indicar dos áreas con dicho carácter. En primer lugar, en el núcleo de Hazas de Cesto se encuentra el sector de de El Perujo, ya declarado suelo apto para urbanizar con carácter residencial a través de una modificación puntual de Agosto de 1992. El Plan Parcial de esta área se halla ya aprobado y se está tramitando el Proyecto de Urbanización.

El otro sector de suelo apto para urbanizar se localiza en el núcleo de Beranga. Se trata de una interesante bolsa de suelo residencial, en el lugar de Mies del Valle, al sur del actual núcleo de Beranga. Esta importante reserva permitirá regular y responder a la demanda no inmediata de suelo residencial en el municipio.

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria, en Sesión fecha 1-JUN-95
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-JUN-95
El Secretario

### 3.3.- El suelo no urbanizable.

El artículo 12 de la Ley del Suelo 1/1992 define el suelo no urbanizable de la siguiente manera:

> "Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico."

Atendiendo a las razones que señala dicha Ley y a los criterios fijados por la Ley de Cantabria 9/1994 sobre Usos del Suelo en el Medio Rural, se han fijado básicamente tres tipos diferentes de suelo no urbanizable: genérico, productivo forestal, de protección ecológica. Cada una de estas categorías representa una gradación del nivel de protección del suelo desde la compatibilidad de actividades humanas (residenciales o productivas ligadas al medio natural) bajo el régimen de prohibiciones y autorizaciones particular de este suelo, al más absoluto conservacionismo.

En la delimitación de las áreas de carácter específico dentro de este suelo no urbanizable, se ha tratado de compatibilizar su localización con la que proponen los municipios limítrofes, a pesar de las dificultades que supone la distinta clasificación con que cada normativa identifica los diferentes tipos de suelo no urbanizable.

En el caso del suelo no urbanizable genérico, cabe hacer una puntualización en lo que se refiere al suelo próximo al núcleo urbano y, por lo tanto, sometido a una importante presión urbanística. En este sentido, se ha previsto un "colchón" de suelo no urbanizable en forma de "corola" que no alcanza las condiciones de uso y edificación del suelo urbano inmediato, pero en el que se permite una parcela mínima inferior al del resto de suelo no urbanizable genérico. Esta previsión es más importante en el núcleo de Hazas de Cesto, pero también existen bolsas importantes de este subcategoría de suelo en Beranga (al noreste del centro actual y al norte del mismo) y en Praves.

El resto del suelo no urbanizable genérico ocupa la mayor parte del municipio y tiene un destino básicamente agrícola y ganadero. Esta tradicional vocación del suelo no urbanizable en las tierras cantábricas se ha ido modificando

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-DIC-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ENE-98
El Secretario,

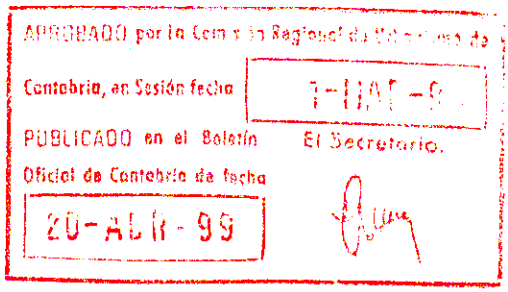
en beneficio de un uso residencial no ligado a la explotación agraria. En referencia a este comentario, se debe recordar que las limitaciones en su utilización viene fijadas en el artículo 16 de la Ley del Suelo y en el artículo 110 de las presentes Normas.

Otra categoría de suelo no urbanizable es la de protección ecológica. Comprende las áreas cubiertas por vegetación autóctona, arbolado de ribera y cursos fluviales y otros espacios merecedores de especial protección. Estas áreas, en el municipio de Hazas de Cesto, se sitúan a lo largo del río Campiazo y en torno a otros pequeños arroyos que en él confluyen.; de forma fundamental, en la zona de Jesús del Monte, donde el interesante encinar que allí se encuentra supone un auténtico pulmón para la comarca; en los altos que rodean hacia el norte los núcleos de Praves y Beranga, y al este de Beranga; y en otras zonas puntuales del territorio. En las zonas sujetas a tal calificación se prohíbe todo uso distinto de la conservación del medio natural.

El suelo no urbanizable de protección de uso productivo forestal contiene zonas de valor natural y paisajístico que no requieren el grado de protección de la categoría anterior; esto supone que en este caso se permita un cierto aprovechamiento económico de los recursos naturales, vinculado básicamente con la explotación forestal. La regulación de usos de este tipo de suelo así lo contempla. El suelo de protección forestal se localiza en las zonas más abruptas del municipio y, en concreto, destacan las áreas siguientes: al norte del núcleo de Praves, así como en el entorno de los límites municipales oriental (con Bárcena de Cicero) y occidental (con Ribamontán al Monte).

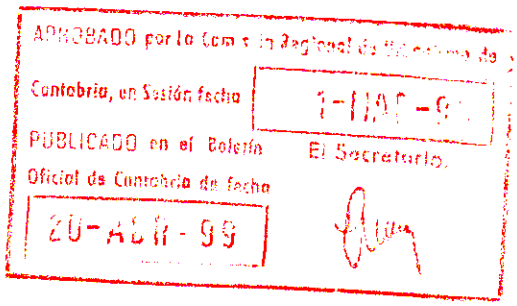
Una última categoría de suelo no urbanizable es la de núcleo rural, definido de acuerdo con lo dispuesto en la legislación autonómica vigente sobre Usos del Suelo en el Medio Rural. Dado que los núcleos cuyo crecimiento puede ser significativo poseen las infraestructuras básicas que permiten su inclusión en el suelo urbano, sólo se ha delimitado un núcleo rural en el municipio: se trata del barrio de El Perujo, al nordeste del núcleo de Hazas de Cesto. En cuanto a las condiciones de la edificación en esta categoría de suelo, el uso característico es el de vivienda rural y anexos, con parcela mínima inferior a la correspondiente al suelo no urbanizable genérico y una edificabilidad más ventajosa.

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HAZAS DE CESTO




## DOCUMENTO Nº2. PLANOS DE ORDENACION.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HAZAS DE CESTO




**DOCUMENTO Nº3. NORMAS URBANISTICAS.**

APROBADO por la Comisión Regional de Cantabria de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ABR-99
El Secretario,

# NORMAS URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO 1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

### SECCIÓN 1ª: DOCUMENTOS, PUBLICIDAD Y OBJETO DE LAS NORMAS

1.- Documentos 1
2.- Publicidad 1
3.- Objeto 2
4.- Contenido 2

### SECCIÓN 2ª: VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y REVISIÓN

5.- Ámbito de aplicación 2
6.- Vigencia 3
7.- Condiciones para la revisión 3
8.- Modificaciones de las Normas 3
9.- Seguimiento de las Normas 4

### SECCIÓN 3ª: DESARROLLO DE LAS NORMAS

10.- Figuras de planeamiento 4
11.- Requisitos de los proyectos de urbanización 5
12.- Requisitos de los proyectos de edificación 5
13.- Ordenanzas adicionales 5

### SECCIÓN 4ª: TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

14.- Actos sujetos a licencia 6
15.- Actos del Estado o Entidades de Derecho Público 7
16.- Tramitación 7

Cantabria, en Sesión fecha 1-JUL-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ABR-99
El Secretario,

17.- Inspecciones 10
18.- Caducidad de la licencia 11
19.- Denegación de licencia 11
20.- Infracciones 11
21.- Construcciones provisionales 12
22.- Edificios fuera de ordenación 12
23.- Edificios de carácter histórico, artístico y tradicional 13
24.- Vinculación de terrenos. Agotamiento de la edificabilidad 14
25.- Parcelaciones y reparcelaciones 14
26.- Revisión del acto tácito de legalización 15

## SECCIÓN 5ª: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

27.- Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones 15
28.- Dirección facultativa 15
29.- Renuncia y nueva designación de técnicos 16
30.- Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos 16
31.- Comunicación de la conclusión de las obras existentes 16

# CAPÍTULO 2.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO

## SECCIÓN 1ª: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### APARTADO 1.- DEFINICIONES

32.- Definiciones sobre parcelas 17
33.- Definiciones sobre la posición de la edificación 19
34.- Definiciones sobre ocupación de parcela 20
35.- Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas 21
36.- Definiciones sobre tipos de locales y habitaciones 23

APROBADO por la COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO de Cantabria, en Sesión fecha 1-JUL-99
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
20-ABR-99

APARTADO 2.- CONDICIONES GENERALES DE VOLÚMENES, HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

37.- Alcance y contenido 24
38.- Medición de alturas 24
39.- Construcciones por encima de la altura 25
40.- Regulación de las plantas de una edificación 26
41.- Regulación de los entrantes y salientes en fachada 27
42.- Condiciones y dotaciones en locales y edificios 28
43.- Condiciones de seguridad y accesibilidad 31
44.- Condiciones de los garajes-aparcamientos 33

APARTADO 3.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

45.- Objeto, cumplimiento y condiciones para la licencia 34
46.- Cubiertas 35
47.- Fachadas 35
48.- Cerramiento de parcelas 36
49.- Edificaciones de diseño singular 36

## SECCIÓN 2ª: NORMAS GENERALES DE USO

APARTADO 1.- REGULACIÓN GENERAL DE USOS

50.- Definición 37
51.- Regulación de usos según clases de suelo 37
52.- Clases de usos 37
53.- Usos globales 39
54.- Usos pormenorizados 39
55.- Usos básicos 39
56.- Uso característico 40
57.- Uso compatible 40
58.- Uso tolerado 40
59.- Uso prohibido 40
60.- Usos existentes permitidos y fuera de ordenación 41
61.- Usos propuestos 42
62.- Uso público y privado 43

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAY-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-ABR-99
El Secretario

## APARTADO 2.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU FUNCIÓN

63.- Clasificación 44
64.- Uso residencial 44
65.- Uso productivo 48
66.- Equipamientos y espacios libres 50
67.- Servicios públicos 51

# CAPÍTULO 3.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

68.- Ámbito de aplicación 52
69.- Limitaciones y condiciones de los proyectos de urbanización 52
70.- Vías rodadas y sendas peatonales 52
71.- Características de la red viaria 53
72.- Abastecimiento de agua 55
73.- Red de saneamiento 56
74.- Energía eléctrica y alumbrado público 57
75.- Tratamiento de residuos 58

# CAPÍTULO 4.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

## SECCIÓN 1ª: DE LAS CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS: CONTAMINACIÓN

76.- Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos 59
77.- Vertidos de otro tipo de residuos 60
78.- Contaminación atmosférica 61
79.- Contaminación acústica y vibraciones 61
80.- Contaminación visual 64

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria, en Sesión fecha 7-MAY-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-MAY-99
El Secretario,

## SECCIÓN 2ª: DEL PAISAJE

81.- Protección del paisaje 65

## SECCIÓN 3ª: DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

82.- Vías férreas 66
83.- Carreteras, caminos y sendas 66
84.- Energía eléctrica: alta tensión 69

## SECCIÓN 4ª: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL

### APARTADO 1.- PROTECCIÓN DE CONJUNTOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS

85.- Carácter 70
86.- Catálogo de edificios 71
87.- Obras y reformas 71
88.- Ruina 71
89.- Afecciones 72
90.- Proyectos de urbanización 72

### APARTADO 2.- PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS

91.- Protección de yacimientos arqueológicos 72

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-JUL-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-AGO-99
El Secretario

# CAPÍTULO 5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## SECCIÓN 1ª: RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

92.- Clasificación del suelo 74

## SECCIÓN 2ª: REGULACIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO

93.- Definición 74
94.- Acciones permitidas y normas que las regulan 74
95.- Cesiones gratuitas 75
96.- Parcela mínima 76
97.- Tipología de viviendas 76
98.- Usos 77
99.- Ordenanzas de edificación 77

- Ordenanza 1.A.- Bloque abierto (altura B+3) 78
- Ordenanza 1.B.- Bloque abierto (altura B+2) 81
- Ordenanza 1.C.- Bloque abierto (altura B+4) 84
- Ordenanza 2.- Bloque entre paredes medianeras 87
- Ordenanza 3.- Edificación unifamiliar aislada 90
- Ordenanza 4.A.- Edificación unifamiliar pareada 93
- Ordenanza 4.B.- Edificación unifamiliar en hilera 96
- Ordenanza 5.- Servicios hosteleros y de carreteras 99
- Ordenanza 6.- Edificación de uso industrial 102
- Ordenanza 7.- Equipamientos 104
- Ordenanza 8.- Zonas libres de uso y dominio público 105

100.- Desarrollo de las Unidades de Ejecución 106

- Unidad de Ejecución Nº1 107
- Unidad de Ejecución Nº2 108
- Unidad de Ejecución Nº3 109
- Unidad de Ejecución Nº4 110
- Unidad de Ejecución Nº5 111
- Unidad de Ejecución Nº6 112

...Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 15-MAR-99
El Secretario,

## SECCIÓN 3ª: REGULACIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

APARTADO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

101.- Definición 113
102.- Régimen general 113
103.- Planes Parciales 113
104.- Gestión 114

APARTADO 2.- SAU-1 (EL PERUJO)

105.- Régimen de edificación y usos 114

APARTADO 3.- SAU-2

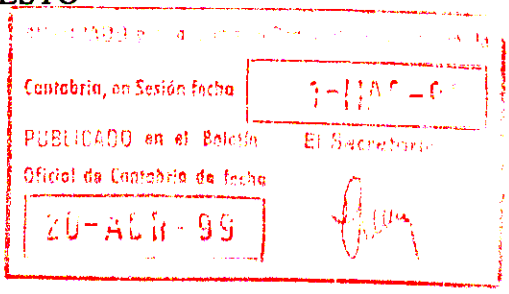
106.- Régimen de edificación y usos 115
107.- Condiciones de urbanización 115

## SECCIÓN 4ª: REGULACIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

108.- Definición 116
109.- Núcleo de población 116
110.- Suelo no urbanizable genérico 117
111.- Suelo no urbanizable de protección ecológica 125
112.- Suelo no urbanizable de protección de uso productivo forestal 126
113.- Núcleos rurales 128

**ANEJO Nº1.- CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS** 132

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HAZAS DE CESTO




## CAPITULO Nº1. NORMAS DE CARACTER GENERAL.

APROBADO por la Comisión Regional de Cantabria, en Sesión fecha 1-ABR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ABR-99
El Secretario,

# CAPÍTULO 1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

## SECCIÓN 1ª: DOCUMENTOS, PUBLICIDAD Y OBJETO DE LAS NORMAS

### 1.- Documentos

El presente plan está constituido por los siguientes documentos:

I - Memoria.

II - Planos de ordenación.

III - Normas urbanísticas.

### 2.- Publicidad

1.- La publicidad e información del presente documento se regulará por lo establecido en los artículos 164 y 165 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.- De acuerdo con el artículo 168 del citado Reglamento, el Ayuntamiento podrá crear en la correspondiente Ordenanza un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal. El citado documento se denominará **Cédula Urbanística** de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiere, y el Ayuntamiento podrá exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

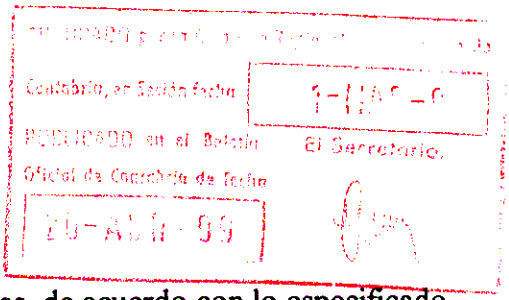
3.- La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias:

a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y de si se encuentra o no edificada.

b) Planeamiento que la afecte:

- Clasificación del suelo
- Uso e intensidad

4.- El interesado solicitará formalmente por escrito la cédula urbanística, que será otorgada conforme a lo preceptuado en el artículo 43 de la Ley del Suelo.




### 3.- Objeto

Constituye el objeto de estas Normas Urbanísticas, de acuerdo con lo especificado en el artículo 91.b del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, "clasificar el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable".

### 4.- Contenido

La presente normativa contiene las siguientes determinaciones:

a) En suelo urbano: la reglamentación del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.

b) En suelo apto para urbanizar: la regulación de usos globales, así como las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales que desarrollen la ordenación de cada sector.

c) En suelo no urbanizable: el establecimiento de las normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación en los terrenos incluidos en esta categoría de suelo, con un carácter más restrictivo en las zonas sujetas a protección especial.

## SECCIÓN 2ª: VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y REVISIÓN

### 5.- Ambito de aplicación.

Las presentes Normas serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Hazas de Cesto, desde la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del anuncio de su aprobación definitiva.

A lo establecido por las presentes Normas quedarán obligados a ajustarse tanto la Administración como los particulares, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley del Suelo.

Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ABR-99
El Secretario,

## 6.- Vigencia.

La vigencia de estas Normas Subsidiarias será indefinida; en los artículos 7 y 8 se especifican los supuestos en los que habrá que proceder a su sustitución, revisión o modificación. La resolución de los casos previstos en estas Normas, así como su interpretación y aplicación serán competencia exclusiva del Ayuntamiento de Hazas de Cesto. Para los casos no especificados serán de aplicación los siguientes textos: Texto Refundido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, leyes sectoriales de aplicación (Ley de Aguas y su Reglamento, Ley y Reglamento de Carreteras, Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento...), Legislación de Régimen Local.

## 7.- Condiciones para la revisión.

Entendiendo por revisión lo especificado en el artículo 126.4 de la Ley del Suelo, ésta deberá realizarse por acuerdo del Pleno Municipal, cuando se dé alguna de las siguientes causas:

1.- La modificación del planeamiento de rango superior, como causa transformadora de la estructura básica del presente documento.

2.- La alteración de las expectativas de uso del suelo debido a actuaciones urbanísticas.

3.- El cambio cuantitativo del programa de necesidades.

4.- La corporación municipal promoverá la revisión de la presente figura de planeamiento, para adaptarlo a la realidad social del tiempo en que haya de aplicarse cuando así lo aconseje el desarrollo alcanzado y las nuevas disposiciones que se promulguen sobre los aspectos que constituyen su objeto.

## 8.- Modificaciones de las Normas.

1.- Se considera modificación a toda alteración puntual de alguna de las determinaciones establecidas con base en los criterios de las presentes Normas, siempre que no se produzca un cambio por los motivos expuestos en el artículo 7.

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación de Cantabria, en Sesión fecha 1-[illegible]-9[illegible]
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ALR-99
El Secretario

2.- Se efectuarán y tramitarán de acuerdo con lo establecido en los artículos 126.5, 128 y 129 de la Ley del Suelo.

3.- Cualquier modificación deberá estar acompañada de un estudio de su incidencia en la propuesta de ordenación.

### 9.- Seguimiento de las Normas.

Se recomienda al Ayuntamiento que cada dos años encargue la realización de un Informe de Seguimiento de las Normas Subsidiarias a un técnico o equipo de técnicos competente, en el cual se analicen los siguientes aspectos:

1°) Crecimiento urbano: evolución de las Unidades de Ejecución.

2°) Crecimiento de los barrios tradicionales y núcleos rurales en suelo no urbanizable.

3°) Impacto de nuevas actuaciones en suelo no urbanizable.

4°) Evolución del modelo territorial.

Este informe podrá ser la base para efectuar por parte del Ayuntamiento las modificaciones parciales de las Normas que considere oportunas.

## SECCIÓN 3ª: DESARROLLO DE LAS NORMAS

### 10.- Figuras de planeamiento.

Las presentes Normas Subsidiarias se desarrollarán y complementarán a través de las siguientes figuras de planeamiento:

1.- En suelo urbano: en este tipo de suelo no se señalan zonas que hayan de ser desarrolladas a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle.

Se recogen, no obstante, áreas definidas como Unidades de Ejecución, que no requieren mayor definición de su ordenación que la recogida en el artículo 100

Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-AGO-99
El Secretario

de la presente Normativa, pero sí determinados tipos de gestión previos a la tramitación de licencias de uso o de urbanización en su interior.

2.- En suelo apto para urbanizar: los sectores incluidos en esta categoría de suelo precisarán la redacción de un Plan Parcial para un desarrollo completo de su ordenación.

3.- En suelo no urbanizable: las presentes Normas serán de aplicación directa e inmediata.

## 11.- Requisitos de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización deberán redactarse de acuerdo a lo establecido en los artículos 67-70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Deberán ser redactados por un técnico competente, siendo obligatorio el visado del Colegio Profesional correspondiente.

## 12.- Requisitos de los proyectos de edificación.

Deberán estar redactados por un técnico competente, e incluirán el Proyecto de Urbanización de la parcela.

Al igual que en el caso de los proyectos de urbanización, será obligatorio el análisis de las condiciones de las instalaciones existentes, así como el visado del Colegio Profesional correspondiente; dicho visado no será obligatorio en los proyectos de establos subvencionados por el Ministerio de Agricultura, siempre que aquéllos estén redactados por técnicos competentes de dicho Ministerio.

El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la concreción de dibujo, exactitud y presentación indispensables para la correcta ejecución de la obra.

El horizonte de diseño de los proyectos estará en función de las consideraciones económicas derivadas de los plazos de amortización marcados por la Ley según el tipo de financiación de las obras en cada caso.

## 13.- Ordenanzas adicionales.

El Ayuntamiento podrá redactar y tramitar ordenanzas con el fin de regular todos aquellos aspectos no contemplados por las presentes y que, sin contradecirlas, desarrollen de manera más precisa y eficaz el presente documento.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-DIC-95
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-ENE-96
El Secretario,

## SECCIÓN 4ª: TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

### 14.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

a) Parcelaciones.

b) Obras de urbanización.

c) Movimientos de tierras (vaciado, excavaciones, terraplenes y catas de exploración).

d) Apertura de caminos y senderos.

e) Obras de cerramiento de solares y terrenos.

f) Obras de edificación, tanto de nueva planta como de ampliación o reforma y de conservación, reparación y mejora, con la excepción en este último caso de las obras interiores que no supongan cambio en los vanos, paredes, pilares o techos, ni en la distribución interior del edificio.

g) Primera utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos.

h) Derribos y demoliciones totales y parciales.

i) Extracción de áridos y explotación de tejeras.

j) Plantación y tala de árboles, y en general, cualquier actividad que afecte a las condiciones naturales del territorio.

k) Establecimiento de jardines.

l) Modificación de las características físicas del suelo.

m) Colocación de carteles de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario.

n) Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos industriales, comerciales y de servicios, así como su modificación, sustitución o cambio de lugar.

ñ) Instalación de grúas-torre en las construcciones.

o) En general, la realización de cualquiera de los actos señalados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La sujección a licencia previa alcanza a todas las operaciones anteriormente indicadas realizadas en el ámbito definido en las Normas, aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización de otra administración; en este caso, quedará en suspenso el otorgamiento de la licencia hasta la cumplimentación de todos los trámites reglamentarios.

**15.- Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.**

También estarán sujetos a la licencia municipal los actos relacionados con el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o la Comunidad Autónoma u otras Entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 244 de la Ley del Suelo.

**16.- Tramitación.**

1.- La tramitación se efectuará de acuerdo con lo indicado en el artículo 242 de la Ley del Suelo.

2.- Se considerarán obras mayores las siguientes: parcelación, obras de urbanización, movimientos de tierras, obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, modificación de uso, instalación y uso de grúas-torre para la construcción, demoliciones y derribos de construcciones y apertura de nuevas actividades.

3.- El contenido normal de la solicitud de licencia de estas obras comprenderá, al menos, las siguientes indicaciones:

a) Nombre y apellidos de los interesados y, en su caso, de la persona que los

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
1-MAR-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,
20-AGO-99

representa.

b) Situación de la parcela e índole de la operación, obra o instalación para la que solicita la licencia.

c) Escritura de propiedad de la parcela.

d) Lugar, fecha y firma.

e) Proyecto técnico adecuado para la operación, obra o instalación, que estará integrado por:

- Memoria descriptiva de la operación, obra o instalación, con la precisión y alcance suficientes para valorar conjuntamente con los otros documentos la procedencia del otorgamiento de la licencia. Se incluirá una justificación detallada de que dicha operación, obra o instalación cumple la normativa urbanística y demás normas básicas que sean de aplicación.

- Plano de situación y emplazamiento a escala 1/5.000 y 1/200 respectivamente.

- Plano o planos que definan gráficamente la actuación que se pretende llevar a cabo, a una escala no inferior a 1/100.

- Cédula urbanística que defina las condiciones de edificabilidad y uso de la finca, expedida por el Ayuntamiento y firmada por el técnico municipal.

- Los demás documentos que según la índole de la operación, obra o instalación sean necesarios para su correcta definición, desarrollo y legalidad.

- Plano de urbanización de parcela, en el que esté indicada:

  + La posición precisa de la edificación respecto de los límites de propiedad.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-12-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-12-97
El Secretario,

+ La forma y dimensiones de los accesos a la parcela desde la vía pública.

+ La disposición de la arqueta de acometida y red de distribución de agua.

+ La disposición del pozo de registro de acometida y la red de saneamiento (aguas fecales y pluviales) de la parcela.

f) Escrito de aceptación de la Dirección de las Obras por parte de técnicos competentes.

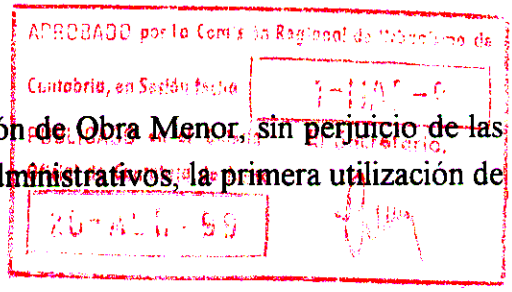
4.- Tendrán carácter de Obra Menor las siguientes:

a) Las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, tales como las siguientes: ocupación provisional de la vía pública para la construcción, colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos, colocación de anuncios (excepto los situados en las cubiertas de los edificios), colocación de postes, colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

b) Obras auxiliares de la construcción, tales como las siguientes: establecimiento de vallas o cercas de protección de obras, ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración, realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro la cota natural del terreno, construcción y/o instalación de barracas provisionales de obra.

c) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios, tales como las siguientes: reparación de cubiertas y azoteas, colocación de puertas y persianas en aberturas, colocación de rejas; construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales; reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas; formación de aseos en locales comerciales y almacenes.

d) Obras en solares o patios tales como las siguientes: establecimiento de vallas o cercas definitivas; trabajos de nivelación en el entorno de edificios construidos, siempre que no produzcan variaciones de la cota natural del terreno de más de un metro; formación de jardines.




e) Tendrá asimismo la consideración de Obra Menor, sin perjuicio de las disposiciones de otros organismos administrativos, la primera utilización de los edificios e instalaciones.

f) La solicitud de licencia constará al menos de los siguientes documentos:

a) Memoria escrita.
b) Presupuesto.
c) Plano de situación a escala adecuada

5.- Para evitar perjuicios por denegación de licencia, se podrá presentar a la consideración del Ayuntamiento, por el solicitante o a requerimiento de aquél, *estudios* o *documentación* previa a la solicitud formal de la licencia.

**17.- Inspecciones.**

Una vez otorgada la licencia, será de obligado cumplimiento por el promotor el comunicar por escrito al Ayuntamiento del inicio de las obras con una semana de antelación.

A la finalización de las obras, sean de nueva planta o de reforma, se solicitará, antes de su ocupación, la licencia de primera utilización. Esta solicitud contendrá: certificado final de obra de la Dirección Facultativa, documento justificante del alta en el Registro de Contribución Territorial Urbana y, en su caso, documentos informativos de las posibles modificaciones al proyecto original surgidas durante la ejecución de las obras, facilitadas por la Dirección Facultativa, así como la Declaración de Obra Nueva.

La licencia de primera utilización se concederá previa inspección y comprobación de que la obra ejecutada se ajusta a la licencia concedida y de que se han cumplido todas las condiciones impuestas en la misma, y asimismo de que se han realizado las obras de urbanización sin producir daños a los viales y servicios públicos (en cuyo caso deberán haber sido reparados convenientemente).

La Cédula de Habitabilidad será concedida por el organismo competente.

Las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas no podrán efectuar los contratos correspondientes en tanto que el promotor no les presente la Cédula de Habitabilidad.

Se exigirá para evitar irregularidades involuntarias el levantamiento de un acta de replanteo, que deberá estaer firmada por el contratista, la Dirección de Obra, la propiedad y el técnico municipal competente.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-11-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ENE-98
El Secretario

## 18.- Caducidad de la licencia.

Una vez otorgada la licencia de construcción, se fija un plazo máximo de nueve (9) meses para el inicio de las obras, pasado el cual se entenderá caducada, a todos los efectos, la licencia.

Se considera iniciada la obra a partir de la realización del acta de replanteo. Concluido este periodo, la licencia podrá ser renovada previa solicitud, en un plazo no superior a quince días desde la fecha de caducidad; esta licencia tendrá una vigencia de la misma duración. Esta renovación deberá ser tramitada de igual forma que la solicitud inicial, actualizando el pago de tasas según criterios establecidos por el Ayuntamiento.

Si iniciada la obra, ésta quedara paralizada, se entenderá como caducada la licencia otorgada para la realización de dichas obras, en los términos del párrafo anterior.

Una vez caducada la licencia, podrá ser iniciado un nuevo expediente de licencia de obra, el cual deberá ajustarse a las normas y planeamiento viegente en el momento de esta nueva solicitud.

En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, o queden en forma tal que afeen el aspecto de la vía pública o perturben la normal utilización del inmueble.

## 19.- Denegación de licencia.

Será de aplicación el artículo 243.2 de la Ley del Suelo.

## 20.- Infracciones.

Las infracciones urbanísticas serán reguladas por el Capítulo II del Título VII de la vigente Ley del Suelo respecto a tipificación y prescripción de infracciones, delimitación de responsabilidades, definición de sanciones y su procedimiento, así como por los artículos 301 y 302 en lo referente al régimen jurídico.

En cualquier caso, serán de aplicación los artículos relativos al régimen y procedimiento sancionador de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, así como los artículos vigentes del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAY-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-MAR-96
El Secretario,

## 21.- Construcciones provisionales.

La concesión de licencia de las construcciones provisionales deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley del Suelo.

## 22.- Edificios fuera de ordenación.

1.- En función de la ubicación territorial se distinguen dos situaciones:

1.1.- Construidos en el término municipal, excepto en los núcleos de Beranga, Hazas de Cesto y Praves.

1.2.- Construidos en los núcleos de Beranga, Hazas de Cesto y Praves.

2.- Los edificios incluidos en el apartado 1.1 del presente artículo se regularán por el artículo 137 de la Ley del Suelo.

3.- Para los edificios construidos en los núcleos de Beranga, Hazas de Cesto y Praves, será de aplicación la siguiente normativa:

3.1.- Según lo establecido en el artículo 137 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias y que resultaran disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

3.2.- Grados en la calificación de fuera de ordenación: según el tipo de disconformidad con el planeamiento, se consideran tres grados:

Grado 1: Edificios cuya disconformidad incluya la superación de las alineaciones máximas señaladas en el plano correspondiente.
Se permitirán las obras de conservación o mantenimiento que afecten a toda la parcela, en tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de ordenación, salvo que el Ayuntamiento considere aplicable el artículo 137.3 de la Ley del Suelo.

Grado 2: Edificios que alberguen usos incompatibles o prohibidos.

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria, en Sesión fecha 1-JUL-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-AGO-99
El Secretario,

Se permitirán las obras de conservación o mantenimiento en tanto no se modifiquen los usos admitidos como característicos o compatibles. El ámbito será toda la parcela en la que se encuentre ubicado el uso.

Grado 3: Edificios disconformes con otras condiciones de edificación de la ordenanza respectiva, por superación de la altura o edificabilidad máxima asignada por la presente Normativa.
Se permitirán las obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, reestructuración y demolición.
La limitación de obras establecida no afecta al resto de la parcela, sin perjuicio de la aplicación de la ordenanza correspondiente.

## 23.- Edificios de carácter histórico, artístico y tradicional.

1.- Cuando la solicitud de licencia se refiera a demolición, reparación, reforma o ampliación de edificio o construcción de carácter artístico, histórico o tradicional, expresará, además de las especificaciones del artículo 16, las siguientes circunstancias:

a) Si el edificio en cuestión está incluido en el Catálogo de las presentes Normas.

b) Destino de la finca y, en su caso, el que se pretende dar a la misma una vez demolida, reformada o reparada la construcción.

2.- Con la solicitud de licencia se presentará, además de los documentos exigidos en el artículo 16 y los que con carácter general se exijan por la índole de la obra, los siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la obra prevista.

b) Autorización del organismo de la Administración competente, en su caso.

c) Plano o planos representativos del estado actual de la edificación.

d) Fotografías que muestren desde distintas perspectivas significativas el

Cantabria, en Sesión fecha 1-DIC-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ENE-98
El Secretario,

estado actual de la edificación.

**24.- Vinculación de terrenos. Agotamiento de la edificabilidad.**

Cuando se agote la edificabilidad de una parcela, los terrenos quedarán vinculados a la edificación, excepto aquellos que constituyan cesión pública, sin que se pueda efectuar ningún tipo de construcción en la misma. Esta situación de vinculación deberá reflejarse en el Registro de la Propiedad en el momento de efectuar la Declaración de Obra Nueva.

Cuando la edificabilidad de la parcela no sea agotada por la construcción, se definirá la parte adcrita a la edificación, para lo cual se aplicará lo especificado en el párrafo anterior. El resto podrá ser objeto de segregación, siempre y cuando cumpla la superficie mínima de parcela fijada en estas Normas, y sea posible ejercer en ella los derechos de edificicación, manteniendo las alineaciones y retranqueos marcados. En todo caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 257 y 258 de la Ley del Suelo.

En caso de cesiones unitarias para espacios de uso y propiedad públicas, éstas deberán ser efectuadas en su totalidad con la primera construcción que se ejecute sobre la parcela.

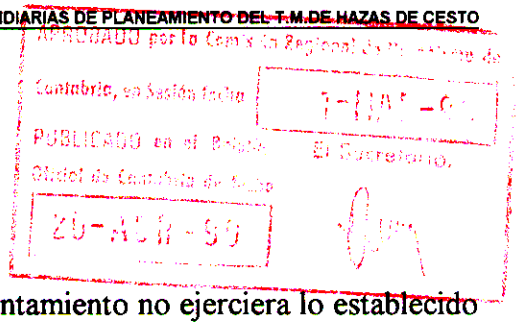
**25.- Parcelaciones y reparcelaciones.**

1.- Entendiendo por parcelación lo establecido en el artículo 257.1 de la Ley del Suelo, toda parcela urbanística quedará sujeta a licencia del Ayuntamiento (artículo 259.2 de la Ley del Suelo).

2.- Para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos, los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación o declaración municipal de su innecesariedad (artículo 259.3 de la Ley del Suelo).

3.- La reparcelación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley del Suelo, se tramitará conforme al procedimiento indicado en los artículos 101-114 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- Las parcelaciones urbanísticas no conformes con las previsiones establecidas en estas Normas o en su desarrollo sufrirán las sanciones determinadas en los artículos 66-75 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



### 26.- Revisión del acto tácito de legalización.

Si en el transcurso del plazo de un año, el Ayuntamiento no ejerciera lo establecido en los artículos 248 y 249 de la Ley del Suelo, la Corporación podrá, no obstante, proceder a la revisión del acto tácito de legalización de la obra por las causas del artículo 262 de la misma Ley cuando se diera infracción manifiesta de las presentes Normas Subsidiarias.

## SECCIÓN 5ª: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

### 27.- Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones.

Toda obra o instalación deberá ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito y explícito de la licencia otorgada al efecto, así como con las condiciones especiales que la misma recoja, con estricta sujeción a las disposiciones de las Ordenanzas, bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada, y con la intervención obligatoria de todos aquellos técnicos previstos en las disposiciones que regulan las facultades y competencias de dichos profesionales.

Las obras de reforma o ampliación deberán efectuarse de modo que no impidan la normal utilización del edificio o, en su caso, que lo perturben en la menor medida posible.

### 28.- Dirección facultativa.

No se permitirá el inicio de actividades objeto de una licencia concedida cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin que se efectúe la comunicación al Ayuntamiento, por parte del facultativo designado como director, de su aceptación efectiva del mandato, la cual estará visada por el Colegio Profesional al que pertenezca el facultativo.

Toda obra iniciada sin haber cumplimentado el requisito anterior se considerará carente de dirección facultativa, y será paralizada mientras no se cumpla dicha condición, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

### 29.- Renuncia y nueva designación de técnicos.

Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación, según lo

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
20-ABR-99

dispuesto en las presentes Normas, que dejare de actuar en dichas obras o instalaciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal dentro de un plazo de 72 horas, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia.

Dado el caso indicado en el párrafo anterior, el promotor de las obras estará obligado a paralizar las obras en tanto carezca de Dirección Técnica, y no podrá reanudar los trabajos en tanto no se notifique la nueva designación en la forma que determina el artículo anterior.

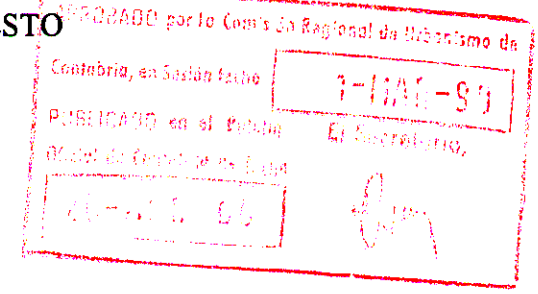
**30.- Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos.**

No podrá iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otra clase de cierres en tramo alguno lindante con la vía pública sin que, además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido visto bueno del Ayuntamiento a la tira de cuerdas realizada.

El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo dará lugar, en todo caso, y sin perjuicio de otras correcciones que procedieran, a la suspensión inmediata de los trabajos, la cual no será levantada mientras no se dé cumplimiento a lo prescrito.

**31.- Comunicación de la conclusión de las obras existentes.**

Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento en un plazo máximo de quince días mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar un certificado expedido por el facultativo director de las mismas.




## CAPITULO Nº2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión fecha 1-DIC-93
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha [illegible]
El Secretario,

# CAPÍTULO 2.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO

## SECCIÓN 1ª. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### APARTADO 1.- DEFINICIONES

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los siguientes artículos.

**32.- Definiciones sobre parcelas.**

1.- Parcela

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos, una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

Parcela bruta es la comprendida dentro de su perímetro natural.

Parcela neta es la comprendida dentro del perímetro definido por sus linderos, una vez deducidas las superficies destinadas a viario y a espacios públicos.

2.- Solar

Son aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano en las presentes Normas Subsidiarias y que, además, cumplan las siguientes condiciones:

A) En Beranga y Hazas de Cesto:

1.- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

2.- Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a que dé frente.

3.- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario.

4.- Que se haya desarrollado, en su caso, la gestión de la Unidad de Ejecución correspondiente en que se encuentre incluida.

B) En el resto de los núcleos delimitados como suelo urbano, deberán cumplirse las mismas condiciones, supeditadas a la existencia de los servicios municipales mencionados.

3.- Parcela mínima

Es la superficie mínima de terreno exigida para construir, la cual queda establecida en estas Normas Urbanísticas en función de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona.

En algunos casos se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias.

De acuerdo con el artículo 258 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad esta que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

La superficie a considerar es la correspondiente a parcela neta.

4.- Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

- Lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía.
- Lindero posterior, testero o trasero: es la linde o lindes opuestas al lindero frontal.
- Linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad de los predios colindantes.

5.- Alineaciones

- *Alineaciones oficiales*. Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

Cantabria, en Sesión de fecha 1-MAY-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria
20-ABR-99

b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

- *Alineaciones actuales*. Son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

6.- Rasantes

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

- *Rasantes oficiales*. Son los perficles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos oficiales vigentes.

- *Rasante actual*. Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

- *Rasante natural del terreno*. Es la correspondiente al perfil natural del tereno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

## 33.- Definiciones sobre la posición de la edificación

1.- Plano de fachada

Es el plano vertical sobre rasante trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. No se considerarán los salientes ni vuelos en la misma.

2.- Medianera

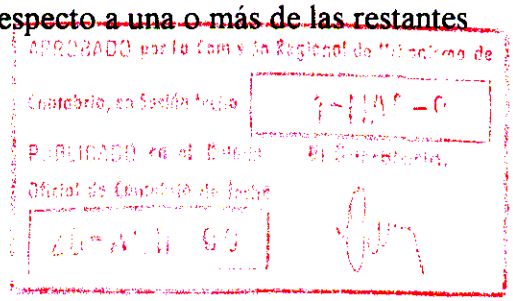
Se entiende por medianera el plano de fachada o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta.

3.- Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

- *Edificación en línea*. Se denomina así al caso en que la alineación y la línea de edificación sean coincidentes.

- *Edificación agrupada o pareada*. Es la edificación medianera en uno de sus linderos y que presenta condiciones de exenta respecto a una o más de las restantes parcelas colindantes.



**34.- Definiciones sobre ocupación de parcela**

1.- Fondo edificable

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2.- Superficie ocupable

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias y en las Ordenananzas de Edificación.

La superficie ocupable sobre rasante viene determinada por la alineación oficial exterior y la interior o fondo edificable, por la ocupación que se admita en planta baja y los retranqueos a linderos o viales y la separación entre edificaciones, en su caso.

La superficie ocupable bajo rasante, denominada como plantas de sótano según definición de estas Normas, se entiende que abarca a toda la superficie de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales incluyendo los espacios libres correspondientes a retranqueos, separaciones a linderos y entre edificaciones, salvo lo indicado en la Ordenanzas de edificación correspondientes.

3.- Superficie ocupada

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, incluidos los cuerpos y elementos salientes (muros, terrazas, escaleras exteriores...).

4.- Ocupación máxima de parcela

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima y que puede ser ocupada en planta por la edificación sobre rasante (superficie ocupada) y la superficie total de la parcela neta.

5.- Espacio libre

Son los espacios libres de parcela, los terrenos no ocupables por edificación en

aplicación de la limitación de ocupación máxima. No podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinto al de espacio libre o instalaciones deportivas descubiertas.

Se permitirá la instalación de depósitos de combustible enterrados para el uso de la edificación propia de la parcela.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-MAR-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-MAR-97
El Secretario,

**35.- Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas**

1.- Superficie edificada en planta

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

2.- Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas. Se computa como superficie construida la comprendida dentro del perímetro exterior de los cerramientos exteriores de la edificación. Los espacios exteriores, directamente relaionados con la vivienda como terrazas, porches y las escaleras exteriores computarán a efectos de edificabilidad con un 50%.

No computarán a efectos de edificabilidad las zonas de expansión de vivienda no cubiertas en planta baja.

Las plantas bajas exentas para uso de la comunidad no computarán como superficie edificada. Estas plantas deberán quedar totalmente acabadas y su carácter de no edificable y de uso comunitario deberá expresarse en la Declaración de Obra Nueva.

No se incluyen los remates de las cajas de escalera, ascensores, depósitos y otras instalaciones similares situados por encima de la última planta.

Los sótanos no computarán como superficie edificada.

Los espacios bajo cubierta de cualquier uso no computarán a efectos de superficie edificable.

3.- Edificabilidad

Es el valor, expresado en $m^2/m^2$, de la relación entre la superficie total edificada y la superficie de una parcela.

- *Edificabilidad bruta*. Es la relación entre $m^2$ de superficie total construida y $m^2$ totales de superficie de polígono incluidos viales interiores y terrenos de cesión obligatoria.

- *Edificabilidad neta*. Es la relación entre $m^2$ de superficie total construida y $m^2$ de parcela neta, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y terrenos de

Contabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Contabria de fecha 20-ABR-99

cesión obligatoria. Es la que se establece en las Ordenanzas de Edificación en Suelo Urbano.

4.- Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda a la comprendida en el interior de los límites marcados por muros, tabiques o elementos de cerramientos y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos de sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados (100 $cm^2$), así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,90 metros.

5.- Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y áticos si existieran.

6.- Altura de piso y altura libre

- *Altura libre de pisos*. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento determinado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

- *Altura de pisos*. Es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

**36.- Definiciones sobre tipos de locales y habitaciones**

1.- Habitación exterior

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación con las condiciones establecidas para cada uso y además cumplen algunas de las siguientes condiciones:

a) Dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público.

b) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación de Cantabria, en Sesión fecha 1-DIC-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-ENE-98

condiciones específicas de las ordenanzas de edificación que le sean de aplicación.

2.- Habitación interior

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior.

3.- Pieza habitable

Es toda aquella pieza exterior en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia sedentaria de personas.

4.- Pieza no vividera

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y armarios, así como los aseos y cuartos de baño.

## APARTADO 2.- CONDICIONES GENERALES DE VOLÚMENES, HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

### 37.- Alcance y contenido

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como sus condiciones de salubridad, higiénicas y de calidad. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto se especifiquen.

### 38.- Medición de alturas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical en metros a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, excluida la planta ático o bajo cubierta. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

La altura máxima de la edificación en metros deberá cumplirse en cualquier punto de la línea de fachada, y se medirá en vertical a partir de la rasante de la acera o de la rasante natural del terreno hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
20-ABR-99
El Secretario

planta.

La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja, que podrá establecerse con una variación absoluta de más/menos 1,20 metros en relación con la cota natrual del terreno, medido en cualquier punto de la línea de fachada de la edificación.

En una construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, y deberá realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de la altura máxima respecto de ninguno de los planos de nivelación.

Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes o espacios públicos adyacentes, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación exterior, protegidamediante muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno. La inclinación máxima del terreno en cualquier punto será de 30°.

## 39.- Construcciones por encima de la altura

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones y medidas máximas por encima de la altura:

a) La cubierta definitiva del edificio, la cual deberá cumplir las siguientes condiciones:

1) Pendiente máxima 30°.

2) Altura máxima entre la cara inferior del forjado de última planta y el plano exterior de la cubierta medida en el plano de la fachada, 1,00 metro.

3) Altura máxima de la cumbre, medida desde la cara inferior del forjado de la última planta, 4,50 metros.

4) Se permitirá la apertura de huecos en la cubierta por medio de buhardillones, con una altura libre interior de 2,50 metros, que no podrán

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

sobrepasar en cada plano de fachada una longitud superior al tercio de ésta. El frente de cada buhardillón no será superior a 2,00 metros. Los buhardillones deberán retranquearse al menos 1,00 metro respecto del plano de la fachada.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas, que no podrán rebasar una altura de 1,50 metros por encima de la altura máxima.

c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones similares, que podrán sobrepasar en cualquier caso la altura máxima señalada para la cumbrera del tejado. Los volúmenes de estos elementos se preverán a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.

## 40.- Regulación de las plantas de una edificación

1.- Sótanos

En una edificación cerrada o según alineación de vial, se entiende por sótano toda planta, tenga o no aberturas, cuyo techo se encuentre en todos sus puntos a menos de 0,65 metros por encima de la rasante del vial.

Se entiende por sótano toda planta, tenga o no aberturas, cuyo techo se encuentre a menos de 1,00 metros sobre la rasante natural del terreno, medidos en cualquier punto de las líneas de fachada.

En los sótanos no se permite el uso de oficinas, viviendas ni ubicación de habitaciones correspondientes a otros usos residenciales y sanitario-asistenciales. Los demás usos posibles serán autorizados si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, y que asimismo permitan el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos. La altura libre mínima de la planta de sótano será de 2,20 metros.

2.- Planta baja

Será planta baja la primera planta, ya sea diáfana o cerrada, que se sitúe por encima de la planta sótano, real o posible según la definición dada en el apartado anterior.

La altura libre mínima de la planta baja nunca será de 3,00 metros. Si el uso es de

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-MAY-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-MAY-96
El Secretario,

vivienda, se permitirá una altura libre de 2,60 metros.

3.- Planta piso

Es toda aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre de las plantas piso se determina en función de su uso y de las condiciones que se establecen en cada Ordenanza de Edificación.

4.- Planta ático y bajo cubierta

Es aquella comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta. Deberá quedar comprendida entre el plano de la cubierta y el forjado de la última planta.

En las plantas utilizables para viviendas, los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán como mínimo 1,20 metros de altura libre.

## 41.- Regulación de los entrantes y salientes en fachada

En una fachada no se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan a continuación. Estos vuelos no podrán reducir las distancias que se impongan a una edificación en cuanto a retranqueos obligatorios a alineaciones o de separación con otras edificaciones.

1.- Entrantes

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura ni al ancho del hueco, medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o del exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

Las terrazas entrantes computarán a efectos del cálculo de la superficie edificada con un 20% de su superficie.

2.- Salientes

Con respecto al plano de fachada, los salientes quedan limitados por los siguientes paramentos: 15 cm. en jambas de portal y escaparate; 1,20 metros en viviendas; 1,20 metros en marquesinas de escaparates, a 3 metros del suelo como mínimo; y 1,50 metros en vuelo de cubierta.

En planta baja no se podrá en ningún caso rebasar la alineación marcada, salvo los 15 centímetros señalados en una altura inferior a los 3 metros.

Aprobado por la Comisión de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-JUN-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-JUN-99
El Secretario.

## 42.- Condiciones y dotaciones en locales y edificios

1.- Condiciones de iluminación y ventilación

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de aire de un volumen por hora, y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cm. del suelo.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.

2.- Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Las plantas destinadas a locales comerciales deberán disponer de conductos de ventilación vertical independientes de los de las viviendas. En ningún caso podrán segregarse locales que no dispongan de dichos conductos.

Independientemente de las normas anteriores, se deberán cumplir las que corresponden en orden a la evitación de molestias; el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras oportunas en las instalaciones existentes.

3.- Instalaciones de acondicionamiento de aire

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sean de aplicación.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente mediante chimeneas de ventilación.

Cuando sea imposible la condición anterior, deberá justificarse plenamente esta circunstancia, y presentar un estudio detallado de la resolución de la ventilación en fachada, de forma que los dispositivos queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada y que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes... Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante.

4.- Abastecimiento de agua

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-11-95
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria el Secretario
26-AGO-95

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios por habitante.

No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta que no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal, bien mediante otro distinto; en este último caso habrá de acreditarse la garantía sanitaria de las aguas como aptas para el consumo humano, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Aguas y sus Reglamentos.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la Norma Básica para las instalaciones interioresde suministro de agua, la N.T.E. IFA/1975 "Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento", y las siguientes condiciones adicionales:

a) Proporcionar la presión de servicio por medio de un grupo de presión en caso de que ésta sea inferior a 10 metros columna de agua. El grupo se instalará en un local con sumidero.

b) Dotar a cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

c) Asegurar la estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista en uso, y la no exposición a heladas de ningún tramo de la red.

d) Posibilitar la libre dilatación de los conductos de canalización, tanto respecto a sí mismos como en los encuentros con otros elementos constructivos.

5.- Red de saneamiento

Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, salvo en los casos en que no exista dicha red. En este caso, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica o estación depuradora que no produzcan un ruido superior a 20 dB medidos a 10 metros de cualquier instalación ni malos olores, y que requerirán previa autorización del Ayuntamiento.

Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se materializarán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y mediante registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de un

Cantabria, en Sesión fecha 1-DIC-95
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-ABR-96
El Secretario,

1,50%.

c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

d) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

e) Será posibilitará la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí mismas y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

6.- Red eléctrica

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general, o bien por medio de fuentes de generación propias. Asimismo, cumplirán la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de que existan centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, y no podrán ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

7.- Evacuación de basuras

Todos los edificios cuyo uso no sea de vivienda unifamiliar o edificación rural, contarán con un local para almacenamiento de cubos de basura de capacidad mayor de 110 litros por unidad.

El local estará protegido contra el fuego, con tiempos de resistencia mayor o igual de 60 minutos para los muros de cerramiento y de 30 minutos para las puertas. Existirá la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera y el desagüe con sumidero, para lo cual el local irá alicatado hasta el techo y tendrá ventilación mediante conducto independiente a la cubierta.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado, salvo en casos excepcionales y autorizados por el Ayuntamiento.

8.- Otras instalaciones

Las instalaciones de calefacción y agua caliente (calderas, conducciones, depósitos de combustible, tanques nodriza, contadores...) deberán cumplir con la legislación vigente, y en particular el Reglamento para tales instalaciones (Real Decreto 1618/1980). En ningún

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-MAR-99
El Secretario,

caso podrán suponer peligro o molestias para los vecinos.

Los depósitos de combustible estarán separados de la sala de calderas conn un muro cuyo tiempo de resistencia al fuego sea mayor o igual de 120 minutos.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá autorizar la apertura en fachada o portal del edificio de troneras o tolvas destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles, siempre que no afecten a los espacios libres de uso público.

Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en la cubierta del edificio, sin ausar perjuicios a los materiales de la misma y sin disponer las conducciones de cables sobre fachada.

## 43.- Condiciones de seguridad y accesibilidad

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

1.- Accesibilidad a las edificaciones

El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado. En el útimo caso, dicho espacio libre deberá colindar directamente con un viario público y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes, con un ancho mínimo de 5 metros; asimismo, será posible la accesibilidad hasta el edificio de ambulancias y vehículos de recogida de basuras.

El espacio libre intermedio de acceso al edificio cumplirá las condiciones sobre accesibilidad en viales, parques, aparcamientos y en exteriores de edificios, en orden a la supresión de barreras arquitectónicas, según la Ley de Cantabria 3/1196, de 24 de Septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Construcción, y los Reglamentos que de ella se deriven.

2.- Accesibilidad en edificios

Con independencia de las especificaciones técnicas y de diseño aplicables a la edificación con base en la Ley de Cantabria 3/1196, de 24 de Septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Construcción, y en las disposiciones reglamentarias que de ella se deriven, todos los edificios deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

- *Portales y entradas de vehículos*. El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y los ascensores, de 2,50 metros, y la altura libre no será inferior a 2,50 metros. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 metros.

Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcelas o edificios contarán con una zona horizontal de espera de cinco metros de longitud por tres de anchura.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa. Su anchura no será inferior a tres metros.

- *Escaleras, rellanos y pasillos*. Se cumplirán en este apartado todas las Ordenanzas de las Viviendas de Protección Oficial.

3.- Protección contra incendios

Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso son las establecidas en la N.B.E. "Condiciones de Protección contra Incendio en los Edificios" (NBE-CPI-96).

4.- Protección contra el rayo

Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de accidentes por rayos.

5.- Protección en antepechos y barandillas

Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 metros de altura o barandilla de 1 metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones menores de 12 cm., para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm., y, si existen cerramientos de vidrios, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cm., y, si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a 12 cm. Entre travesaños horizontales y entre estos y los peldaños de la escalera la luz máxima permitida será de 20 cm.

APROBADO por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-DIC-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ABR-99
El Secretario,

## 44.- Condiciones de los garajes-aparcamientos

1.- Condiciones espaciales

Los accesos de vehículos al exterior, y a partir de la línea de encuentro con la vía pública, deberán disponer en el interior del edificio, parcela o terreno, de un espacio horizontal de 5 metros de longitud por 3 metros de anchura. Si la superficie del garaje es mayor de 500 $m^2$ y la calle que le sirve de acceso tiene un ancho inferior a 15 metros, la anchura del espacio horizontal de espera o acceso se aumentará en 4 metros.

El número de plazas de aparcamiento en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 $m^2$/coche. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para vehículos serán de 2,20 metros por 4,50 metros. En las plazas en que alguno de los límites longitudinales coincida con un muro, pared o elemento análogo, la anchura mínima deberá ser 2,40 metros.

Se realizará una reserva de plazas para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida en una cantidad no inferior a una plaza por cada cincuenta o fracción. En este caso, las dimensiones mínimas de la plaza serán de 5 por 3,60 metros. Junto a la plaza de aparcamiento deberá ubicarse una rampa de acceso a la acera, o rebajar el bordillo de ésta.

Se señalarán en el pavimento las plazas y los pasillos de acceso de los vehículos, cumpliendo las distancias que se señalan a continuación:

| Ángulo de aparcamiento y calzada | 0° | 30° | 45° | 60° | 90° |
|---|---|---|---|---|---|
| Ancho de vía de acceso | 3 m | 3 m | 3,2 m | 4 m | 6 m |
| Ancho de banda de aparcamiento | 2,2 m | 4,35m | 5,2 m | 5,1 m | 4,5 m |
| Ancho total | 5,2 m | 7,35m | 8,4 m | 9,1 m | 10,5m |

Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

La altura libre mínima será de 2,20 metros. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16%, y las rampas en curva la del 12%, medidas por la línea media de las mismas. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido asimismo en el eje, será superior a seis metros.

2.- Condiciones constructivas

El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-DIC-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-DIC-99 El Secretario

Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos trasteros y otros usos del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas en las que sea posible su fácil apertura manual desde el interior del aparcamiento, que dispongan de cierre automático y que abran en sentido de la evacuación.

En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con rácor para manguera y de desagüe mediante sumidero.

3.- Condiciones de iluminación y ventilación

El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 50 lux entre la plaza del aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia (Instrucción M.I.-BT-027). En concreto, existirá un punto de luz cada 30 $m^2$, y una toma de corriente como mínimo.

La ventilación deberá cumplir la Instrucción M.I.-BT-027, así como la Hoja de Interprotección nº 12-A de 15/1/77. Cuando sea forzada, se considerará suficiente cuando se garantice una renovación mínima de aire de 1 $m^3$ por hora y $m^2$ de superficie de garaje.

## APARTADO 3.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

### 45.- Objeto, cumplimiento y condiciones para la licencia de obra

1.- Esta normativa tiene por objeto la adecuación de las edificaciones a su entorno construido y paisajístico.

2.- La Corporación Municipal exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de su puesta en uso; al mismo tiempo podrá acordar la aplicación de las regulaciones siguientes a cualquier edificación ya existente que en forma notoria y permanente esté en oposición con estas Normas.

3.- Todo proyecto de edificación que solicite licencia deberá incluir un estudio del impacto visual y ambiental, que consistirá en:

a) Planta general del conjunto a escala 1:500.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-11-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-11-97
El Secretario,

b) Composición de fachadas, incluyendo la definición de los alzados de las edificaciones colindantes.

c) Secciones.

## 46.- Cubiertas

Los materiales de cubierta deberán ser de teja árabe, salvo en los casos en los que la propia tipología de la edificación permita la utilización de otros materiales, siempre y cuando el grado de impacto visual en el entorno sea mínimo . Se prohíben expresamente los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios. Se prohíben expresamente las placas de fibrocemento.

En la edificación tradicional, las reparaciones se efectuarán exclusivamente con teja árabe.

La cubierta tendrá una inclinación máxima de 30 grados. Las pendientes habrán de ser constantes en todo el edificio; se prohíben las cubiertas partidas.

Se permite la apertura de huecos en la cubierta por medio de buhardillones, que no podrán sobrepasar en cada plano de fachada una longitud superior al tercio de la misma.

## 47.- Fachadas

El revestimiento de fachada se realizará con materiales de textura y color próximo a los tradicionales, e irán en la gama que va del blanco al siena tostada.

Se prohíben expresamente el uso de: elementos cerámicos de cualquier color y dimensión, bloques de hormigón vibrado, y ladrillos de más de un color.

En general se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo; deberán utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo.

Los voladizos no podrán ser superiores a 1,20 metros en vuelo libre. La longitud en fachada de las partes voladas no excederá del 50% de la longitud total de la misma en cada tramo, excepto si se trata de galerías o soluciones de diseño tradicional, caso en que se podrá autorizar el 100% en un máximo de dos fachadas.

Las plantas del edificio deberán tener un tratamiento unitario en todo el edificio. Los locales comerciales en planta baja en los edificios de bloque deberán tratarse de manera conjunta con el resto del edificio, tanto desde el punto de vista compositivo como de materiales; este tratamiento deberá reflejarse en el proyecto presentado para la solicitud de licencia de obra.

La planta baja, cuando no fuera diáfana, deberá estar cerrada antes de solicitar la licencia de primera ocupación de cualquier vivienda o local del edificio.

En cualquier caso las partes macizas de las fachadas de estos bajos irán tratadas con el mismo material del conjunto o, en su caso, con materiales no prohibidos en el presente artículo.

Los paneles publicitarios no podrán tener una superficie mayor del 15% de la superficie de fachada del bajo en que se encuentren. Tampoco podrá sobresalir de sus bordes, ni del plano de fachada.

## 48.- Cerramiento de parcelas

El cierre de parcela será voluntario. Cuando éste se efectúe, la parte opaca de la valla no podrá tener una altura superior a 1 metro.

Los cierres se harán preferentemente on elementos vegetales o piedra. Queda expresamente prohibido el cierre con celosías de hormigón. Sólo se permitirá el cerramiento con alambre de espino cuando el uso de la parcela sea exclusivamente ganadero.

El cierre de la finca será siempre objeto de licencia e irá unido en su caso al proyecto de edificación.

Se prohíbe la sustitución de las tapias existentes de piedra o seto vegetal por cualquier otro tipo de material.

## 49.- Edificaciones de diseño singular

Las condiciones expuestas en los apartados anteriores son de obligado cumplimiento; no obstante, se podrá otorgar licencia de edificación a cualquier obra que no cumpla estos requisitos, siempre que este incumplimiento esté debidamente justificado por el carácter singular de su diseño o las condiciones especiales de su entorno.

En este caso se deberán incluir en el proyecto los documentos necesarios para definir claramente la incidencia de la edificación en su entorno, mostrando el resultado final en sus visiones más representativas mediante perspectiva o perspectivas coloreadas o fotomontajes.

Estas edificaciones serán aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo atendiendo a criterios paisajísticos, ambientales y culturales.

Cantabria, en Sesión de fecha 1-OCT-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 16-OCT-97
El Secretario,

## SECCION 2ª: NORMAS GENERALES DE USO

### APARTADO 1 - REGULACIÓN GENERAL DE USOS

**50.- Definición.**

La presente reglamentación de usos regula las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones, según las actividades que en ellos puedan desarrollarse.

**51.- Regulación de usos según clases de suelo.**

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el artículo 93 del reglamento de planeamiento urbanístico, las normas establecen para las tres clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

| | |
|---|---|
| a.- En suelo urbano. | Regulación de los usos pormenorizados. |
| b.- En suelo apto para urbanizar. | Regulación de los usos globales. |
| c.- En suelo no urbanizable. | Regulación de los usos admisibles, entendiéndose que los no autorizados son los prohibidos. |

**52.- Clases de usos.**

A efectos de estas normas se establecen las siguientes clasificaciones de uso:

A.- Por la amplitud de su función.

53.- Usos globales.

54.- Usos pormenorizados.

55.- Usos básicos.

B:- Por su adecuación.

56.- Uso característico.

57.- Uso compatible.

58.- Uso tolerado.

Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-MAR-99
El Secretario,

59.- Uso prohibido.

C.- Por su relación con las Normas Subsidiarias.

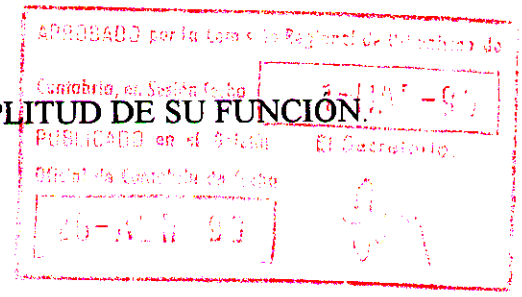
60.- Usos existentes.

61.- Usos propuestos.

D.- Por el tipo de propiedad.

62.- Usos públicos.

63.- Usos privados.



## A) CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR LA AMPLITUD DE SU FUNCIÓN.

### 53.- Usos globales.

Corresponden a los usos fundamentales recogidos por la Ley del Suelo: residencial, productivo, equipamiento y espacios libres.

### 54.- Usos pormenorizados.

Son los que las Normas asignan al Suelo Urbano, señalándolos en los Planos de Ordenación y en las determinaciones respecto a usos fijados en las Ordenanzas de Edificación. La asignación de uso pormenorizado a una parcela urbana regula:

a.- El régimen de transformación y mantenimiento del uso en edificaciones existentes.

b.- Los usos a que pueden destinarse las nuevas edificaciones.

Son usos pormenorizados los siguientes:

a.- Vivienda.
b.- Hotelero.
c.- Agrícola.
d.- Industrial y almacenes.
e.- Comercial.
f.- Oficinas.
g.- Educativo.
h.- Sanitario asistencial.
i.- Deportivo.
j.- Sociocultural y recreativo.
k.- Espacios libres.
l.- Púb. administrativo.
m.- Servicios urbanos.
n.- Infraestructuras.

Dentro de una parcela o edificio podrán coexistir varios usos pormenorizados siempre que sean compatibles con el uso característico asignado.

El uso pormenorizado concreto deberá especificarse en todas las solicitudes de licencia de obra, de apertura o de funcionamiento.

### 55.- Usos básicos.

Constituyen el nivel de máxima desagregación de los usos, y vienen determinados al considerar las actividades y su situación en el interior de la edificación.

Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ABR-99
El Secretario,

## B) CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU ADECUACIÓN

**56.- Uso característico.**

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

**57.- Uso compatible.**

Es aquel que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de los dos su caracter a los efectos que les son propios.

La incompatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico.

**58.- Uso tolerado.**

Es aquel que puede admitirse en tanto no supere una intensidad por acumulación a otros existentes que amenazase desvirtuar la asiganación de usos característicos propias de un área.

**59.- Uso prohibido.**

Es aquel que impidan estas Normas por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, no estando específicamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad o tranquilidad.

...ntabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
...publicado en el Boletín ... El Secretario,

## C) CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU RELACIÓN CON LAS NORMAS SUBS.

### 60.- Usos existentes permitidos y fuera de ordenación.

Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la vigencia de estas Normas.

Usos existentes permitidos

Son todos los coincidentes con los usos que acepta el planeamiento de una zona.

Usos fuera de ordenación

1.- Se considera fuera de ordenación con caracter transitorio o definitivo los usos existentes que se encuentren en algunas de las siguientes circunstancias.

a.- Tener declaración expresa de fuera de ordenación por las Normas Subsidiarias.

b.- Estar afectado por un uso propuesto de equipamiento, zonas verdes y servicios públicos, de los que así se definen dentro de las determinaciones de las Normas.

c.- Estar en situación de incompatibilidad dentro del mismo edificio de acuerdo con lo regulado en estas Normas.

d.- Cuando los efectos de repercusión ambiental de cualquier actividad, vulneran los niveles máximos regulados en estas Normas o en cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad, salubridad o tranquilidad sin que exista la posibilidad de implantar medidas correctoras.

2.- Tendrá carácter transitorio la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en el punto d) del anterior apartado pueda regularizarse mediante el establecimiento de restricciones o medidas correctoras sobre la intensidad o forma de uso, adquiriendo, por lo tanto, la consideración de uso permitido.
El plazo máximo para la adaptación de estos usos se fija en cuatro años desde la

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
20-ABR-99
El Secretario

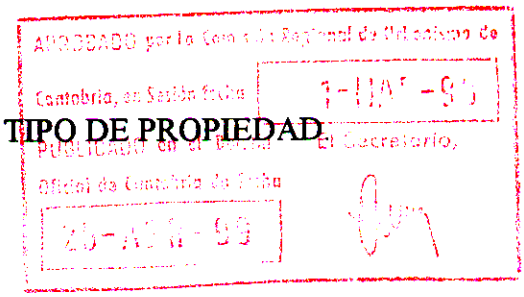
aprobación de estas Normas.

3.- Tendrá carácter definitivo la situación de fuera de ordenación cuando un uso coexistente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado 1 de este artículo y no pueda reunir las condiciones del 2.

4.- Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostenta la titularidad del uso cesa en el ejercicio del mismo. No se podrá alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento del uso, pero sí del terreno, edificio o local donde se ejerza si sobre el mismo se establece un uso permitido.

## 61.- Usos propuestos.

Son los que las Normas asignan a las distintas zonas del término municipal.




## D) CLASIFICACION DE LOS USOS POR EL TIPO DE PROPIEDAD

### 62.- Uso público y privado.

1.- Son usos públicos, a efectos de estas Normas, los referidos a actividades y servicios públicos realizados y prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.
Asimismo, se incluyen los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
Ningún uso público podrá ser sustituido por uno privado salvo expresa autorización de las Normas.

2.- Son usos privados los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-MAY-99
El Secretario.
Oficial de Cantabria de fecha
20-ABR-99

## APARTADO 2 - CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU FUNCIÓN

### 63.- Clasificación.

Por razón de su función se distinguen los siguientes usos:

| USO GLOBAL | USO PORMENORIZADO |
|---|---|
| **64.- Residencial** | Vivienda<br>Hotelero |
| **65.- Productivo** | Agrícola<br>Industrial<br>Almacenes<br>Comercial<br>Oficinas |
| **66.- Equipamientos y espacios libres** | Educativo<br>Sanitario-Asistencial<br>Sociocultural y Recreativo<br>Deportivo<br>Espacios libres |
| **67.- Servicios públicos** | Público administrativo<br>Servicios urbanos<br>Infraestructuras |

### 64.- Uso Residencial.

1.- Es el correspondiente al alojamiento de las personas. Abarca los usos pormenorizados de vivienda y hotelero.

a) Vivienda: Son los referidos al alojamiento familiar y se distingue entre uso uni y plurifamiliar; asimismo, se distingue por su importancia el uso de vivienda rural. Tenemos, pues, los siguientes usos básicos:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo
Cantabria, en sesión celebrada
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

a-1) Vivienda unifamiliar: es la que consta de jardín privado, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que el acceso sea independiente o exclusivo desde la vía pública o espacio libre exterior.

a-2) Vivienda plurifamiliar: es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre las viviendas y la vía pública.

a-3) Vivienda rural: es aquella relacionada con la explotación agraria, ligada en su disposición a la edificación destinada a usos agrícolas.

b) Hotelero: Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal para transeúntes tales como hoteles, moteles, pensiones y todos los establecimientos de hostelería.

2.- Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando se lleven a cabo obras en los edificios o construcciones de nueva planta.

3.- Uso de vivienda.

3.1.- Vivienda y apartamento.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de estancia-comedor, dormitorio doble, cocina, cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. No podrá tener una superficie útil inferior a 40 $m^2$, computada según se indica en las Condiciones Generales de Edificación, excluyendo terrazas, balcones o tendederos y los espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.
Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de estancia-comedor que pueda llevar incorporada la cocina, cuarto de aseo completo, vestíbulo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. La superficie útil será mayor de 20 $m^2$ y menos de 40 $m^2$, computada según se ha indicado en el párrafo anterior.

3.2.- Altura libre.- La altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros. Cuando se trate de viviendas

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 7-MAY-93
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-MAY-93

rehabilitadas, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,25 metros.

3.3.- Dimensiones y superficies mínimas:

- Estancia: Superficie no menor a 12 $m^2$ y se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 m x 2,40 m. En los apartamentos podrá llevar incorporada la cocina si se instala un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 $m^3/h$. En este caso la superficie mínima será de 14 $m^2$.

- Estancia-comedor: Superficie no menor de 14 $m^2$ y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 m x 2,70 m.

- Cocina: Superficie no menor de 6 $m^2$ en viviendas. En los apartamentos, si es independiente de la estancia, la superficie mínima será 5 $m^2$.

- Dormitorio sencillo: Superficie no menor de 6 $m^2$ sin incluir ropero, pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,80 m x 1,80 m.

- Dormitorio doble: Superficie no menor de 10 $m^2$ sin incluir ropero, pudiendo inscribirse un cuadrado de 2,50 m x 2,50 m.

- Cuarto de aseo completo: Superficie no menor de 2,50 $m^2$. Se compondrá, al menos, de bañera de 1,50 metros, inodoro y lavabo.

- Cuarto de aseo: Se compondrá, al menos, de plato de ducha, inodoro y lavabo.

- Armario ropero empotrado: Toda vivienda o apartamento dispondrá como mínimo de una superficie útil de almacenaje no inferior a 1$m^2$.

- Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 m en longitudes máximas de 30 cm, nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo de dimensión en planta de 0,40 x 1,60 m.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
Oficial de Cantabria de fecha

- Vestíbulo: Superficie mínima de 1,40 m², pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,10 m x 1,10 m.

3.4.- Situación de las viviendas.- No se permitirán viviendas en planta de sótano.

3.5.- Condiciones de accesibilidad a las viviendas.- Los edificios de nueva planta cumplirán las ordenanzas de Vivienda de Protección Oficial.

3.6.- Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas:

A) El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.
En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

B) Toda vivienda contará con tendedero, situado en el exterior, que impida la vista de la ropa desde los espacios públicos, que tengan acceso directo desde la vivienda y recogida de aguas para que estas no viertan al espacio público.

C) El ancho mínimo de hojas de puerta será la siguiente:

- Puerta de acceso a la vivienda : 0,825 m.
- Puerta del cuarto de aseo: 0,625 m.
- Puertas del resto de dependencias: 0,725 m.

3.7.- Condiciones de iluminación y de ventilación:

A) Todas las habitaciones dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación, a excepción de los cuartos de aseo, que podrán no tenerlas.
Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias, disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación,

Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín
El Secretario,

por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan de persianas.

B) Los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

3.8.- Dotación de aparcamientos.- En todo edificio de viviendas de nueva planta existirá como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento. No obstante, se considerarán exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios plurifamiliares que contando con un número de viviendas inferior a cinco estén situados en solares que no sean resultantes del fraccionamiento de otros existentes, y que cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

A) Tengan un fondo inferior a 10 m.

B) La superficie del solar sea igual o inferior a 250 $m^2$.

C) La anchura del frente de fachada hasta el vial sea igual o inferior a 8 metros.

## 65.- Uso Productivo.

A efectos de las presentes Normas, se establecen las clases de usos y actividades que por su función deben ser objeto de tratamiento específico, agrupados según la siguiente clasificación:

1.- Actividades agrarias.- Se consideran como tales, las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales. Se diferencian las siguientes categorías:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAY-91
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-MAY-91
El Secretario,

1.1.- Agrícola-ganadera.
1.2.- Forestal.

2.- Industrias y almacenes.

2.1.- Corresponden a las operaciones de transformación, y comprenden también los locales destinados a la conservación, almacenamiento y distribución a mayoristas.
Incluye las industrias de cualquier tipo, los almacenes contiguos, los talleres de reparación, las actividades artesanales y estaciones de servicio, lavado o reparación de automóviles.

2.2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y al establecimiento de condiciones particulares, las actividades industriales y asimiladas se clasifican según su categoría en:

I.- Categoría I: Actividad compatible con la vivienda. Comprende los talleres, pequeñas industrias y almacenes de superficie no mayor a 250 $m^2$, que por sus características no molesten al vecindario.

II.- Categoría II: Comprende el resto de actividades, no admisibles en zonas de predominio residencial o que obligatoriamente (actividades peligrosas) deben situarse en zonas industriales o aisladas.

Y a su vez, según su situación, se clasifican en:

a.- Situación A: En planta baja de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente.

b.- Situación B: En naves calificadas como industriales o almacenes en zonas residenciales.

c.- Situación C: En edificios situados en zonas industriales o aislados de otras edificaciones.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión Ayuda 4-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ABR-99

2.3.- Limitaciones acústicas por categorías y situaciones.- En el artículo 79 se recogen las limitaciones y aclaraciones necesarias para una correcta interpretación del presente cuadro.

| Categorías | Parámetros acústicos | Situaciones relativas. | | |
|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C |
| I | D.potencia. KW/m2 | 0,075 | 0,1 | Ilimitado |
| | Potencia total KW. | 15 | 30 | Ilimitado |
| | Max.dB.ext.día/noche | 55-30 | 60-30 | 75-70 |
| | Max.dB.int.día/noche. | 30-0 | 40-30 | 50-50 |
| II | D.potencia. KW/m2 | NO | 0,1 | Ilimitado |
| | Potencia total KW. | NO | 30 | Ilimitado |
| | Max.dB.ext.día/noche | NO | 60-30 | 75-70 |
| | Max.dB.int.día/noche. | NO | 40-30 | 50-70 |

3.- Comercial.- Comprende los locales abiertos al público destinados al comercio o a la prestación de servicios personales.

4.- Oficinas.- Abarca las actividades administrativas, burocráticas o de carácter análogo, así como los despachos profesionales.

## 66.- Equipamientos y espacios libres.

Corresponde a las actividades que proveen servicios de carácter público, así como los espacios libres y zonas deportivas. Pueden ser de explotación pública o privada. Abarcan los siguientes usos pormenorizados:

1.- Educativo. Incluye el conjunto de espacios y locales destinados a actividades de formación y enseñanza, tales como centros de preescolar, EGB, bachillerato...

2.- Sanitario-asistencial. Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión de
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria
de

3.- Sociocultural. Comprende las actividades artísticas, culturales y de relación política y social, como bibliotecas, centros sociales, bares, discotecas, sedes sociales y políticas. Asimismo están englobadas en este apartado las actividades de carácter religioso.

4.- Deportivo. Incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica del deporte.

5.- Espacios libres. Comprende los espacios libres cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que están situados.

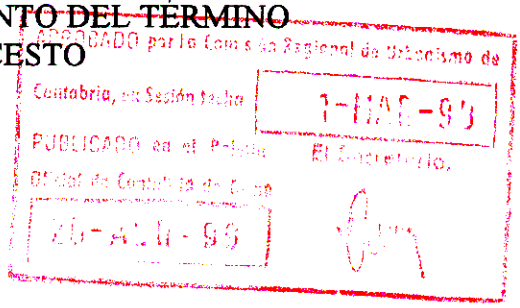
## 67.- Servicios públicos.

Corresponden a los servicios que la Administración presta a los vecinos.

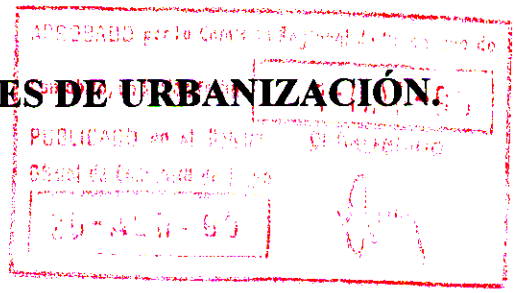
1.- Público-Administrativo. Comprende los centros o edificios para servicios de la Administración Pública, seguridad, defensa y mantenimiento.

2.- Servicios Urbanos. Incluyen los lugares de servicios o locales aislados del uso residencial, destinados a sastifacer las necesidades de servicios públicos urbanos (cementerio, vertedero...).

3.- Infraestructuras. Comprende las redes, centros de producción, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas tales como electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telefonía, red viaria y ferroviaria.




## CAPITULO Nº3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.



# CAPÍTULO 3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

## 68.- Ámbito de aplicación.

Las normas que se incluyen en el presente apartado serán de obligado cumplimiento en todos los Proyectos de Urbanización que se redacten para llevar a cabo las propuestas de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano.

## 69.- Limitaciones y condiciones de los Proyectos de Urbanización.

1.- Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación, ni modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.- Los Proyectos de Urbanización deberán incluir además de las obras de urbanización reseñadas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, el arbolado con especies autóctonas de viales y del 50% del suelo de cesión de uso y dominio público, con una densidad adecuada al terreno de que se trate.

## 70.- Vías rodadas y sendas peatonales.

1.- Las vías rodadas se clasifican en los siguientes tipos:

a) Vías urbanas principales: están representadas por las travesías de Beranga (CN/634) y Hazas de Cesto.

b) Vías locales de primer orden: son aquellas cuya función es reunir el tráfico existente en los núcleos rurales y barrios tradicionales, y distribuirlo hacia los núcleos de Beranga, Praves y Hazas de Cesto.

c) Vías locales de segundo orden: son aquellas que dan acceso a las edificaciones y parcelas, y pueden servir tanto a usos residenciales como industriales.

d) Caminos rurales: definidos y caracterizados en el artículo 83 de las

Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

presentes Normas.

2.- En los planos de infraestructuras se define la categoría de cada una de las vías.

3.- Las sendas peatonales son itinerarios pavimentados para el uso exclusivo de peatones, en trazados y espacios independientes del sistema viario de tráfico rodado.

## 71.- Características de la red viaria.

1.- En suelo urbano, las diversas vías se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando las alineaciones fijadas en los planos. En los lugares en que se señalen Unidades de Ejecución, tomarán la sección resultante de la ordenación indicada en cada una de aquéllas.
En cualquier caso, el eje de alineación de vial que se marca en los planos de ordenación se entenderá coincidente con el eje del vial en su estado actual (en caso de ampliaciones) o con el lindero de parcela (en caso de nuevo trazado), salvo que expresamente se indique lo contrario en el propio documento.
A medida que se vaya adaptando la edificación a las alineaciones indicadas, se desarrollarán las secciones señaladas en el presente artículo, según el tipo de vía.
Las disposiciones relativas a vías urbanas principales (apartado 2-a), complementadas con los retranqueos fijados en las ordenanzas de edificación (ver artículo 99) tendrán el carácter de disposiciones mínimas, sin perjuicio de que dichas vías queden sujetas también a lo dispuesto en las leyes sectoriales que sean de aplicación.

2.- Características mínimas obligatorias de las vías rodadas:

a) Vías urbanas principales:

a-1) Travesía de Beranga (N-634). Tramo 1.

- Distancia mínima entre borde de calzada y línea de edificación: 12 metros.

- Ancho de calzada : 7 metros

Cantabria, en Sesión fecha
Oficial de Cantabria de fecha

- Aparcamiento (en batería) a ambos lados de la vía: 5 metros

- Acera mínima a ambos lados: 5 metros

a-2) Travesía de Beranga (N-634). Tramo 2.

- Distancia mínima entre eje de vía y cierre de parcela : 8 metros.

- Ancho de calzada : 7 metros

- Aparcamiento a ambos lados de la vía: 2,50 metros

- Acera mínima pavimentada a ambos lados: 2 metros

- Se dispondrán zonas verdes de separación entre cada área constituida por dos plazas de aparcamiento, en las que se plantará arbolado de especies autóctonas.

a-3) Travesías de carreteras autonómicas: Beranga (carretera Beranga-Noja) y Hazas de Cesto (carretera Beranga-Solórzano):

- Distancia mínima entre eje de vía y cierre de parcela : 6 m.

- Calzada mínima: 7 metros

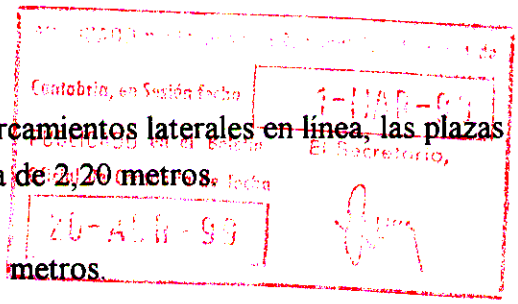
- Acera mínima pavimentada a ambos lados : 2 metros

b) Vías locales de primer orden:

- Distancia mínima entre eje de vía y cierre de parcela : 5 m.

- Calzada mínima: 6 metros

- Acera pavimentada a ambos lados de la calzada : 2 metros.



- En caso de disponerse aparcamientos laterales en línea, las plazas tendrán una anchura mínima de 2,20 metros.

- Radio mínimo de giro: 15 metros.

- Pendiente máxima admisible: 12%

c) Vías locales de segundo orden:

- Distancia mínima entre eje de vía y cierre de parcela : 7,50 m.

- Calzada mínima: 6 metros

- Acera pavimentada a ambos lados de la calzada : 2 metros

- Aparcamiento a ambos lados de la vía: 2,50 metros.

- Radio mínimo de giro: 15 metros.

- Pendiente máxima admisible: 12%

d) Caminos rurales:

- Distancia mínima entre eje de vía y cierre de parcela : 3,00 m.

e) Sendas peatonales:

- Ancho mínimo pavimentado: 2 metros

- Pendiente máxima admisible: 10%

## 72.- Abastecimiento de agua.

1.- El dimensionamiento de la red de agua potable no podrá realizarse con valores inferiores a:

Población Permanente. 250 litros por habitante y día

Cantabria, en Sesión fecha 1-DIC-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9 DIC. 99

Población Estacional.

| | |
|---|---|
| Camping | 120 litros por plaza y día. |
| Hotel | 240 litros por plaza y día. |
| Apartamento | 150 litros por plaza y día. |
| Chalet | 350 litros por plaza y día. |

Se entiende por agua potable aquélla que cumple lo dispuesto en el Reglamento Técnico-Sanitario.

Las dotaciones para consumo agropecuario, riego y usos industriales se atendrán a lo dispuesto en las Normas del Plan Hidrológico Norte II

2.- El consumo máximo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por un factor igual a tres (3), para tener en cuenta las variaciones de consumo.

3.- La presión mínima en el punto más favorable será de 1 atmósfera.

4.- Se colocarán válvulas cada 100 metros como máximo, y pozos de registro en las intersecciones.

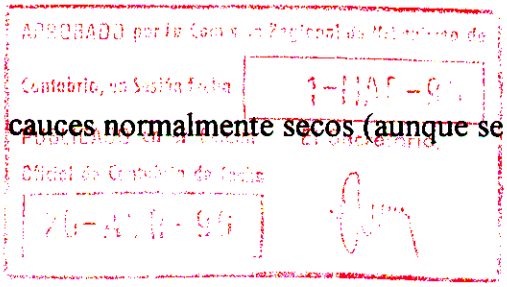
**73.- Red de saneamiento.**

1.- Se tendrá en cuenta la N.T.E. correspondiente, las condiciones contenidas en las Normas de las Directrices del Plan Hidrológico Norte II y lo reglamentado en la Directiva 91/271 sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas de la U.E.

2.- Se considerará como caudal de cálculo el mismo considerado para el abastecimiento.

3.- Las conducciones serán subterráneas, y se dispondrán bajo las vías públicas y espacios libres de uso público.

4.- Los vertidos tanto al subsuelo como a cauces de agua, deberán haber sido previamente depurados.
En caso de verter al subsuelo, será necesario demostrar documentalmente, mediante informe técnico, las condiciones de permeabilidad.



5.- Se prohíbe terminantemente el vertido a cauces normalmente secos (aunque se efectuara una depuración previa).

6.- Condiciones mínimas para proyecto:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,5 - 3 m/seg.

- Cámara de descarga automática en cabecera de:
  + 0,50 $m^3$ para tubos de 30 cm. de diámetro
  + 1 $m^3$ para tubos de más de 30 cm. de diámetro

- Pozos de registro: + En cambios de alineación
  + Cada 50 metros

7.- En caso de utilizarse el sistema de fosas sépticas, deberá preverse, en su ubicación, la imposibilidad de contaminación de acuíferos y cauces de uso habitual por los habitantes o ganado.

8.- Siempre que pueda realizarse, será obligatoria la conexión a la red municipal de alcantarillado.

9.- La calidad mínima del vertido será:

| | |
|---|---|
| + DBO | < 30 p.p.m. |
| + S.S. | < 30 p.p.m. |
| + Oxígeno disuelto | < 3 p.p.m. |
| + $NH_4$ | < 15 p.p.m. |
| + P | < 6 p.p.m. |

## 74.- Energía eléctrica y alumbrado público.

1.- La dotación mínima para uso doméstico será de 0,6 Kw-hora por habitante.

2.- La red de distribución de energía para alumbrado será subterránea.

3.- El nivel mínimo de iluminación de las vías públicas será de:

APROBADO por la Comisión Regional de Política Territorial de Cantabria, en Sesión fecha 1-JUN-95
PUBLICADO en el B.O. Oficial de Cantabria 26-JUN-95
El Secretario

a) Vías urbanas principales . . . . . 10 lux
b) Vías locales y de acceso a barrios 5 lux

4.- Se tenderá a realizar y convertir la red de distribución de energía eléctrica de baja tensión en subterránea.

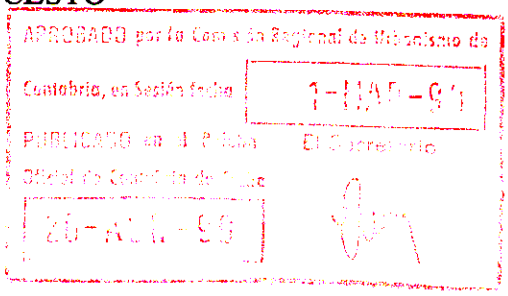
## 75.- Tratamiento de residuos.

1.- Se considerará una producción de basura de 0,5 kg por habitante y día, a efectos de calcular las necesidades del servicio.

2.- Se recomienda la periodicidad siguiente en el servicio de recogida de basuras:

- En invierno . . . . . 2 recogidas / semana.
- En verano . . . . . 3 recogidas / semana.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HAZAS DE CESTO




## CAPITULO Nº4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

Cantabria, en Sesión fecha
Oficial de Cantabria de fecha

# CAPÍTULO 4: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

## SECCIÓN 1ª: DE LAS CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS: CONTAMINACIÓN.

### 76.- Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.

1.- A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido los residuos se clasifican en :

a.- Residuos de tierras y de escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc; pudiendo contener además de áridos otros componentes y elementos de materiales de construcción.

b.- Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, así como desechos industriales semejantes a los domésticos, que no contienen ni tierras ni escombros y en general, todos los elementos que no sean radiactivos ni hospitalarios sin tratar.

2.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de la clase "a" se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en las categorías de suelo no urbanizable excepto las zonas protegidas; y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3.- a.- En el caso de que el ayuntamiento considere necesario e indispensable el establecimiento de un vertedero de basuras, que deberá ser de tipo controlado, se podrá localizar como máximo uno en cada junta vecinal, quedando así prohibido el vertido en otros puntos.

b.- Estos vertederos deberán situarse a una distancia superior a un kilómetro de los núcleos en un lugar apartado no expuesto a los vientos que pudieran transportar olores a los núcleos, ni sobre un substrato en el que se pueda verificar la percolación. Deberán estar rodeados por una barrera arbórea que limite al máximo el impacto visual negativo.

c.- Queda prohibida la instalación de vertederos que aprovechen excavaciones, dada la frecuencia con que se manifiesta el contacto directo con el nivel freático en su oscilación alta.

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria, en Sesión fecha 7-MAY-99
26-MAR-99

d.- Queda prohibido el vertido de estiércol y de cualquier otro tipo de residuo animal en lugares y vías públicas y cauces fluviales.

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

a.- Si la altura de vertido no va a superar los cuatro metros medidos sobre cada punto del área que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b.- Si la altura del vertido va a superar los cuatro metros medidos sobre cada punto del área que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

- Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
- Un estudio de las escorrentías y vaguadas.
- Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
- Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

5.- Cualquiera que sea la altura de vertido los taludes no tendrán nunca una pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2), con una calle mínima de tres metros entre cada dos taludes, los cuales tendrán una altura máxima de dos metros.

## 77.- Vertidos de otro tipo de residuos.

1.- No se autorizarán en ningún caso vertidos directos de aguas residuales, exigiéndose la construcción de digestores, tanques compactos o sistemas de depuración natural, para todo tipo de actividad.

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

3.- Los vertidos de aguas residuales domésticas se efectuarán a la red de

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión [illegible]
PUBLICADO en el Boletín [illegible]

saneamiento existente y/o a futuras ampliaciones.

4.- Los vertidos industriales y agropecuarios deberán ser sometidos a un tratamiento específico de depuración antes de ser conducidos a la red municipal o al cauce de agua.

En cualquier caso se respetarán las calidades previstas en las Directrices del Plan Hidrológico del Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona. Las calidades prevista para el río Campiazo son: apto para la vida de ciprínidos y salmónidos; tipo $A_2$ en su aptitud para el consumo humano.

5.- Los puntos de vertido deberán ser objeto de un estudio detallado que justifique su ubicación.

6.- Toda edificación que produzca vertidos de aguas residuales y solicite una captación de agua en el mismo curso en el que vaya a verter estará obligada a captar en un punto aguas abajo de aquel en el cual se realice el vertido.

## 78.- Contaminación atmosférica.

Las industrias declaradas por el reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas como tales, deberán sujetarse a la legislación sobre protección del medio ambiente atmosférico, ademas de cumplir las determinaciones de aquel reglamento.

## 79.- Contaminación acústica y vibraciones.

1.- Contaminación acústica.

1.1.- El ruido se medirá en dB (A) o decibelios escala de ponderación A. A los efectos de esta normativa se establecen dos niveles sonoros:

a.- Nivel sonoro exterior: es el nivel sonoro en dB (A) procedentes de una actividad y medido de la siguiente manera:

- Cuando el punto de recepción esté situado en un edificio, la medición se realizará a una distancia de un metro de la fachada o linderos medianeros del edificio receptor.

Cantabria, en fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

- Cuando el punto de recepción esté situado en la vía pública o espacios públicos la medición se realizará a 10 metros de los límites de propiedad del edificio emisor y 140 cms de altura sobre el suelo.

b.- Nivel sonoro interior: es el nivel sonoro en dB (A) procedentes de una actividad y medido en el interior del edificio receptor en las condiciones de apertura o cerramiento de huecos en las que el nivel de ruido sea máximo, a una distancia no inferior a 150 cms. de la pared medianera y a una altura de 140 cms. sobre el suelo.

1.2.- El nivel sonoro sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea a través de balcones o ventanas, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

1.3.- Los límites máximos para la industria para cada categoría se reflejan en el cuadro del artículo 65 apartado 2.3.

1.4.- La autorización para la instalación de actividades que produzcan ruidos llevará implícita además la obligatoriedad de aislamiento acústico que minimice el impacto producido.

1.5.- El nivel sonoro exterior ( no incluido en el ruido procedente del tráfico ) no podrá superar los siguientes niveles según zonas:

a.- Zona residencial:

Entre las 8 y 22 horas, 45 dB(A). Entre las 22 y 8 horas, 35 dB(A).

b.- Zonas industriales de talleres y almacenes:

Por razón de organización de actos de índole diversa, la administración Municipal podrá adoptar las medidas para poder modificar temporalmente los límites establecidos.

1.6.- En el interior de los edificios se prohíbe la transmisión al exterior de niveles sonoros que superen los indicados en el apartado anterior.
En los recintos interiores de los establecimientos abiertos al público, regirán las siguientes normas:

a.- Los titulares de las actividades estarán obligados a la adopción

de medidas de aislamiento y acondicionamiento necesarias para evitar que el nivel de ruido de fondo existente supere los límites indicados a continuación:

| ESTABLECIMIENTO | NIVEL PERMISIBLE EN dB (A) |
|---|---|
| Sanitarios y de reposo | 30 ( día )<br>25 ( noche ) |
| Bibliotecas y museos | 30 |
| Iglesias | 30 |
| Hoteles y similares | 40 (día )<br>30 ( noche ) |
| Oficinas y despachos públicos | 45 |
| Restaurantes y establecimientos análogos | 50 |
| Discotecas | 90 |

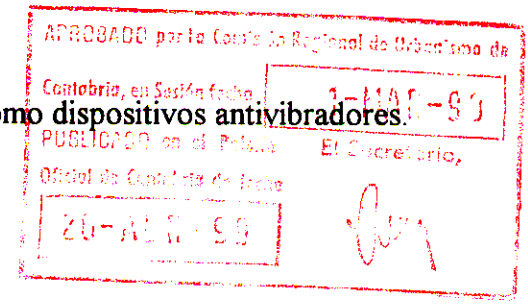
2.- Vibraciones

2.1.- Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

2.2- Se entenderá por umbral de percepción de vibración al mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración, por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

2.3- Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del ruido del local para todos aquelllos elementos

originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

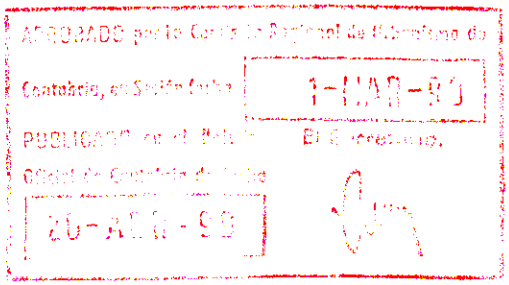



**80.- Contaminación visual**

Se prohíbe fuera de las zonas de servidumbre de la carretera todo tipo de publicidad: como anuncios que se pinten directamente sobre las rocas, taludes, fallas de montaña,etc; y carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje, vallas publicitarias, etc.

La colocación de anuncios publicitarios de más de 2 metros cuadrados de superficie en el suelo urbano, deberá contar con el informe favorable del Ayuntamiento.

## SECCIÓN 2ª: PROTECCIÓN DEL PAISAJE



### 81.- Protección del paisaje

1.- No se aprobará ningún proyecto o actuación que atente contra la integridad paisajística del territorio, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 138 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento.

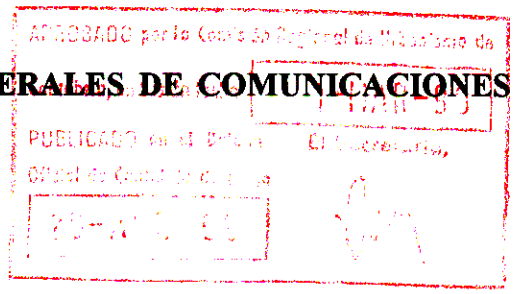
2.- Para la concesión de licencia en Suelo No Urbanizable, será necesaria la presentación de un Informe Ambiental para evitar actuaciones que alteren el equilibrio ecológico o desfiguren en algún grado la configuración del paisaje natural.

3.- El contenido mínimo de este Informe ambiental será:

- Instancia.
- Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de la utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, señalando:
  - Problemas de infraestructuras básicos.
  - Conexiones con los Sistemas Generales de abastecimiento, saneamiento y carreteras.
- Estudios complementarios de Impacto ambiental que pueden derivarse de las construcciones o la actividad que en ellas se pueda realizar. En estos Estudios se deberá recoger como mínimo:
  - Movimiento de tierras.
  - Deforestaciones.
  - Variación o afección a cursos o masas de agua.
  - Emisiones contaminantes o residuos sólidos.
  - Impactos visuales próximos o lejanos.

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

- Solución a los problemas derivados a la conexión a los Sistemas Generales y de todos y cada uno de los impactos producidos.
- Anteproyecto con el grado de definición suficiente visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que se especificará la adecuación de tipología y materiales ( forma, color ) al paisaje natural.



## SECCIÓN 3ª: DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

### 82.- Vías férreas.

El Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por Real Decreto 1211/90 de 28 de septiembre, define las zonas de protección a ambos lados de las vías férreas (artículos 280-82) y los usos permitidos en cada una de ellas:

- Zona de dominio público, cuyo límite interior es la arista exterior de la explanación y el exterior la línea paralela al carril exterior de la vía situada a una distancia de 8 metros en suelo no urbanizable (o bien 5 metros en suelo urbano) de la citada arista de la explanación.
- Zona de servidumbre, cuyo límite interior coincide con el límite exterior de la zona de dominio público, mientras que el exterior lo constituye la línea paralela al carril exterior de la vía, situada a una distancia de 20 metros en suelo no urbanizable (o bien 8 metros en suelo urbano) de la arista exterior de la explanación.
- Zona de afección, cuyo límite interior coincide con el límite exterior de la zona de servidumbre, mientras que el exterior lo constituye la línea paralela al carril exterior de la vía, situada a una distancia de 50 metros en suelo no urbanizable (o bien 25 metros en suelo urbano) de la arista exterior de la explanación.

### 83.- Carreteras, caminos y sendas.

1.- Red de carreteras.

A) Limitaciones de la propiedad en carreteras de la red estatal.

Tramos urbanos y travesías: los terrenos destinados a vías de servicio en los tramos urbanos y travesías habrán de obtenerse por expropiación o por cesión voluntaria de los mismos. La Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, define en su artículo 37 estos conceptos:

- Tramos urbanos: son aquellos que disurren por suelo calficado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

- Travesías: es la parte de tramo urbano en la que existen

edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de los márgenes.

La Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, establece las siguientes **zonas de protección**:

- Zona de dominio público: son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. En los tramos urbanos, el otorgamiento de dicha autorización corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante del Ministerio de Fomento.

- Zona de servidumbre: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento. En los tramos urbanos, dicha autorización la otorgará el Ayuntamiento.

- Zona de afección: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas

Contabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Contabria de fecha 20-ABR-99

paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán relizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan un aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

Las autorizaciones citadas las otorgará, en los tramos urbanos, el Ayuntamiento.

**Línea límite de edificación**: a ambos lados de las carreteras estatales se establece la citada línea, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la citada arista.

En el caso de los tramos urbanos de la N-634, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Cuando existan edificaciones consolidadas, la línea límite

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria
El Secretario

de edificación se situará coincidente con las alineaciones de los edificios existentes.

- Cuando no exista edificación consolidada, o la carretera colinde con suelos urbanizables, la línea límite de edificación se situará a una distancia de doce (12) metros desde la línea exterior de la calzada.

B) Limitaciones de la propiedad en carreteras autonómicas.

La Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria, define la zona de protección de las carreteras autonómicas, delimitada exteriormente por la línea de edificación: las distancias a que ésta se sitúa son de 18, 14 y 10 metros, según se trate de carreteras regionales, comarcales o locales, mientras que en los tramos urbanos, dichas distancias son de 8, 8 y 6 metros.

En suelo no urbanizable no se podrán crear nuevos accesos a las carreteras autonómicas a menos de 250 metros de otro existente.

La distancia mínima de cualquier anuncio publicitario a la arista exterior de la explanación en las carreteras autonómicas será de 30 metros.

2.- Caminos rurales.

Se admitirán las actuaciones de mejora en los caminos rurales siempre que éstas respeten el entorno y su impacto ambiental sea leve. Se tratará, en lo posible, de mantener el perfil actual de los caminos en este tipo de actuaciones.

**84.- Energía eléctrica: Alta tensión.**

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

2.- En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y construcción de

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión de fecha 1-DIC-99
20-DIC-99

edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el reglamento de líneas de alta tensión (Decreto 3151/68 de 28 de noviembre):

Edificios y construcciones: 3,30 + V/100 metros (con un mínimo de 5 metros).
Bosques, árboles y masas de arbolado: 1,50 + V/150 (con un mínimo de 2,00 m).

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

3.- El tendido de nuevas líneas aéreas de cualquier tipo se realizará de forma que no perjudique el paisaje mediante un estudio previo en este sentido y correspondiente autorización.

## SECCIÓN 4ª: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL.

### APARTADO 1.-PROTECCIÓN DE CONJUNTOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS

### 85.- Carácter.

1.- Lo dispuesto en estas normas se entiende sin perjuicio de la competencia reservada a la Dirección General del Patrimonio Histórico-Artístico, por la legislación específica en la materia.
2.- Asímismo, será de aplicación toda la legislación vigente referente a edificios y conjuntos catalogados.
3.- El objetivo de estas normas es el mantenimiento y conservación de aquellos espacios urbanos o conjuntos de edificaciones y edificios aislados que han dado su impronta a los actuales núcleos y cuyo carácter constituye parte del patrimonio colectivo de Hazas de Cesto.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión de fecha 1-[illegible]P-9[illegible]
PUBLICADO en el B.O.C. [illegible]
[illegible]

## 86.- Catálogo de edificios.

1.- Quedarán afectados por estas normas los edificios, otras construcciones (p.e. portaladas) y otros espacios (p.e. jardines) comprendidos en el Catálogo que se refleje en los planos y en el anejo de fichas. Asimismo quedan incluidas las parcelas en que se encuentren ubicados estos elementos no pudiendo segregarse bajo ningún concepto.

2.- Los elementos incluidos en el Catálogo no podrán ser derribados ni total ni parcialmente ni modificados sustancialmente, admitiéndose las acciones indicadas en cada una de las fichas.

3.- El mantenimiento de estos elementos correrá a cargo del propietario según lo especificado en los artículos 21 y 246 de la vigente Ley del Suelo.

4.- El ayuntamiento y organismos competentes (Diputación Reginal de Cantabria, Dirección General de Bellas Artes...), han de propiciar la conservación privada favoreciendo a la propiedad con beneficios, desgravaciones y exenciones tributarias.

## 87.- Obras y reformas.

1.- Podrán efectuarse todo tipo de obras y reformas en el interior del edificio que no alteren su estructura arquitectónica.

2.- En todas las fachadas principales y cubiertas no podrán efectuarse reformas que modifiquen la composición arquitectónica del edificio.

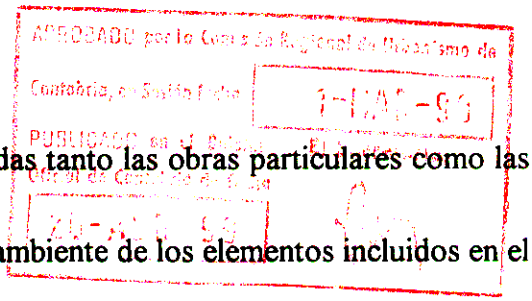
Solamente podrán realizarse obras de conservación de las mismas siempre que mantengan los elementos y materiales existentes.

## 88.- Ruina

1.- Cuando alguna construcción catalogada o parte de ella se encontrara en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición, previo informe técnico municipal.

2.- Sobre el solar resultante se reconstruirá fielmente el mismo edificio, para lo cual será necesaria la utilización de los mismos materiales, colocados en el mismo lugar que ocupaban antes de la demolición.

3.- En el caso de derribo sin licencia de un edificio catalogado, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



**89.- Afecciones**

Por las presentes normas quedan afectadas tanto las obras particulares como las efectuadas por la Administración .

Todas ellas deberán respetar el entorno y ambiente de los elementos incluidos en el Catálogo de las presentes Normas.

**90.- Proyectos de Urbanización**

En los edificios catalogados se prohíben apoyos de tendidos eléctricos y telefónicos, quedando también prohibidos en su entorno los tendidos y transformadores aéreos.

Los Proyectos de Urbanización que afecten a edificios catalogados deberán armonizar con el carácter del edificio, adaptándose el diseño de sus elementos (aceras, pavimentación, arbolado, farolas,...) al entorno. En este aspecto será de aplicación la legislación vigente.

## APARTADO 2.-PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS

**91.- Protección de yacimientos arqueológicos**

1.- Cuando se produjeran descubrientos arqueológicos, paleóntologicos, mineralógicos, históricos, u otros geológicos o culturales, el Ayuntamiento o, en su caso, el Organismo o entidad competente desarrollará las siguientes acciones:

a.- Paralización de los usos o actividades que se estuvieran ejerciendo en el terreno y suspensión cautelar por interés público, de las licencias de uso o de obras en caso de que existieran.

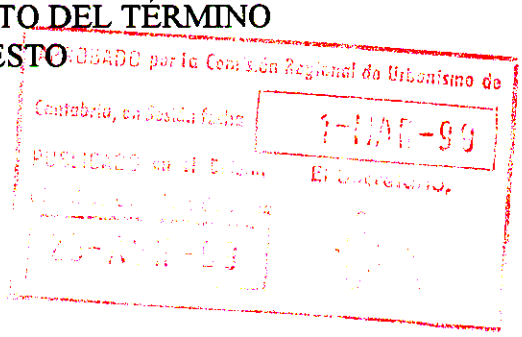
b.- Delimitación provisional de los terrenos supuestamente afectados por el descubrimiento.

c.- Notificación a los Organismos o entidades competentes para su comprobación, protección o explotación incluyendo el procedimiento de fijación de indemnizaciones si fueran procedentes.

2.- La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleóntologico, mineralógico,

histórico, u otros geológicos o culturales, supondrá la necesaria modificación del planeamiento para asegurar las adecuadas condiciones de protección o explotación de los yacimientos.

3.- Será de aplicación todo lo dispuesto en la Ley 13/1985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y en el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de dicha Ley.




## CAPITULO Nº5. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Comisión Territorial de Urbanismo de
1-UAS-99
El Secretario,

# CAPÍTULO 5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## SECCIÓN 1ª: RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### 92.- Clasificación del suelo

En el término municipal de Hazas de Cesto, se clasifica el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, como se ve en el plano de clasificación del suelo en el municipio a escala 1/5000.

A) El suelo urbano aparece delimitado en los núcleos de Hazas, El Rincón, Toca, Beranga y Praves, en los correspondientes planos a escala 1/2000.

B) El suelo apto para urbanizar se limita a dos sectores de uso residencial, situados respectivamente en Hazas de Cesto y Beranga, que aparecen asimismo delimitados a escala 1/2000.

C) El suelo no urbanizable está constituido por el resto del territorio municipal.

## SECCIÓN 2ª: REGULACIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO

### 93.- Definición.

Se consideran como suelo urbano aquellas áreas que, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, son calificados como tales en los planos de ordenación de las presentes Normas.

### 94.- Acciones permitidas y normas que las regulan.

En el suelo urbano pueden darse los siguientes tipos de actuaciones:

A) De ordenación: basadas en el desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas por las presentes Normas; en el artículo 100 se recogen la definición de

las mismas, y su ordenación y especificaciones.

B) De urbanización: los proyectos de urbanización tienen el objeto de llevar a la práctica las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias. Su necesidad, contenido y tramitación se atendrá a lo dispuesto en los artículos 67-70 y 141 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

C) Parcelaciones y reparcelaciones: estas acciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 25 de las presentes Normas, así como en el Capítulo III del Reglamento de Gestión Urbanística.

D) Edificación: sólo será autorizada en suelo urbano cuando la parcela donde se proponga tenga la categoría de solar y se ajuste a las determinaciones de las presentes Normas. Cuando la parcela no posea esta característica se autorizará la edificación si se asegura del modo previsto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística la ejecución simultánea de urbanización y edificación. Se deberá realizar igualmente la cesión de los terrenos afectados por la apertura, ampliación o ensanchamiento de los viales que afecten a la finca, o dotaciones públicas en su caso. Además se deberá establecer una fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización, la cual podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.

## 95.- Cesiones gratuitas.

1.- Las cesiones gratuitas y obligatorias en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución serán, de acuerdo con el artículo 205 de la Ley del Suelo y el artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística, las siguientes:

a) El suelo destinado a la apertura, ampliación o ensanchamiento de viales locales.

b) El suelo destinado a aparcamientos públicos de carácter local.

c) El suelo destinado a jardines públicos locales.

d) El suelo destinado a centros de Educación General Básica al servicio de la unidad de ejecución correspondiente.

2.- La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados, reflejándose su ubicación en las fichas del artículo 100 de las presentes Normas.

3.- Los propietarios de suelo urbano incluido en una unidad de ejecución deberán costear su urbanización, lo cual, según el artículo 59.1 del Reglamento de Gestión, abarca los siguientes aspectos: obras de vialidad, obras de saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado pública y jardines y arbolado; sin perjuicio del derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias que prestaran los servicios, salvo la parte en que los usuarios deban contribuir según la reglamentación de los mismos.

**96.- Parcela mínima.**

Se fija una parcela mínima edificable en función de la tipología edificatoria definida para cada zona del suelo urbano.

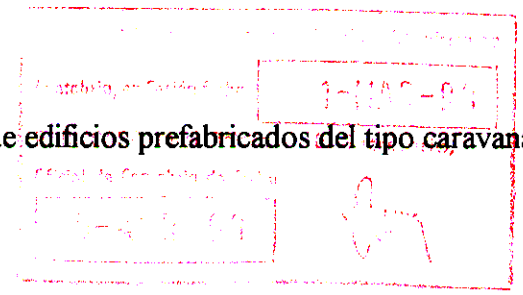
No se podrán segregar fincas de manera que las parcelas resultantes de la segregación fuesen menores que la cifra establecida, salvo lo previsto en el artículo 258 de la Ley del Suelo.

**97.- Tipología de viviendas.**

CASO A: La tipología de las unidades de ejecución aparece especificada en las fichas.

CASO B: En el resto del suelo urbano, la edificación se desarrollará según lo indicado en los planos de delimitación en los que aparecen los usos pormenorizados y su intensidad.

Excepcionalmente cuando se trate de substitución de edificación existente entre medianeras de carácter tradicional destinada a vivienda, se permitirá la construcción en iguales condiciones edificatorias que aquella que se pretende substituir, sin que en ningún caso el incremento de la edificabilidad sea superior a un 30%. Entre las soluciones constructivas propuestas, se dará preferencia sobre otros parámetros limitadores, a aquellos tendentes a la eliminación de medianeras ciegas.



Queda expresamente prohibido la implantación de edificios prefabricados del tipo caravana o similar.

**98.- Usos.**

En nuevas construcciones se permitirán los siguientes usos globales: residencial, productivo, equipamiento y espacios libres y servicios públicos, apareciendo reflejados los usos pormenorizados en los planos de delimitación del suelo urbano a escala 1/2000.

El uso industrial se admitirá siempre que esté regulado por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

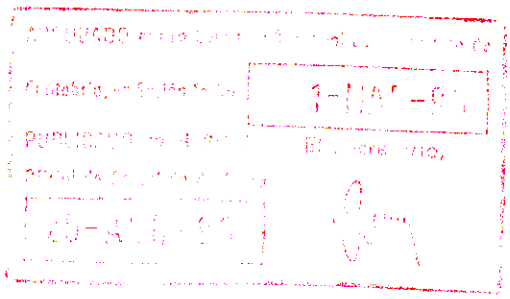
Se prohíben los usos agrícolas en construcciones de nueva planta, limitándose éstos a los existentes en el momento de la aprobación definitiva de las Normas. No obstante, se declaran fuera de ordenación todos los edificios que acojan estas actividades, especificándose en el apartado correspondiente las posibles actuaciones en ellos.

Para las actividades no especificadas será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

**Artículo 99.- Ordenanzas de edificación.**

Se definen las siguientes ordenanzas:

Ordenanza Nº 1.A.- Bloque abierto (altura B+3).
Ordenanza Nº 1.B.- Bloque abierto (altura B+2).
Ordenanza Nº 1.C.- Bloque abierto (altura B+4).
Ordenanza Nº 2.- Bloque entre paredes medianeras.
Ordenanza Nº 3.- Edificación unifamiliar aislada.
Ordenanza Nº 4.A.- Edificación unifamiliar pareada.
Ordenanza Nº 4.B.- Edificación unifamiliar en hilera.
Ordenanza Nº 5.- Servicios hosteleros y de carretera.
Ordenanza Nº 6.- Edificación de uso industrial.
Ordenanza Nº 7.- Equipamientos.
Ordenanza Nº 8.- Zonas libres de uso y dominio público.



| 1.A | BLOQUE ABIERTO |
|---|---|

## 1.- DEFINICIÓN

Se entiende como tal el bloque aislado destinado a vivienda colectiva, sin patios cerrados, de planta regular, retranqueado en todos sus lados respecto a la vía pública y todos sus linderos, y siempre con espacios libres propios urbanizados en torno a la edificación.

## 2.- USOS

El uso característico será de vivienda colectiva, y serán compatibles además los siguientes:

- Vivienda unifamiliar
- Alojamiento público
- Locales comerciales en planta baja
- Oficinas privadas y despachos profesionales
- Oficinas públicas en planta baja
- Servicios públicos (enseñanza, sanidad, administración) en planta baja
- Culturales y espectáculos en planta baja

Asimismo se tolerará el uso industrial en su categoría I y situación A.

Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria, excepto las indicadas, así como cualquier tipo de actividad agropecuaria.

En cualquier caso, deberá atenderse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Se deberá disponer, al menos, de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 $m^2$ de locales, en el interior de la finca, bien sea en la planta de sotano o en el espacio libre de la parcela.

Todo uso de carácter público requeriría entrada independiente.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Ordinaria 1-[illegible]-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-[illegible]-99
El Secretario,

## 3.- RETRANQUEOS

Será la mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros, con respecto a cualquier lindero, salvo en las zonas en que los planos especifiquen las alineaciones de la edificación.

## 4.- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS

La distancia menor entre dos bloques medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a la semisuma de las alturas, con un mínimo de 10 metros.

## 5.- OCUPACIÓN DE PARCELA Y DIMENSIONES DE BLOQUES

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 25%.

Se permitirá la ocupación bajo rasante, con la limitación de separarse como mínimo 1 metro de los colindantes.

El edificio en planta deberá poderse inscribir en un círculo de 40 metros de diámetro.

El espacio libre de la parcela se adscribirá a usos de jardín y deportivo, permitiéndose el aparcamiento al aire libre y la instalación de depósitos de combustible enterrados.

## 6.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo en contacto con la vía pública será de 20 metros.

## 7.- EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad máximo por parcela será de 0,85 $m^2/m^2$

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Fecha 1-MAR-91
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-MAR-91
El Secretario,

## 8.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en cuatro plantas como máximo, con una altura máxima de 13 metros medida desde la rasante del terreno, en cualquier punto de la edificación, hasta la parte inferior del forjado del techo de la última planta.

La altura mínima libre de los pisos será de 2,50 metros.

Por encima de esa altura, se admitirán trasteros, depósitos de agua, cuartos de máquinas de bombeo, etc., admitiéndose el uso residencial con superficie útil no superior al 60% de la superficie útil de la última planta y bajo la cubierta general del edificio; esta superficie no computará a los efectos de edificabilidad.

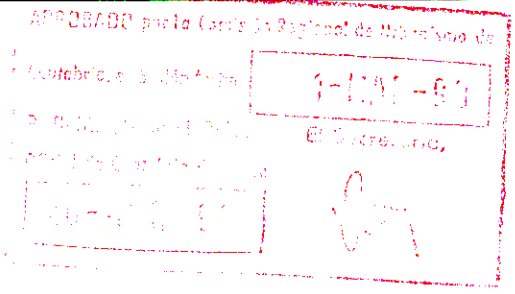
## 9.- CUBIERTAS

No se admitirán cubiertas con pendiente superior a 30°.

El vuelo máximo será 1/20 del ancho de calle, con un máximo de 1 metro.

## 10.- PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 32 de estas Normas, será de 500 metros cuadrados de parcela neta.



| 1.B | BLOQUE ABIERTO |
|---|---|

## 1.- DEFINICIÓN

Se entiende como tal el bloque aislado destinado a vivienda colectiva, sin patios cerrados, de planta regular, retranqueado en todos sus lados respecto a la vía pública y todos sus linderos, y siempre con espacios libres propios urbanizados en torno a la edificación.

## 2.- USOS

El uso característico será de vivienda colectiva, y serán compatibles además los siguientes:

- Vivienda unifamiliar
- Alojamiento público
- Locales comerciales en planta baja
- Oficinas privadas y despachos profesionales
- Oficinas públicas en planta baja
- Servicios públicos (enseñanza, sanidad, administración) en planta baja
- Culturales y espectáculos en planta baja

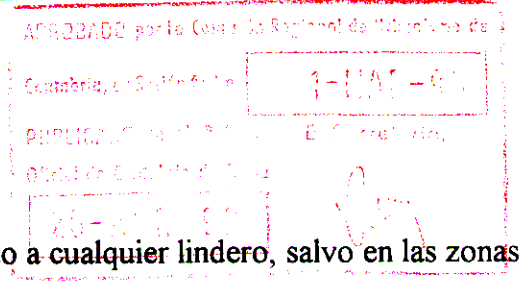
Asimismo se tolerará el uso industrial en su categoría I y situación A.

Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria, excepto las indicadas, así como cualquier tipo de actividad agropecuaria.

En cualquier caso, deberá atenderse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Se deberá disponer, al menos, de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 $m^2$ de locales, en el interior de la finca, bien sea en la planta de sotano o en el espacio libre de la parcela.

Todo uso de carácter público requeriría entrada independiente.



## 3.- RETRANQUEOS

Será como mínimo de 5 metros con respecto a cualquier lindero, salvo en las zonas en que los planos especifiquen las alineaciones de la edificación.

## 4.- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS

La distancia menor entre dos bloques medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a la semisuma de las alturas, con un mínimo de 10 metros.

## 5.- OCUPACIÓN DE PARCELA Y DIMENSIONES DE BLOQUES

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 25%.

Se permitirá la ocupación bajo rasante, con la limitación de separarse como mínimo 1 metro de los colindantes.

El edificio en planta deberá poderse inscribir en un círculo de 40 metros de diámetro.

En el espacio libre de parcela se dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por vivienda, ubicada al aire libre o en sótano.

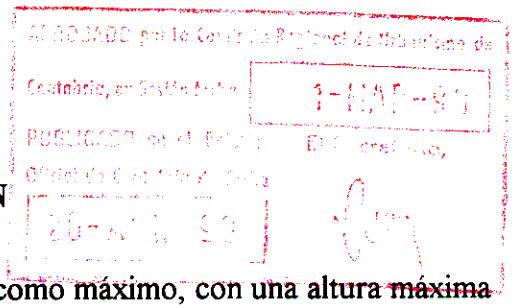
El resto de la parcela se adscribirá a usos de jardín y deportivo, permitiéndose el aparcamiento al aire libre y la instalación de depósitos de combustible enterrados.

## 6.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo en contacto con la vía pública será de 20 metros.

## 7.- EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad máximo por parcela será de 0,60 $m^2/m^2$



## 8.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en tres plantas como máximo, con una altura máxima de 10 metros medida desde la rasante del terreno, en cualquier punto de la edificación, hasta la parte inferior del forjado del techo de la última planta.

La altura mínima libre de los pisos será de 2,50 metros.

Por encima de esa altura, se admitirán trasteros, depósitos de agua, cuartos de máquinas de bombeo, etc., admitiéndose el uso residencial con superficie útil no superior al 60% de la superficie útil de la última planta y bajo la cubierta general del edificio; esta superficie no computará a los efectos de edificabilidad.

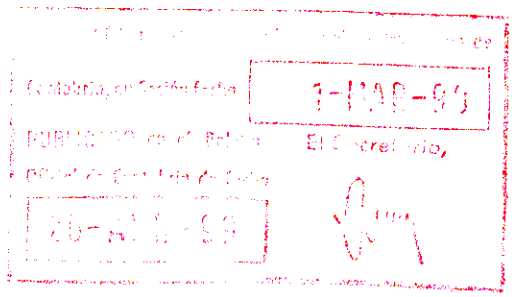
## 9.- CUBIERTAS

No se admitirán cubiertas con pendiente superior a 30°.

El vuelo máximo será 1/20 del ancho de calle, con un máximo de 1 metro.

## 10.- PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 32 de estas Normas, será de 400 metros cuadrados de parcela neta.



| 1.C | BLOQUE ABIERTO |
|---|---|

## 1.- DEFINICIÓN

Se entiende como tal el bloque aislado destinado a vivienda colectiva, sin patios cerrados, de planta regular, retranqueado en todos sus lados respecto a la vía pública y todos sus linderos, y siempre con espacios libres propios urbanizados en torno a la edificación.

## 2.- USOS

El uso característico será de vivienda colectiva, y serán compatibles además los siguientes:

- Vivienda unifamiliar
- Alojamiento público
- Locales comerciales en planta baja
- Oficinas privadas y despachos profesionales
- Oficinas públicas en planta baja
- Servicios públicos (enseñanza, sanidad, administración) en planta baja
- Culturales y espectáculos en planta baja

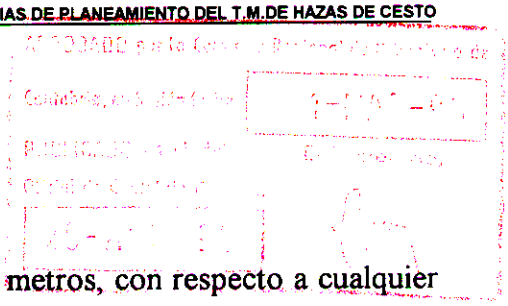
Asimismo se tolerará el uso industrial en su categoría I y situación A.

Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria, excepto las indicadas, así como cualquier tipo de actividad agropecuaria.

En cualquier caso, deberá atenderse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Se deberá disponer, al menos, de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 $m^2$ de locales, en el interior de la finca, bien sea en la planta de sotano o en el espacio libre de la parcela.

Todo uso de carácter público requeriría entrada independiente.



## 3.- RETRANQUEOS

Será la mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros, con respecto a cualquier lindero, salvo en las zonas en que los planos especifiquen las alineaciones de la edificación.

## 4.- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS

La distancia menor entre dos bloques medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a la semisuma de las alturas, con un mínimo de 10 metros.

## 5.- OCUPACIÓN DE PARCELA Y DIMENSIONES DE BLOQUES

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 25%.

Se permitirá la ocupación bajo rasante, con la limitación de separarse como mínimo 1 metro de los colindantes.

El edificio en planta deberá poder inscribirse en un círculo de 40 metros de diámetro.

En el espacio libre de parcela se dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por vivienda, ubicada al aire libre o en sótano.

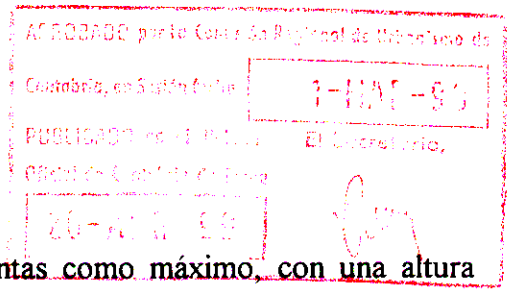
El resto de la parcela se adscribirá a usos de jardín y deportivo, permitiéndose el aparcamiento al aire libre y la instalación de depósitos de combustible enterrados.

## 6.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo en contacto con la vía pública será de 20 metros.

## 7.- EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad máximo por parcela será de 0,85 $m^2/m^2$



## 8.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en cinco plantas como máximo, con una altura máxima de 16,5 metros medida desde la rasante del terreno, en cualquier punto de la edificación, hasta la parte inferior del forjado del techo de la última planta.

La altura mínima libre de los pisos será de 2,50 metros.

Por encima de esa altura, se admitirán trasteros, depósitos de agua, cuartos de máquinas de bombeo, etc., admitiéndose el uso residencial con superficie útil no superior al 60% de la superficie útil de la última planta y bajo la cubierta general del edificio; esta superficie no computará a los efectos de edificabilidad.

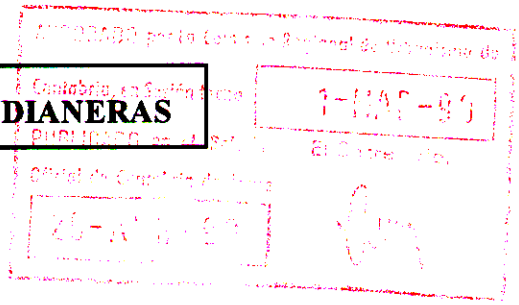
## 9.- CUBIERTAS

No se admitirán cubiertas con pendiente superior a 30°.

El vuelo máximo será 1/20 del ancho de calle, con un máximo de 1 metro.

## 10.- PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 32 de estas Normas, será de 500 metros cuadrados de parcela neta.



| 2 | BLOQUE ENTRE PAREDES MEDIANERAS |
|---|---|

## 1.- DEFINICIÓN

Se entiende como tal al edificio de varias plantas destinado a vivienda colectiva, sin patios cerrados ni de luces, construido con una o las dos paredes laterales -no fachadas- adosadas a los límites de la parcela, con las fachadas retranqueadas respecto a la vía pública. Las paredes laterales, medianeras, serán continuas desde los cimientos a la cubierta.

## 2.- USOS

El uso característico será de vivienda colectiva, y serán compatibles además los siguientes:

- Alojamiento público
- Locales comerciales en planta baja
- Oficinas privadas y despachos profesionales
- Oficinas públicas en planta baja
- Servicios públicos (enseñanza, sanidad, administración) en planta baja
- Culturales y espectáculos en planta baja

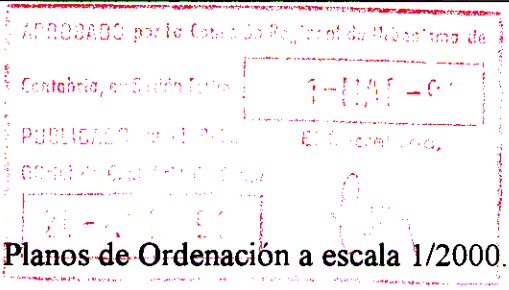
Asimismo se tolerará el uso industrial en su categoría I y situación A.

Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria, excepto las indicadas, así como cualquier tipo de actividad agropecuaria.

En cualquier caso, deberá atenderse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Se deberá disponer, al menos, de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 $m^2$ de locales, en la planta de sotano.

Todo uso de carácter público requeriría entrada independiente.



## 3.- ALINEACIONES

La alineación exterior queda fijada en los Planos de Ordenación a escala 1/2000.

## 4.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

El fondo máximo edificable será de 12 metros, sin computar vuelos.

## 5.- OCUPACIÓN DE PARCELA

No se establece limitación.

Se permitirá la ocupación bajo rasante, con la limitación de separarse como mínimo 1 metro de los colindantes.

En el espacio libre de parcela se dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por vivienda, ubicada al aire libre o en sótano.

## 6.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo en contacto con la vía pública será de 6 metros en nuevas parcelaciones, y en otro caso el catastral existente.

## 7.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en cuatro plantas como máximo, con una altura máxima de 13 metros medida desde la rasante del terreno, en cualquier punto de la edificación, hasta la parte inferior del forjado del techo de la última planta.

La altura mínima libre de los pisos será de 2,50 metros.

Por encima de esa altura, se admitirán trasteros, depósitos de agua, cuartos de máquinas de bombeo, etc., admitiéndose el uso residencial con superficie útil no superior al 60% de la superficie útil de la última planta y bajo la cubierta general del edificio; esta superficie no computará a los efectos de edificabilidad. Cualquier

elemento arquitectónico que se proyecte no podrá sobresalir del plano inclinado a 45° que pasa por la arista de intersección de la fachada con el intradós del último forjado.

## 8.- CUBIERTAS

No se admitirán cubiertas con pendiente superior a 30°.

El vuelo máximo será 1/20 del ancho de calle, con un máximo de 1 metro.

## 9.- PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 32 de estas Normas, será de 100 metros cuadrados de parcela neta.

## 10.- TRATAMIENTO DE MEDIANERÍAS

Aun cuando se prevea que en un corto plazo de tiempo vayan a quedar cubiertas, todas las medianerías que queden vistas serán tratadas con los mismos materiales y carácter de las fachadas.

# 3 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA

## 1.- DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA

Se define como tal la vivienda unifamiliar en edificios aislados.

Para edificaciones de nueva planta no se establece una tipología de construcción de obligado cumplimiento.

## 2.- USOS

El uso característico será el residencial.

Tendrán la consideración de tolerados los siguientes usos:

- Oficinas, cuando se trate de despachos profesionales liberales
- Talleres artesanales, con las limitaciones impuestas a las industrias de la categoría I, situación B
- Uso escolar o de guardería.
- Servicios públicos, en idénticas condiciones que el anterior uso tolerado
- Hotelero

Se prohíbe la instalación de nuevas explotaciones agropecuarias.

## 3.- RETRANQUEOS

El retranqueo mínimo respecto a viales será de 5 metros; respecto al resto de los linderos será de 3 metros.

La separación mínima que debe guardarse respecto a ejes de carreteras y caminos se recoge en la Normativa General de Protección, en función de la categoría asignada a la vía correspondiente (ver artículo 83). También se recoge en las Normas Generales de Urbanización, (ver artículo 71).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-MAR-99
El Secretario,

## 4.- OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 25%.

Se permite la edificación bajo rasante con una ocupación igual y coincidente con la permitida sobre rasante, con la limitación de retranqueos indicada en el punto 3 de esta ordenanza.

Se permiten edificaciones secundarias (garajes, talleres...), que quedarán sujetas a las mismas condiciones de edificación que la principal, y computarán a efectos de edificabilidad y ocupación de parcela.

## 5.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo en contacto con la vía pública será de 6 metros.

## 6.- EDIFICABILIDAD

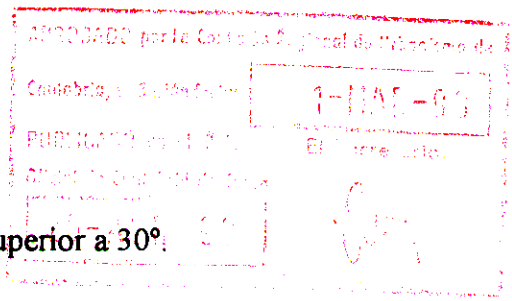
El coeficiente de edificabilidad máximo por parcela será de 0,35 $m^2/m^2$

## 7.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en una o dos plantas, con una altura máxima de 6,5 metros medidos desde la rasante del terreno hasta la parte inferior del forjado del techo de la planta superior.

La altura mínima libre de los pisos será de 2,50 metros.

Por encima de la segunda planta, se admitirán trasteros, depósitos de agua, cuartos de máquinas de bombeo, etc., admitiéndose el uso residencial con superficie útil no superior al 60% de la superficie útil de la última planta y bajo la cubierta general del edificio; esta superficie no computará a los efectos de edificabilidad. No obstante, se admitirá la solución de torreón con una altura más, sin aumentar el aprovechamiento bajo cubierta ya definido, y siempre que sus dimensiones no excedan del 30% de éste. En esta parte se podrán plantear paramentos verticales.



## 8.- CUBIERTAS

No se admitirán cubiertas con pendiente superior a 30º.

## 9.- CONDICIONES HIGIÉNICAS ESPECÍFICAS

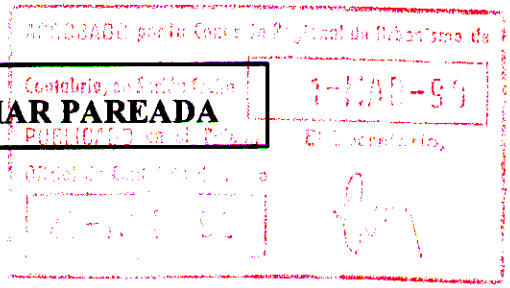
El saneamiento de la vivienda estará obligatoriamente conectado a la red municipal, y en caso de que ésta no existiera, se realizará el vertido con depuración individual.

## 10.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE HABITABILIDAD

En el acceso a la finca, el propietario de la misma estará obligado a colocar como mínimo un punto de luz, en la posición y con las características fijadas por el Ayuntamiento al otorgar la licencia de obra.

## 11.- PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 32 de estas Normas, será de 600 metros cuadrados de parcela neta. En el caso de que en una parcela se construyan varias viviendas, cada una de estas tendrá asignada una parcela neta igual o superior a la parcela mínima indicada.



| 4.A | EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR PAREADA |
|---|---|

## 1.- DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA

Se define como tal la vivienda unifamiliar pareada (dos viviendas adosadas como máximo) con zonas libres comunes y/o adscritas a cada vivienda particular.

La actuación será considerada como un proyecto unitario, solucionándose de forma conjunta los problemas que suponen la agregación, la repetición y la aparición de testeros o hastiales en los bordes de los mismos.

## 2.- USOS

El uso característico será el residencial.
Tendrán la consideración de tolerados los siguientes usos:

- Oficinas, cuando se trate de despachos profesionales liberales
- Talleres artesanales, con las limitaciones impuestas a las industrias de la categoría I, situación B
- Uso escolar o de guardería.
- Servicios públicos, en idénticas condiciones que el anterior uso tolerado
- Hotelero

Se prohíbe la instalación de nuevas explotaciones agropecuarias.

## 3.- RETRANQUEOS

El retranqueo mínimo respecto a viales será de 5 metros; respecto al resto de los linderos será de 3 metros.

La separación mínima que debe guardarse respecto a ejes de carreteras y caminos se recoge en la Normativa General de Protección, en función de la categoría asignada a la vía correspondiente (ver artículo 83). También se recoge en las

Normas Generales de Urbanización, (ver artículo 71).

En el caso de edificación tradicional con esta tipología, se mantendrá en todo caso la alineación existente.

## 4.- OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 25%.

Se permite la edificación bajo rasante con una ocupación igual y coincidente con la permitida sobre rasante, con la limitación de retranqueos indicada en el punto 3 de esta ordenanza.

No se permiten edificaciones secundarias (garajes, talleres...); dichos elementos deberán quedar integrados en la edificación principal.

## 5.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo en contacto con la vía pública será de 8 metros. En el caso de que se constituyan fincas independientes para cada vivienda, el frente mínimo de cada una de ellas será de 4 metros.

## 6.- EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad máximo por parcela será de 0,35 $m^2/m^2$

## 7.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en una o dos plantas, con una altura máxima de 6,5 metros medidos desde la rasante del terreno hasta la parte inferior del forjado del techo de la planta superior.

La altura mínima libre de los pisos será de 2,50 metros.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 3-MAR-99
PUBLICADO EN EL BOLETIN ... El Secretario,

Por encima de la segunda planta, se admitirán trasteros, depósitos de agua, cuartos de máquinas de bombeo, etc., admitiéndose el uso residencial con superficie útil no superior al 60% de la superficie útil de la última planta y bajo la cubierta general del edificio; esta superficie no computará a los efectos de edificabilidad. No obstante, se admitirá la solución de torreón con una altura más, sin aumentar el aprovechamiento bajo cubierta ya definido, y siempre que sus dimensiones no excedan del 30% de éste. En esta parte se podrán plantear paramentos verticales.

## 8.- CUBIERTAS

No se admitirán cubiertas con pendiente superior a 30°.

## 9.- CONDICIONES HIGIÉNICAS ESPECÍFICAS

El saneamiento de las viviendas estará obligatoriamente conectado a la red municipal, y en caso de que ésta no existiera, se realizará el vertido con depuración individual o conjunta para ambas viviendas.

## 10.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE HABITABILIDAD

Toda promoción de más de dos viviendas pareadas deberá poseer una calle de acceso a la edificación con las características mínimas de las vías locales de segundo orden (calzada de 5 metros y dos aceras de 1,50 metros) y con una urbanización cuyas características fijará el Ayuntamiento al otorgar la licencia.

## 11.- PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 32 de estas Normas, será de 400 metros cuadrados de parcela neta. En el caso de que en una parcela se construyan varias viviendas, cada una de estas tendrá asignada una parcela neta igual o superior a la parcela mínima indicada.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión de fecha 1-VII-97
PUBLICADO en el B.O.C. El Secretario,

| 4.B | EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA |
|---|---|

## 1.- DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA

Se define como tal la vivienda unifamiliar en hilera con zonas libres comunes y/o adscritas a cada vivienda particular.

El número máximo de viviendas adosadas será de cuatro.

La actuación será considerada como un proyecto unitario, solucionándose de forma conjunta los problemas que suponen la agregación, la repetición y la aparición de testeros o hastiales en los bordes de los mismos.

## 2.- USOS

El uso característico será el residencial.

Tendrán la consideración de tolerados los siguientes usos:

- Oficinas, cuando se trate de despachos profesionales liberales
- Talleres artesanales, con las limitaciones impuestas a las industrias de la categoría I, situación B
- Uso escolar o de guardería.
- Servicios públicos, en idénticas condiciones que el anterior uso tolerado
- Hotelero

Se prohíbe la instalación de nuevas explotaciones agropecuarias.

## 3.- RETRANQUEOS

El retranqueo mínimo respecto a viales será de 5 metros; respecto al resto de los linderos será de 3 metros.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-[illegible]-9[illegible]

La separación mínima que debe guardarse respecto a ejes de carreteras y caminos se recoge en la Normativa General de Protección, en función de la categoría asignada a la vía correspondiente (ver artículo 83).También se recoge en las Normas Generales de Urbanización, (ver artículo 71).

## 4.- OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 40%.

Se permite la edificación bajo rasante con una ocupación igual y coincidente con la permitida sobre rasante, con la limitación de retranqueos indicada en el punto 3 de esta ordenanza.

No se permiten edificaciones secundarias (garajes, talleres...); dichos elementos deberán quedar integrados en la edificación principal.

## 5.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo en contacto con la vía pública será de 5 metros.

## 6.- EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad máximo por parcela será de 0,35 $m^2/m^2$

## 7.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en una o dos plantas, con una altura máxima de 6,5 metros medidos desde la rasante del terreno hasta la parte inferior del forjado del techo de la planta superior.

La altura mínima libre de los pisos será de 2,50 metros.

Por encima de la segunda planta, se admitirán trasteros, depósitos de agua, cuartos de máquinas de bombeo, etc., admitiéndose el uso residencial con superficie útil no

superior al 60% de la superficie útil de la última planta y bajo la cubierta general del edificio; esta superficie no computará a los efectos de edificabilidad. No obstante, se admitirá la solución de torreón con una altura más, sin aumentar el aprovechamiento bajo cubierta ya definido, y siempre que sus dimensiones no excedan del 30% de éste. En esta parte se podrán plantear paramentos verticales.

## 8.- CUBIERTAS

No se admitirán cubiertas con pendiente superior a 30°.

## 9.- CONDICIONES HIGIÉNICAS ESPECÍFICAS

El saneamiento de las viviendas estará obligatoriamente conectado a la red municipal, y en caso de que ésta no existiera, se realizará el vertido con depuración individual o conjunta para ambas viviendas.

## 10.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE HABITABILIDAD

Toda promoción de más de cuatro viviendas adosadas deberá poseer una calle de acceso a la edificación con las características mínimas de las vías locales de segundo orden (calzada de 5 metros y dos aceras de 1,50 metros) y con una urbanización cuyas características fijará el Ayuntamiento al otorgar la licencia.

## 11.- PARCELA MÍNIMA

Será de 250 metros cuadrados por vivienda.

# 5 SERVICIOS HOSTELEROS Y DE CARRETERAS

ACORDADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria en Sesión de 1-[illegible]-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria
26-[illegible]-99

## 1.- DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA

Se definen como edificios exentos destinados a actividades hosteleras y de servicio de carretera.

La presente ordenanza podrá ser aplicada en cualquier suelo urbano y apto para urbanizar, para la construcción de hoteles; queda expresamente prohibida la construcción de hoteles de apartamentos, así como la división horizontal de aquellos edificios construidos bajo esta ordenanza.

## 2.- USOS

Los usos característicos serán: hostelero, comercial y talleres de reparación y servicio de vehículos.

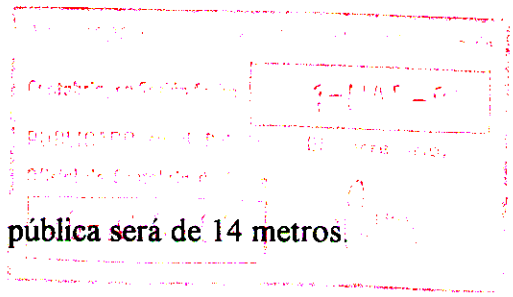
Tendrán la consideración de tolerados los siguientes usos: usos socioculturales y recreativos (espectáculos y reunión pública), siempre que no superen el 20% de la superficie construida; uso de vivienda, con una ocupación máxima del 10% de la superficie construida, y con un máximo de dos viviendas.

## 3.- RETRANQUEOS

El retranqueo mínimo a cualquier lindero será la mitad de la altura de la fachada, con un mínimo de 3 metros, excepto en el caso de la fachada principal (o de acceso al edificio), que será de 5 metros.

## 4.- OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 50%.



## 5.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo en contacto con la vía pública será de 14 metros.

## 6.- EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad máximo por parcela será de 1 $m^2/m^2$

## 7.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en un máximo de tres plantas, con una altura máxima de 11 metros medidos desde la rasante del terreno hasta la parte inferior del forjado del techo de la planta superior.

La altura mínima libre de los pisos será de 2,50 metros.

Por encima de la tercera planta, se admitirán trasteros, depósitos de agua, cuartos de máquinas de bombeo, etc., admitiéndose el uso residencial y hostelero, con superficie útil no superior al 60% de la superficie útil de la última planta y bajo la cubierta general del edificio; esta superficie no computará a los efectos de edificabilidad. No obstante, se admitirá la solución de torreón con una altura más, sin aumentar el aprovechamiento bajo cubierta ya definido, y siempre que sus dimensiones no excedan del 30% de éste. En esta parte se podrán plantear paramentos verticales.

## 8.- CUBIERTAS

No se admitirán cubiertas con pendiente superior a 30°.

## 9.- CONDICIONES HIGIÉNICAS ESPECÍFICAS

El saneamiento del edificio estará obligatoriamente conectado a la red municipal, y en caso de que ésta no existiera, se realizará el vertido con depuración individual.

## 10.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE HABITABILIDAD

En el acceso a la finca, el propietario de la misma estará obligado a colocar como mínimo un punto de luz, en la posición y con las características fijadas por el Ayuntamiento al otorgar la licencia de obra.

## 11.- PARCELA MÍNIMA

Se fija una parcela mínima, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 32 de estas Normas, de 600 metros cuadrados, de parcela neta.

# 6 EDIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL

## 1.- DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA

La edificaciones responderán a la tipología edificatoria de la edificación sobre alineación de calle o en edificio aislado.

## 2.- USOS

El uso característico será el de industria de 2ª categoría en situación C.

Tendrán la consideración de tolerados los siguientes usos:

- Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una vivienda por cada 2.000 $m^2$ de parcela y con una superficie máxima de construida de 125 $m^2$ por vivienda. También será admisible el uso hotelero.
- Comercial y de oficinas.
- Equipamientos y servicios públicos: Educativo, sociocultural y recreativo, deportivo, sanitario-asistencial, espacios libres, público-administrativo, servicios urbanos e infraestructuras.

## 3.- RETRANQUEOS

El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 5 m., si bien en el caso de edificar junto a un colindante que ha edificado hasta el lindero, podrá también unirse al mismo la nueva edificación.

Igualmente podrá adosarse la edificación al solar colindante si las edificaciones se hacen conjuntamente y previo acuerdo de que se adosen entre sí.

## 4.- OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 70%.

## 5.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo será de 25.00 metros de longitud, equivalentes a 15 m. de edificación y 5.00 m. de distancia a cada uno de los lindros laterales.

## 6.- EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad máximo por parcela será de 1 $m^2/m^2$

## 7.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se desarrollará en un máximo de 3 plantas, con una altura máxima de 10 metros medidos desde la rasante del terreno hasta la parte inferior del forjado del techo de la planta superior.

La altura mínima libre de los pisos será de 3,00 metros.

Esta limitación podrá ser superada por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de procesos industriales.

## 8.- APARCAMIENTO EN PARCELA

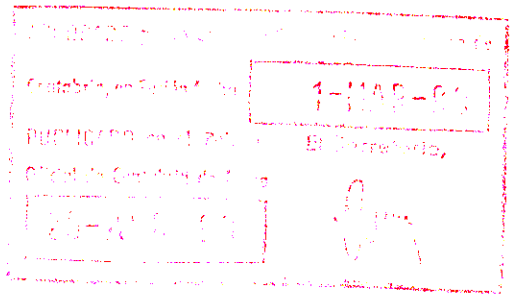
1 plaza de aparcamiento por cada 50 $m^2$ de edificación.

## 9.- CONDICIONES HIGIÉNICAS ESPECÍFICAS

La aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red de saneamiento según lo dispuesto en el Cap. 4 , Normas Generales de Protección, de estas Normas Subsidiarias. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

## 11.- PARCELA MÍNIMA

Será de 500 metros cuadrados.



| 7 | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|

## 1.- TIPOLOGÍA

Será la apropiada al carácter y función del equipamiento.

## 2.- USOS

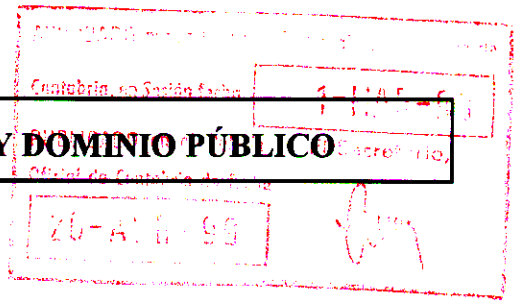
El uso característico será el propio de la función que cumpla: educativo, sanitario-asistencial, sociocultural y recreativo, deportivo y militar.

## 3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Los equipamientos dispondrán de la edificabilidad necesaria para su función.

El retranqueo con respecto a los linderos será de tres metros como mínimo.

El resto de las condiciones serán aquellas establecidas en la reglamentación específica de cada equipamiento.



# 8 ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

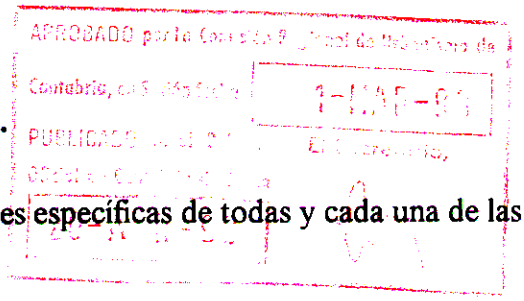
## 1.- DEFINICIÓN

Comprende los espacios destinados a la plantación de arbolado y jardinería, las áreas de juego y recreo para niños, los espacios destinados a protección y aislamiento de vías de comunicación y las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.

## 2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

El volumen construido se reducirá al mínimo necesario para instalar servicios complementarios (instalaciones deportivas al aire libre, servicios de aseo, quioscos, estancos y establecimientos similares).

La altura máxima permitida será de una planta (3 metros), la edificabilidad no sobrepasará los 0,02 $m^2/m^2$, siendo la ocupación máxima de parcela del 2%.



**100.- Desarrollo de las Unidades de Ejecución.**

El presente artículo desarrolla las condiciones específicas de todas y cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas.

Para el desarrollo concreto de las Unidades de Ejecución, y como complemento de la planificación urbanística contenida en las presentes Normas, se precisará la aprobación de un Estudio de Detalle en los casos en que así se señale en la correspondiente ficha, con el objeto de precisar la ordenación de volúmenes de acuerdo con la tipología urbanística del entorno y de señalar las alineaciones y rasantes de la red viaria interior.

Las Unidades de Ejecución estarán sujetas a la cesión del 10% del aprovechamiento medio resultante en la correspondiente Unidad de Ejecución, según lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 5/1996 de 7 de junio, sobre medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales que corrige lo dispuesto en el artículo 27 de la vigente Ley del Suelo. A tal efecto, las fichas de cada Unidad de Ejecución localizan y definen con suficiente precisión la ubicación y uso a que ha de destinarse dicha cesión.

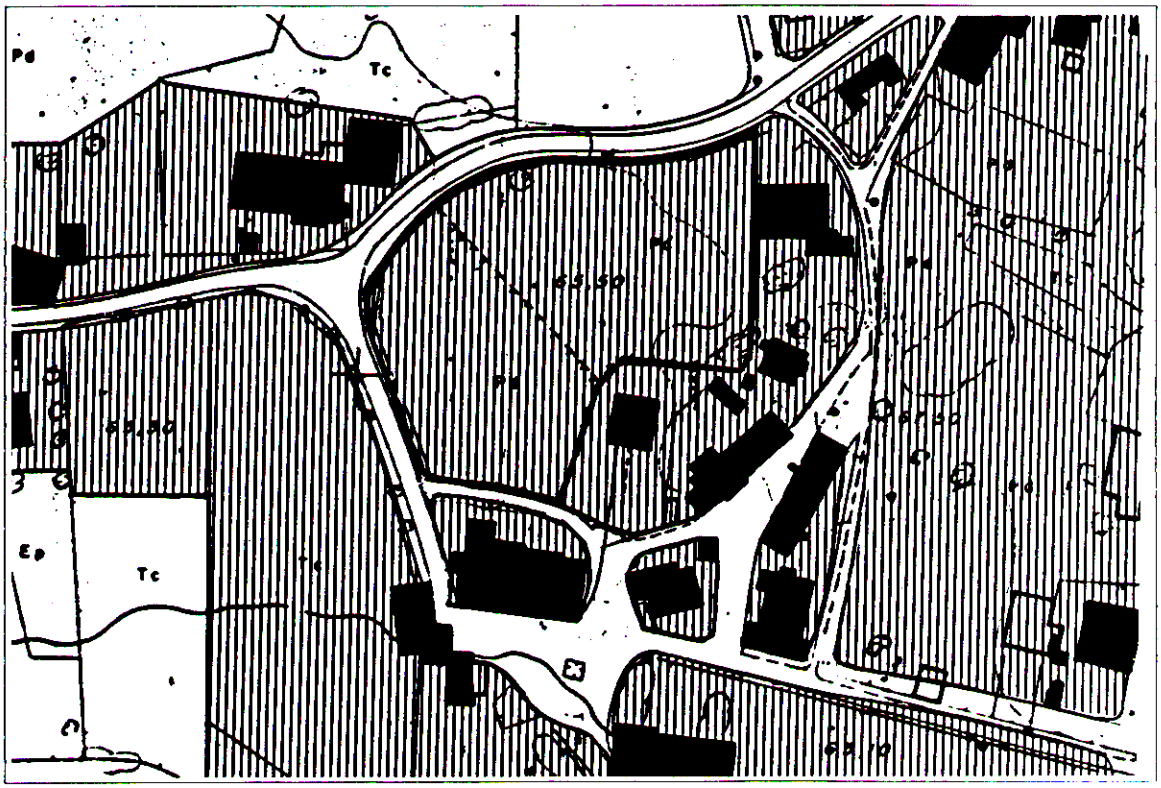
Las superficies recogidas en las fichas tendrán carácter indicativo, y prevalecerá en todo caso la medición topográfica.

Las edificabilidades que se fijan están referidas en todos los casos a la parcela neta, una vez descontadas todas las cesiones.

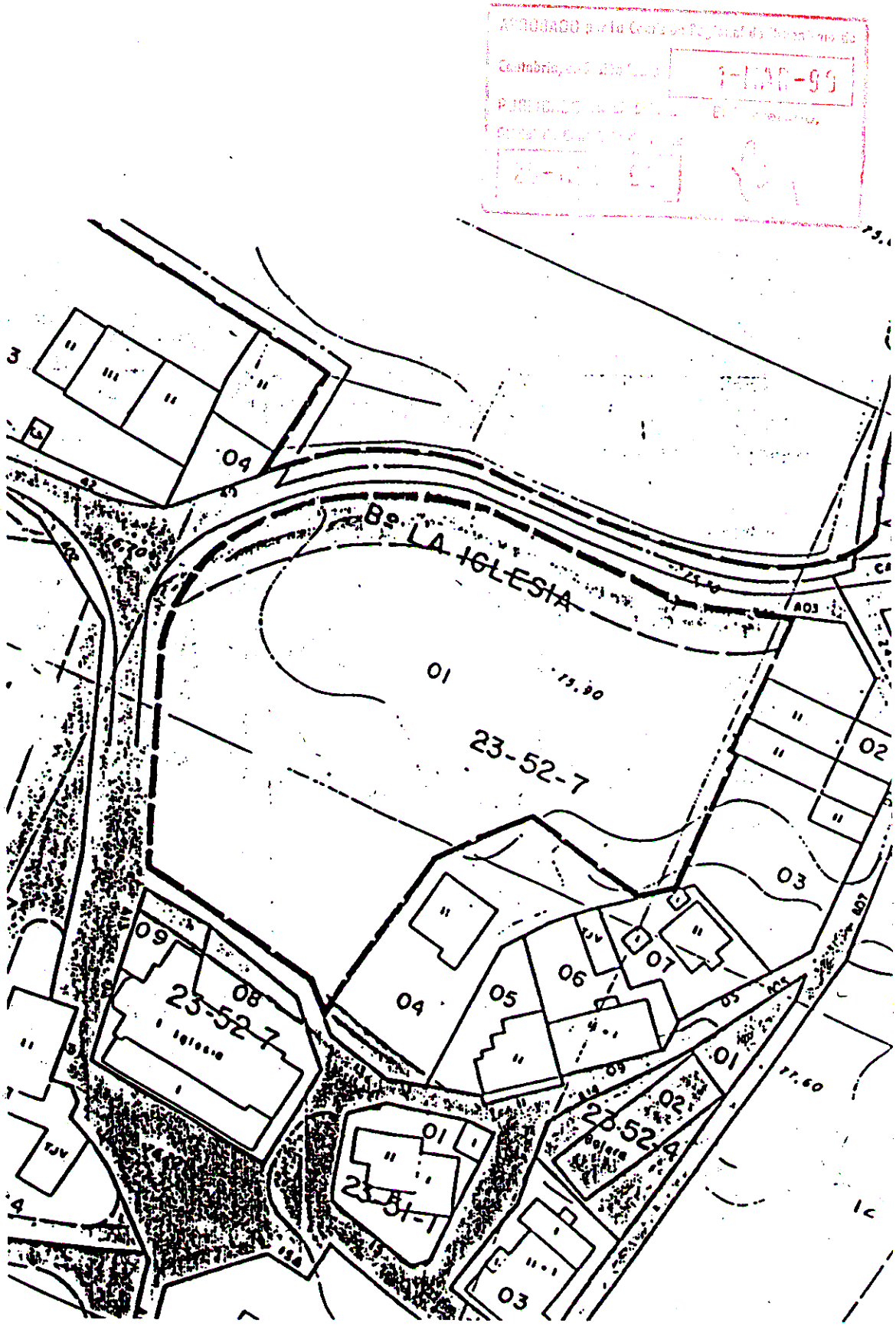
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria 26-ABR-99
El Secretario,

## UNIDAD DE EJECUCION Nº1

Situación: Hazas de Cesto.
Superficie: 5.990 m2.
Usos existentes: Agrícola.
Objetivos: Ordenar el espacio vacío situado junto a la iglesia.
Usos Propuestos: Residencial.
Aprovechamiento: 0,35 m2/m2.
Cesiones: Se cederá una franja de terreno junto al vial para la creación de aparcamientos públicos según lo indicado en el plano adjunto.
Ordenanzas de aplicación: Números 3 y 4.A.
Sistema de actuación: Compensación.
Gestión y documentación: Proyectos de compensación, urbanización y edificación.



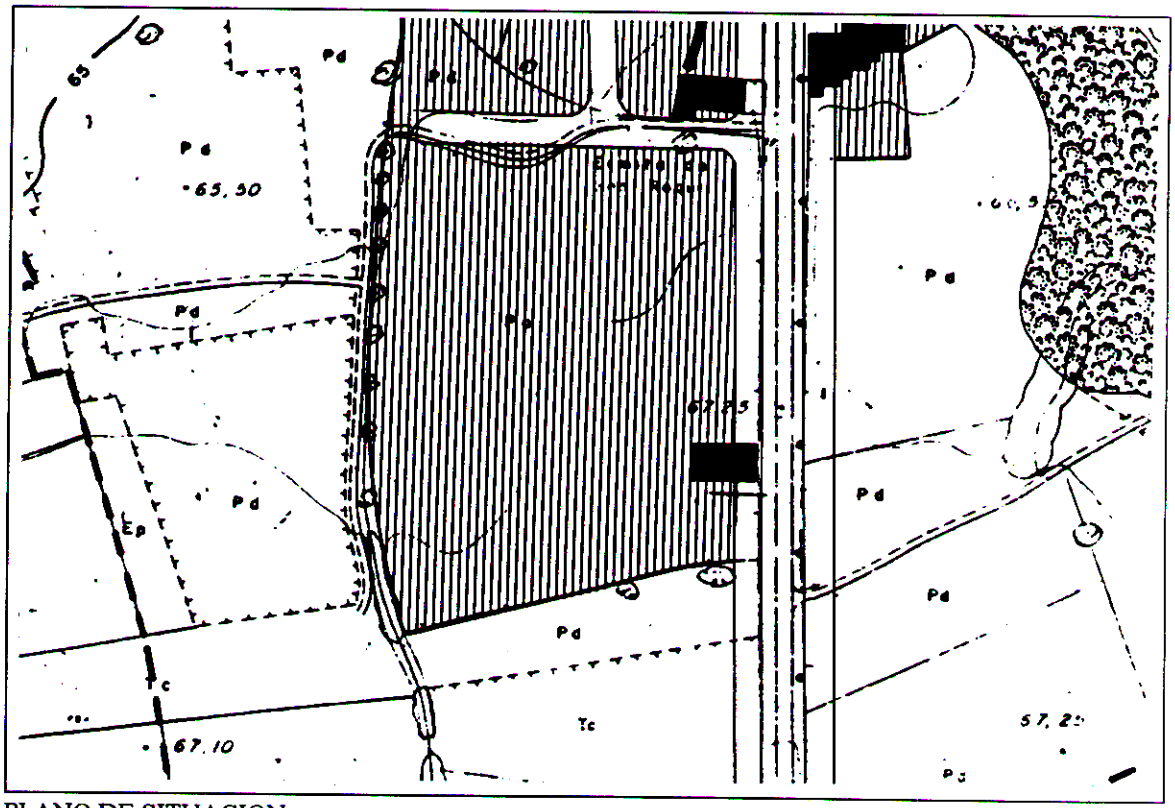

PLANO DE SITUACION ESCALA 1/2.000


Bº LA IGLESIA
01
23-52-7
02
03
04
05
06
07
08
09
23-52-7
Iglesia
23-52-4
23-51-1
01
02
03
04

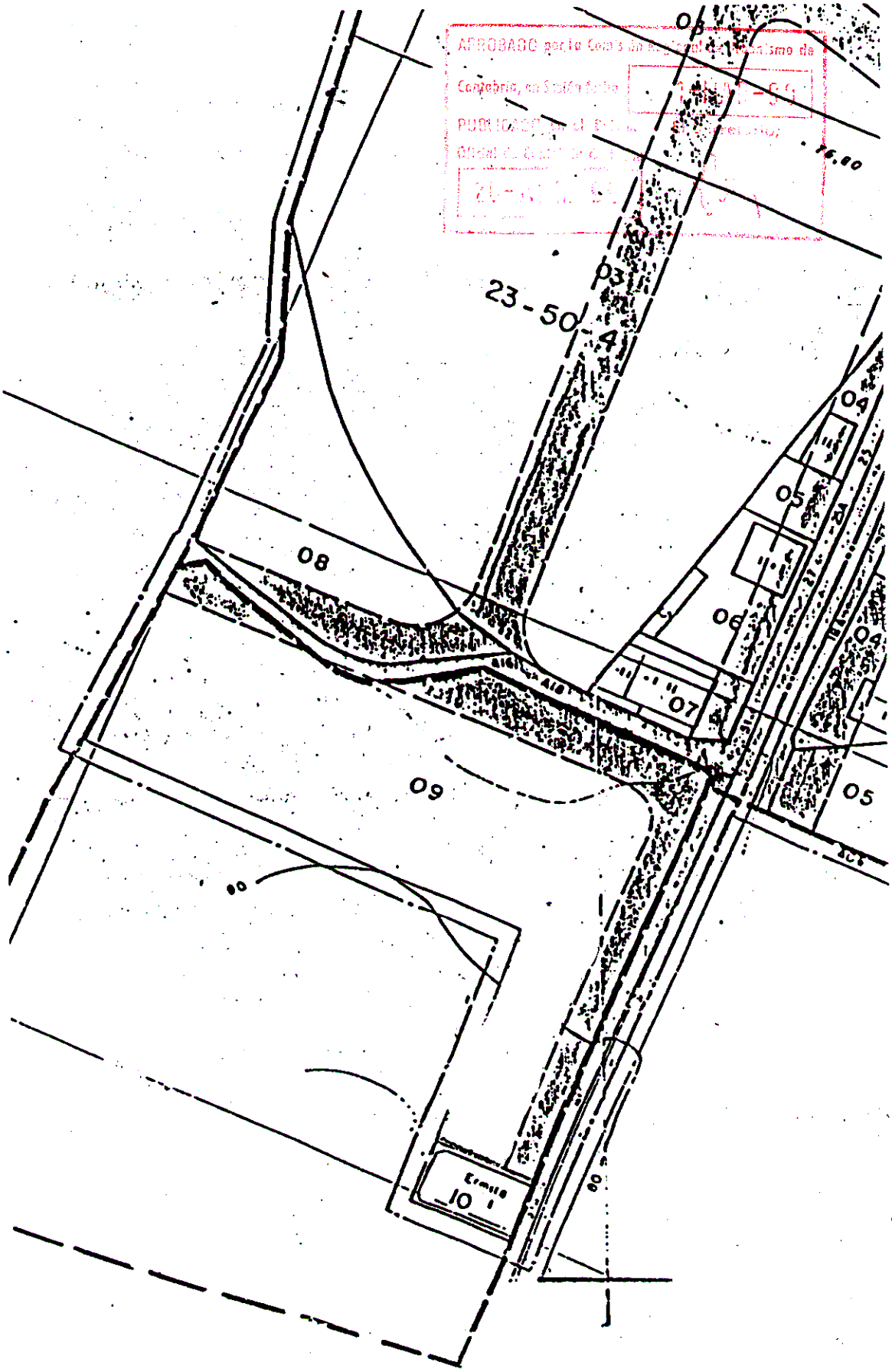
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Fecha 1-MAR-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria

## UNIDAD DE EJECUCION Nº2

Situación: Hazas de Cesto.
Superficie: 11.500 m2.
Usos existentes: Agrícola.
Objetivos: Obtención de un aparcamiento junto a la ermita de San Roque.
Usos Propuestos: Residencial.
Aprovechamiento: 0,35 m2/m2.
Cesiones: Se cederá una franja de terreno para aparcamiento de 700 m2 y viario, que se localizará en el proyecto de urbanización, lo más próximo posible a la ermita de San Roque, y con acceso a la vía pública.
Ordenanzas de aplicación: Números 3 y 4.A.
Sistema de actuación: Compensación.
Gestión y documentación: Proyectos de compensación, urbanización y edificación.

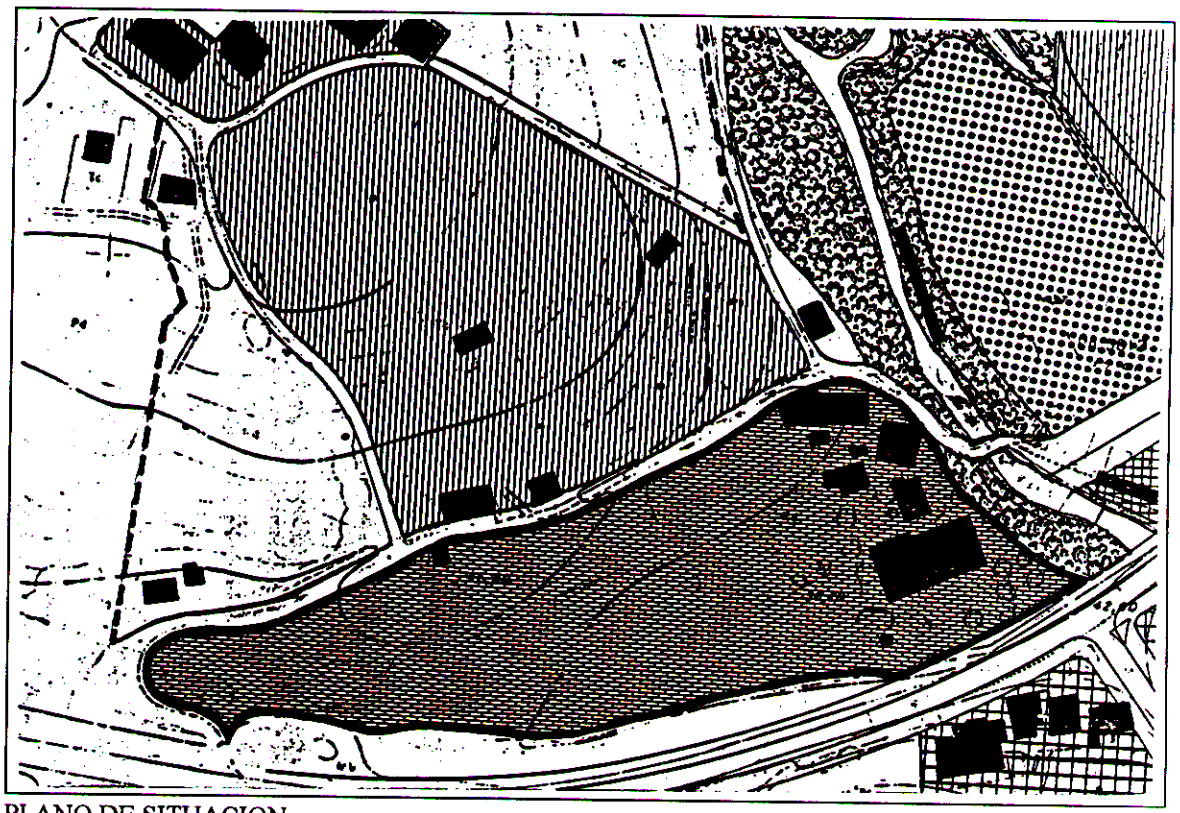



PLANO DE SITUACION ESCALA 1/2.000


23-50-4
03
04
05
06
07
08
09
10
Ermita

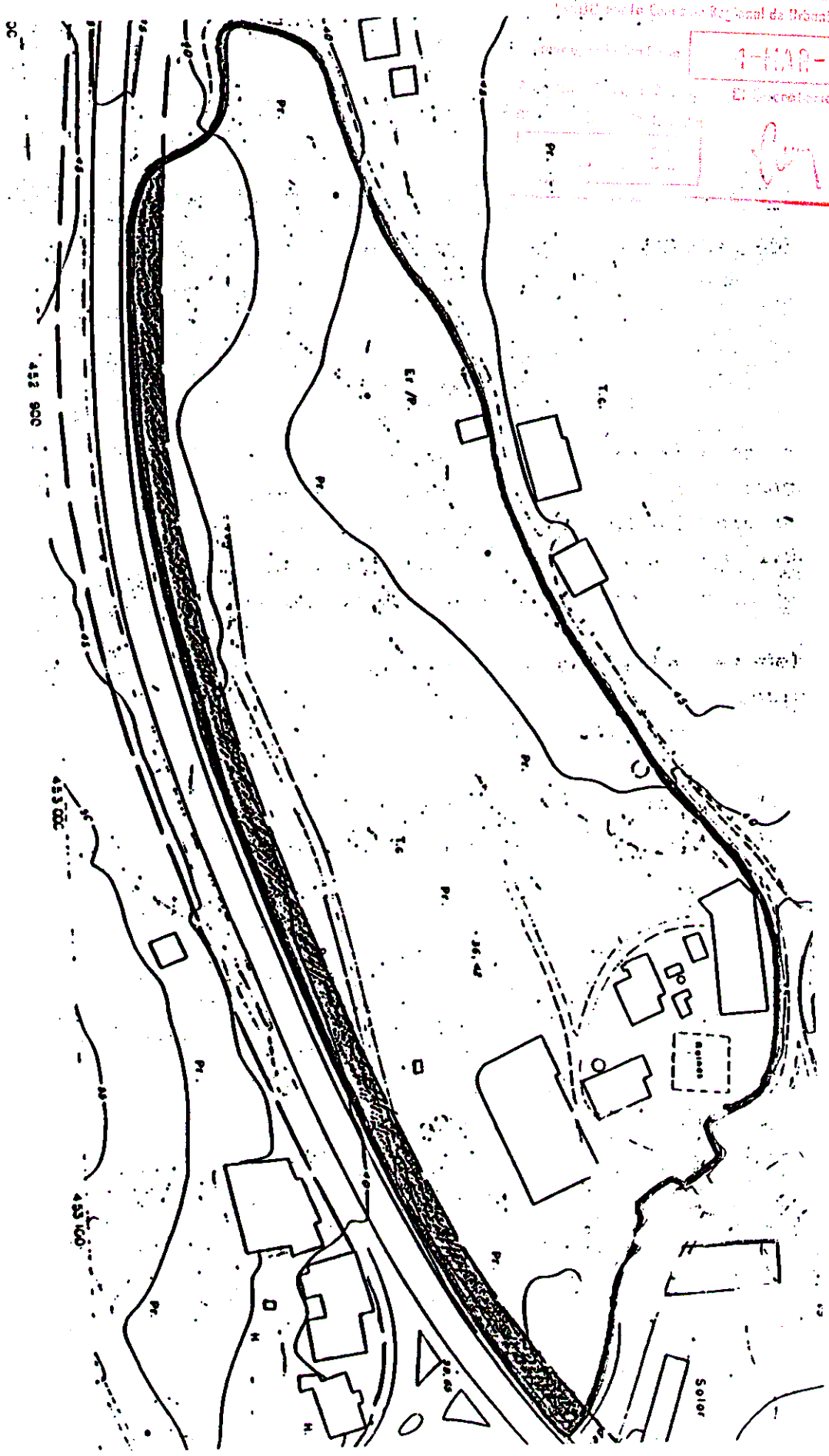
## UNIDAD DE EJECUCION N°3

Situación: Beranga.
Superficie: 16.626 m2.
Usos existentes: Agrícola.
Objetivos: Posibilitar el crecimiento de Beranga hacia el Oeste
Usos Propuestos: Residencial, comercial y cultural.
Aprovechamiento: 0,85 m2/m2.
Cesiones: Se cederá el viario y un local para usos culturales.
Ordenanzas de aplicación: Número 1.C.
Sistema de actuación: Compensación.
Gestión y documentación: Estudio de detalle y proyectos de urbanización y edificación.



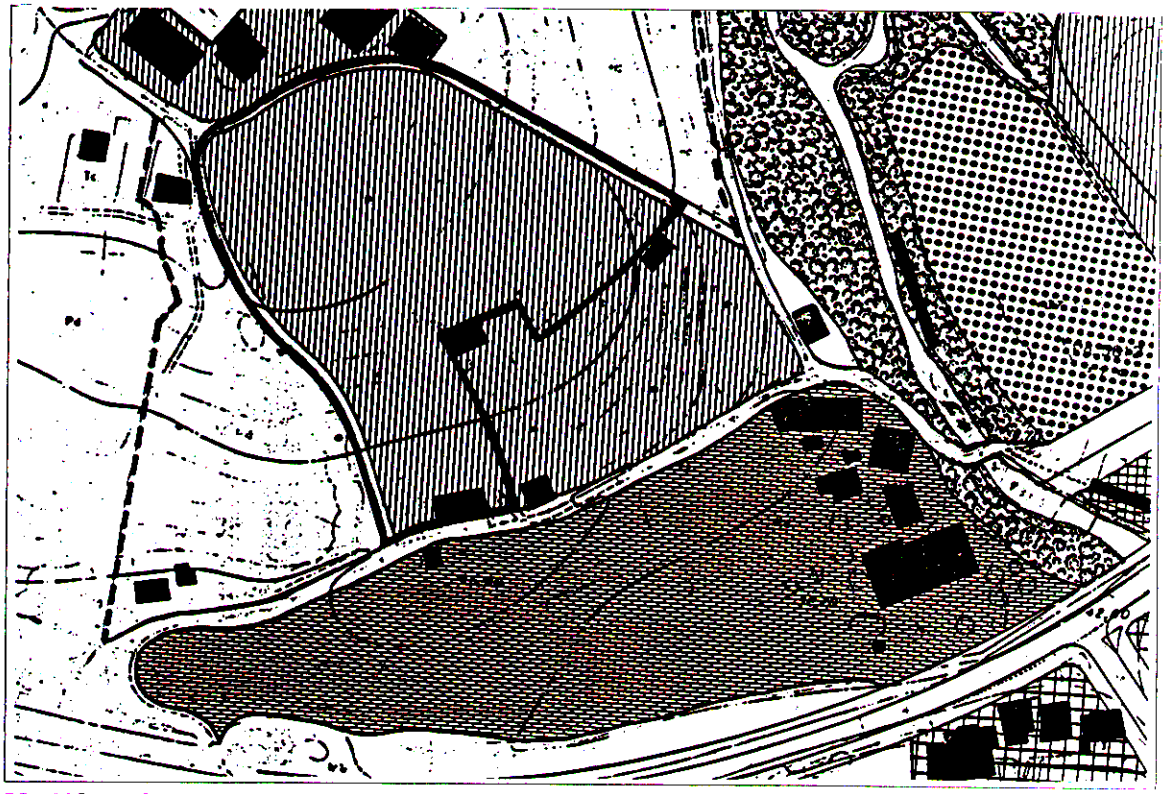
PLANO DE SITUACION ESCALA 1/2.000

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de
1-HAZ-99
El Secretario,

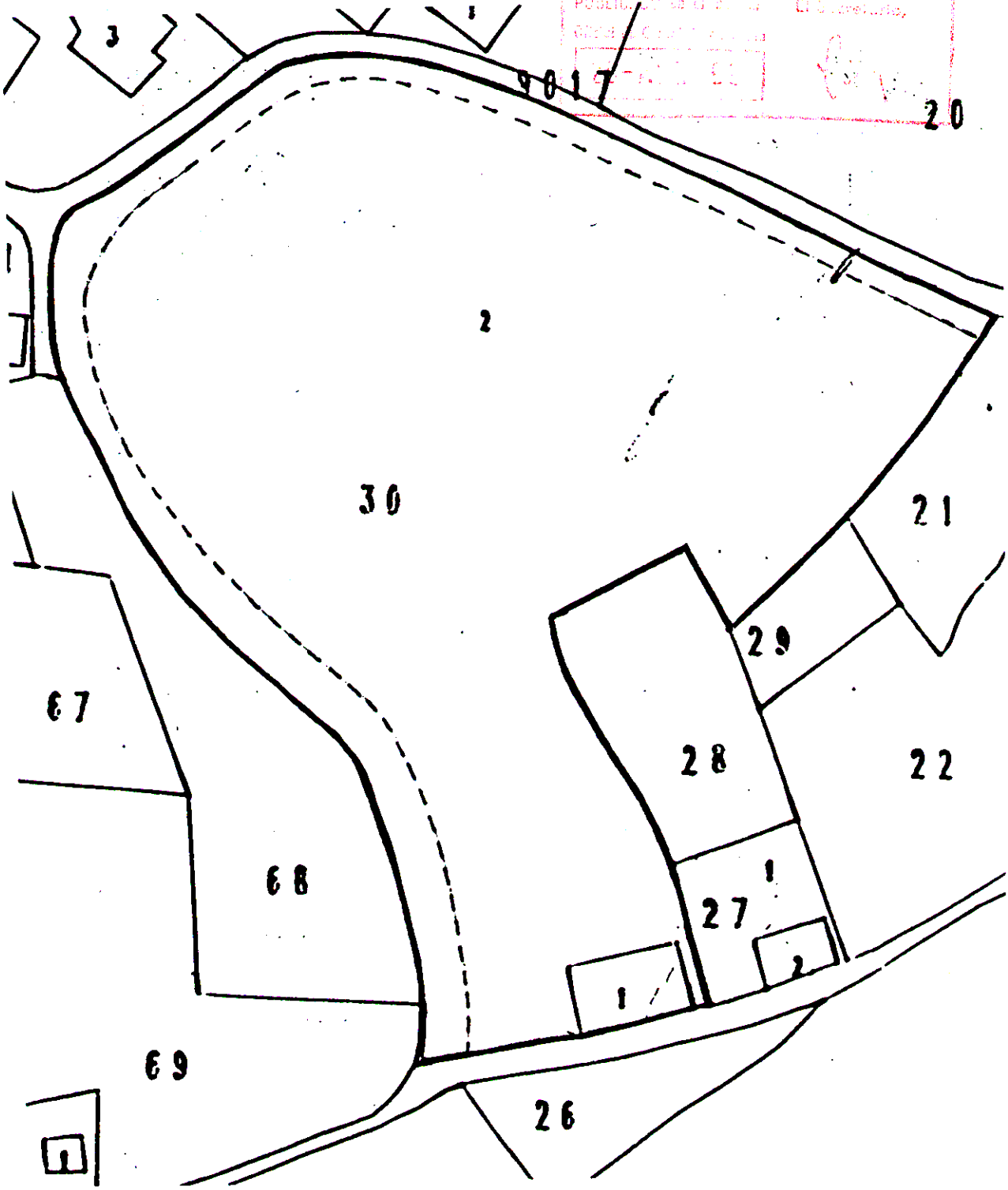


## UNIDAD DE EJECUCION Nº4

Situación: Beranga.
Superficie: 13.292 m2.
Usos existentes: Pradera; improductivo.
Objetivos: Posibilitar el crecimiento de Beranga hacia el Oeste.
Usos Propuestos: Residencial.
Aprovechamiento: 0,35 m2/m2
Cesiones: Se cederá el viario.
Ordenanzas de aplicación: Números 3; 4.A
Sistema de actuación: Compensación.
Gestión y documentación: Proyecto de Compensación y Urbanización.



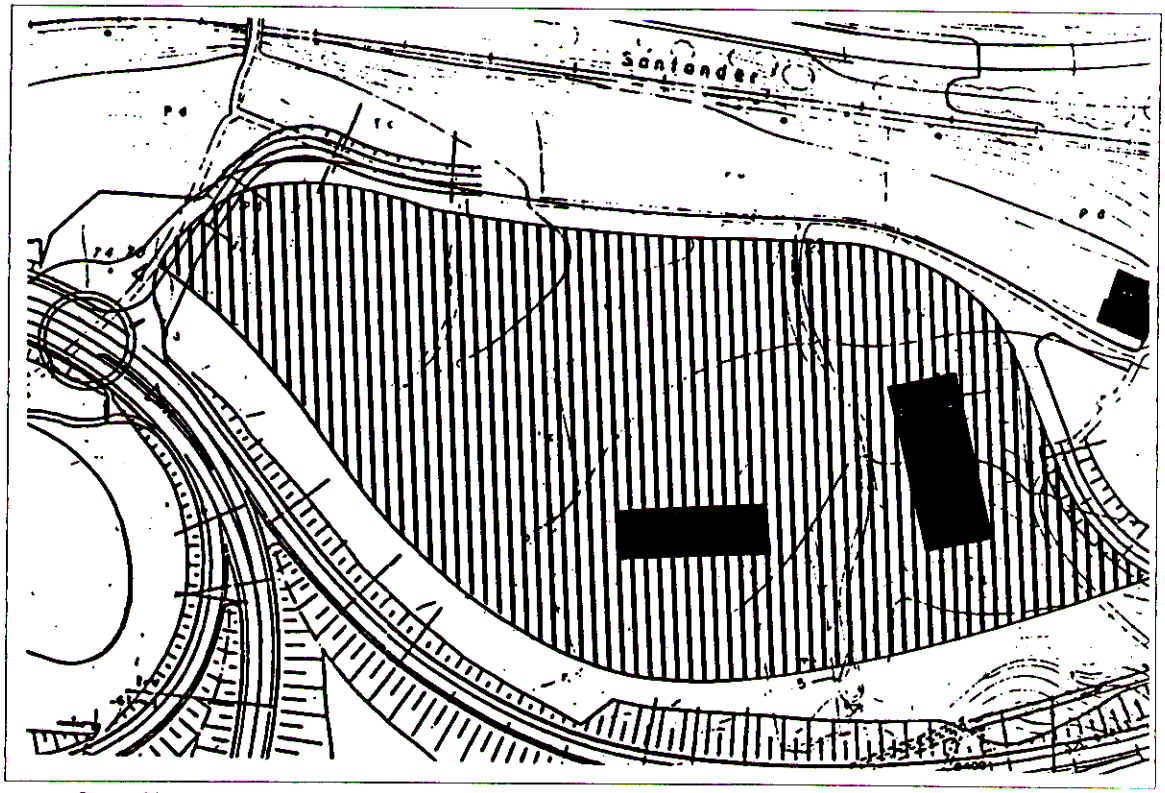
PLANO DE SITUACION ESCALA 1/3.000


3
1
9017
20
2
30
21
29
67
28
22
68
1
27
2
1
69
26
1

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-90
PUBLICADO en el ... El Secretario,

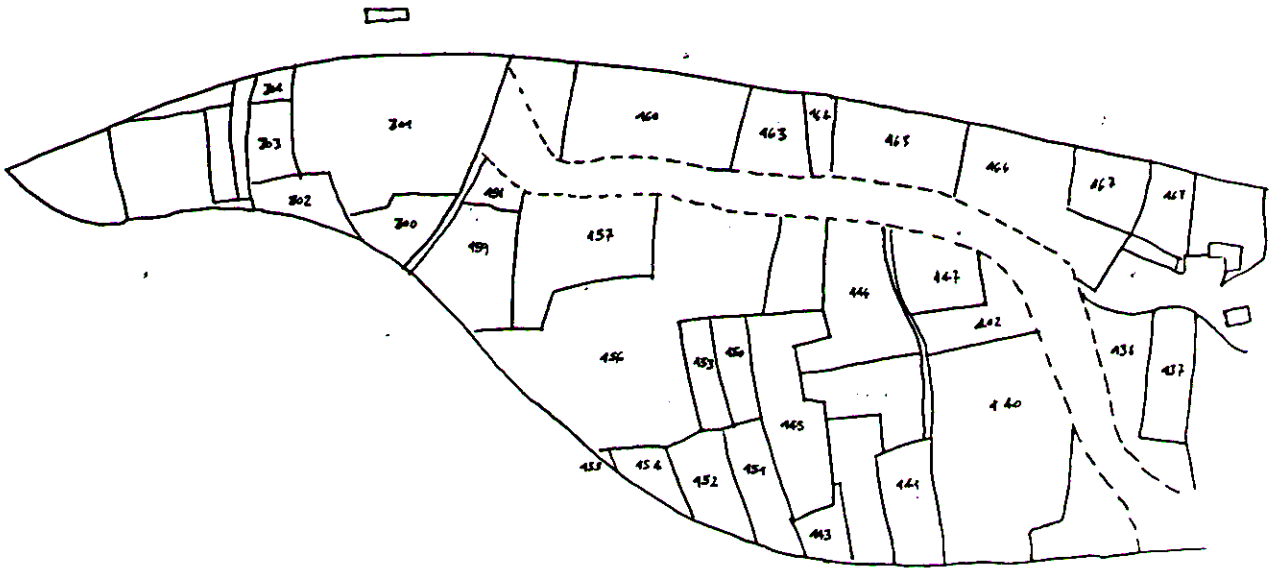
## UNIDAD DE EJECUCION Nº5

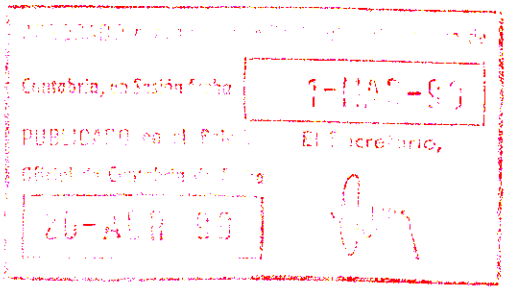
Situación: Beranga.
Superficie: 29.240 m2.
Usos existentes: Pradera.
Objetivos: Consolidación de una zona industrial en el municipio .
Usos Propuestos: Industrial.
Aprovechamiento: 1 m2/m2
Cesiones: Se cederá el viario.
Ordenanzas de aplicación: Número 6.
Sistema de actuación: Compensación.
Gestión y documentación: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.




PLANO DE SITUACION ESCALA 1/2.000

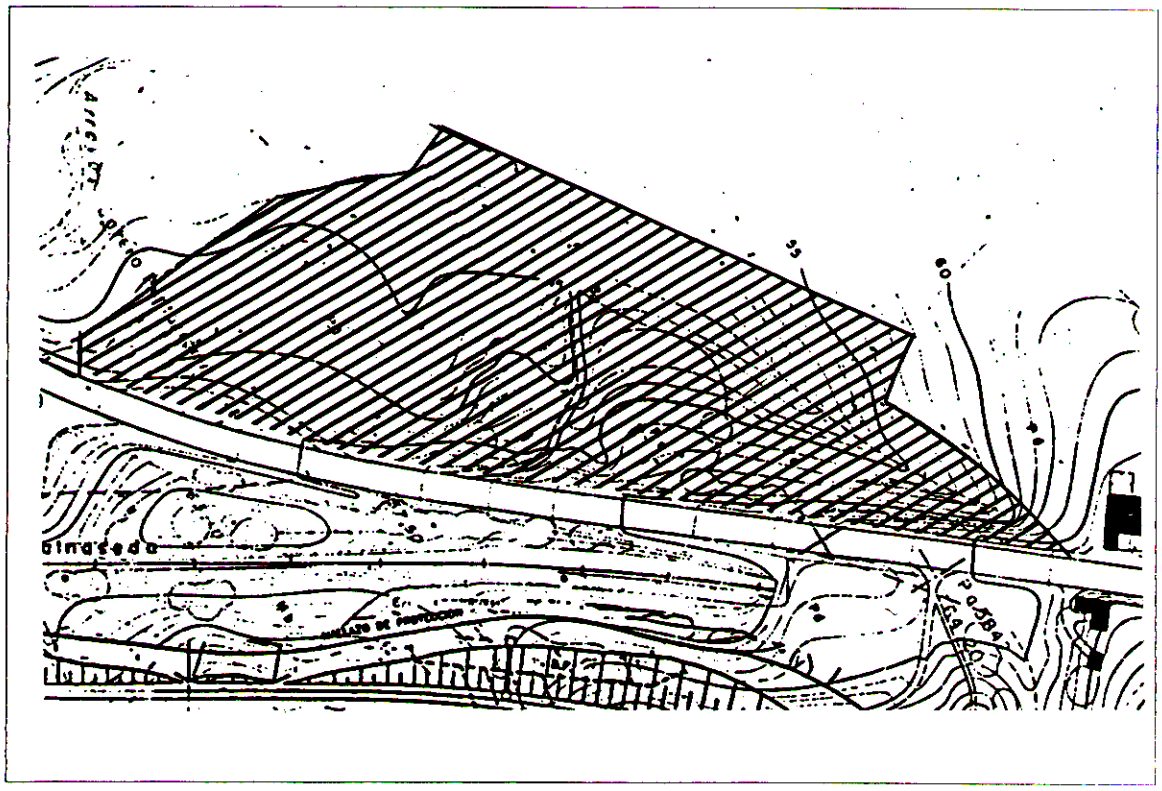
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 25-MAR-99
El Secretario,



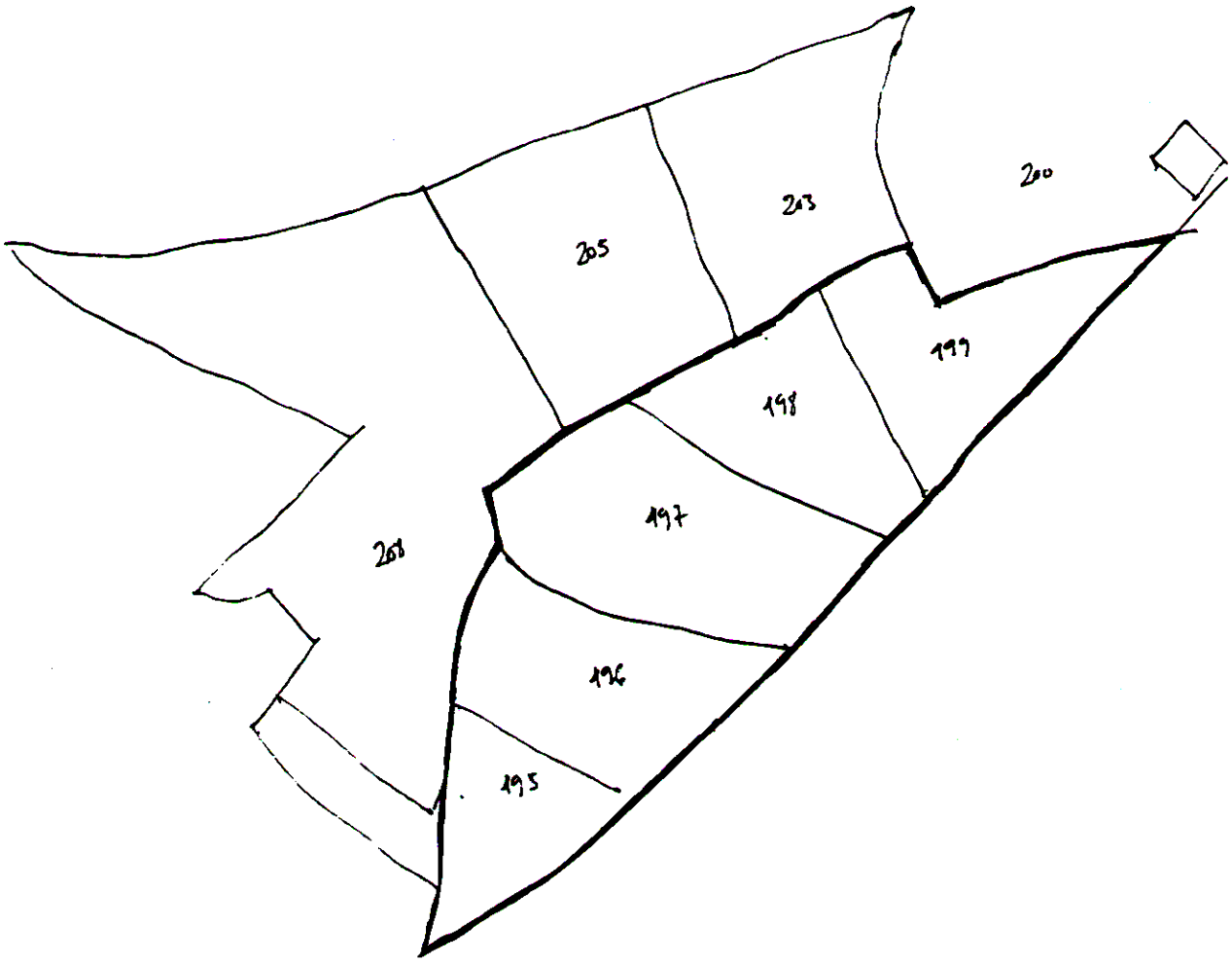


## UNIDAD DE EJECUCION Nº6

Situación: Beranga.
Superficie: 19.692 m2.
Usos existentes: Pradera.
Objetivos: Creación de una nueva zona industrial.
Usos Propuestos: Industrial.
Aprovechamiento: 1 m2/m2
Cesiones: Se cederá el viario.
Ordenanzas de aplicación: Número 6.
Sistema de actuación: Cooperación.
Gestión y documentación: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.




PLANO DE SITUACION ESCALA 1/2.000


205
203
200
199
198
197
201
196
195

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-FEB-91

## SECCIÓN 3ª: REGULACIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

### APARTADO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 101.- Definición.**

De acuerdo con la Ley del Suelo (artículo 11), constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos que las presentes Normas Subsidiarias declaran adecuados, en principio, para su desarrollo urbanístico.

Se definen dos sectores de suelo apto para urbanizar en el término municipal, cuya delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo a escala 1/2000:

- SAU-1 (El Perujo), al norte del núcleo de Hazas de Cesto.
- SAU-2, emplazado en el barrio de la Poza de Beranga.

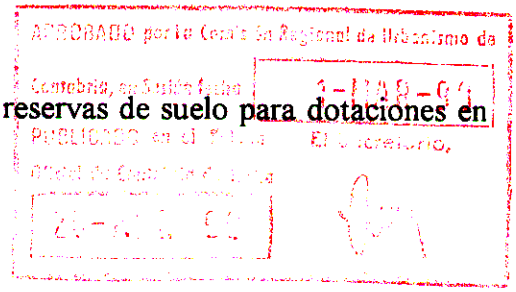
**Artículo 102.- Régimen general.**

El suelo apto para urbanizar está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe definitivamente el correspondiente Plan Parcial (artículo 142.3 LS). Entretanto no podrán realizarse en él obras e instalaciones, salvo las que hayan de ejecutarse mediante la redacción de Planes Especiales relativos a algún sistema general, y las de carácter provisional que no dificulten la ejecución del Plan y sean autorizadas por el Ayuntamiento, que deberán demolerse cuando éste así lo acuerde, sin derecho de indemnización (artículo 136.1 LS).

**Artículo 103.- Planes Parciales.**

Los sectores de suelo apto para urbanizar estarán sujetos a la cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector, según lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 5/1996 de 7 de junio, sobre medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales que corrige lo dispuesto en el artículo 27 de la vigente Ley del Suelo. A tal efecto, el Plan Parcial deberá localizar y definir de forma precisa las condiciones urbanísticas de la parcela o parcelas en las que se sitúa dicha cesión.

Asimismo estarán sujetos a las cesiones para los distintos usos y servicios recogidos



en el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales.

**Artículo 104.- Gestión.**

El desarrollo de los sectores incluidos en esta categoría de suelo requerirá los siguientes documentos técnicos:

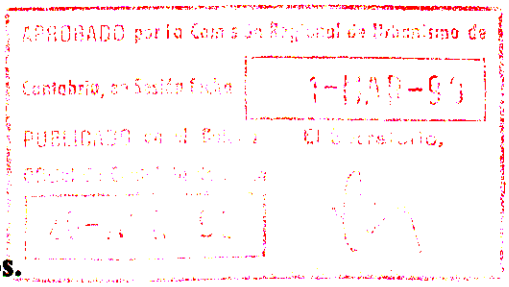
- Plan Parcial para cada sector, que podrá subdividirse por el Ayuntamiento en distintas Unidades de Ejecución.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Construcción.

APARTADO 2.- SAU-1 (EL PERUJO)

**Artículo 105.- Régimen de edificación y usos.**

Las condiciones mínimas que se fijan para este sector son las siguientes:

- Uso característico: residencial.
- Densidad máxima: 12 viviendas / Ha.
- Retranqueos: 5 metros a cualquier lindero (salvo edificación pareada).
- Ocupación máxima de parcela: 30%
- Edificabilidad máxima: 0,3 $m^2/m^2$.
- Altura máxima: 6,5 metros al alero (B+1).
- Parcela mínima:
    + 500 m2 para caso de vivienda aislada.
    + 300 m2 por vivienda, para caso de vivienda pareada.




APARTADO 3.- SAU-2

**Artículo 106.- Régimen de edificación y usos.**

La superficie del sector denominado SAU-2 es de aproximadamente 28.000 m2.

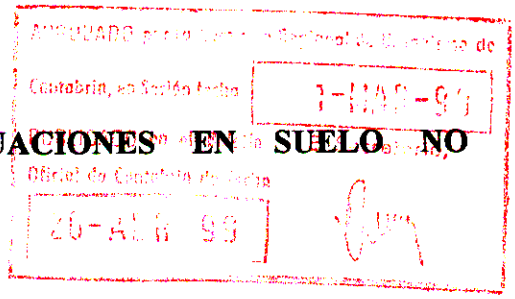
Las condiciones mínimas fijadas para este sector son las siguientes:

- Uso característico: residencial.
- Densidad máxima: 12 viviendas / Ha.
- Retranqueos: 5 metros a cualquier lindero (salvo el caso de retranqueo a colindantes en edificación pareada).
- Ocupación máxima de parcela: 25%
- Edificabilidad máxima: 0,35 $m^2/m^2$.
- Altura máxima: 6,5 metros al alero (B+1).
- Parcela mínima:
  + 600 m2 para caso de vivienda aislada.
  + 400 m2 por vivienda, para caso de vivienda pareada.

teniendo en cuenta que todos los parámetros (edificabilidad, ocupación máxima de parcela, parcela mínima edificable) vienen referidos a la parcela neta.

**Artículo 107.- Condiciones de urbanización.**

El Plan Parcial deberá resolver los accesos al sector desde la red viaria actual, así como la conexión a las redes de servicios existentes en la zona. Asimismo, localizará las cesiones correspondientes.



## SECCIÓN 4ª: REGULACIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 108.- Definición.

1.- De acuerdo con la Ley del Suelo (artículo 12), se define el suelo no urbanizable como aquél no incluido en las categorías de suelo urbano o apto para urbanizar y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2.- Junto a la normativa particular contenida en el presente documento, será de aplicación en este tipo de suelo la sección 1ª del Capítulo II del Título I de la vigente Ley del Suelo, así como la Ley de Cantabria 9/1994 sobre Usos del Suelo en el Medio Rural.

3.- El suelo no urbanizable constará, a los efectos previstos en el artículo 78 de la Ley del Suelo y 93 de su Reglamento, de las siguientes zonas:

a) Suelo no urbanizable genérico.
b) Suelo no urbanizable de protección ecológica.
c) Suelo no urbanizable de protección de uso productivo forestal.
d) Núcleo rural.

La delimitación de estas zonas queda establecida en los planos correspondientes de clasificación del suelo y estructura urbana de las presentes Normas.

### Artículo 109.- Núcleo de población y parcelación urbanística.

1.- A los efectos de los artículos 16.3.2ª y 257 de la Ley del Suelo, se define como Núcleo de Población al formado por un número superior a cinco (5) viviendas inscritas dentro de un círculo de radio igual a cien (100) metros y con centro en el centro de gravedad de las casas ya existentes.

Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha

2.- Parcelación urbanística: Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales que constituyan núcleo de población tal como se describe en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

Será ilegal, según dispone el Artículo 96 de la Ley del Suelo

**Artículo 110.- Suelo no urbanizable genérico.**

1.- Ámbito de aplicación: estarán sujetas al cumplimiento de esta normativa las siguientes actuaciones en suelo no urbanizable:

a) Las edificaciones con uso agrícola-ganadero.

b) Las ampliaciones de edificios existentes.

c) Las edificaciones destinadas a vivienda vinculadas a explotaciones ganaderas u otros usos que se autoricen.

d) Exclusivamente en zonas próximas a núcleos urbanos (corola delimitada en los planos de ordenación), las edificaciones destinadas a vivienda, con uso de almacenamiento o industrial de cualquier tipo.

e) Las edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

f) Todo tipo de publicidad.

2.- Al objeto de impedir la formación de Núcleos de población y garantizar la protección del medio natural, se establecen las siguientes determinaciones.

Condiciones de edificación:

a) Zonas próximas a núcleos urbanos (corola delimitada en los planos de ordenación).

- Vivienda unifamiliar o bifamiliar.

...DADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-12-95
PUBLICADO en el B... El ...

- Parcela mínima: 1000 $m^2$

- Altura máxima de la edificación: 2 plantas (6,50 metros).

- Edificabilidad: 0,2 $m^2/m^2$

- Distancia mínima a colindantes: 5 metros.

- Pendiente máxima de la cubierta: 30 grados.

b) Zonas alejadas de núcleos urbanos.

- Vivienda unifamiliar.

- Parcela mínima: 5000 $m^2$

- Altura máxima de la edificación: 2 plantas (6,50 metros).

- Edificabilidad: 0,06 $m^2/m^2$, con un máximo de 400 $m^2$ construidos.

- Distancia mínima a colindantes: 10 metros.

- Pendiente máxima de la cubierta: 30 grados.

c) Edificación de instalaciones.

- Ocupación máxima de parcela: 20%

- Altura máxima: 6,50 metros al alero.

- Pendiente máxima de cubierta: 15 grados.

- Resolver problemas de aparcamiento, carga y descarga.

- Distancia mínima a colindantes: 10 metros.

Para los casos incluidos en los apartados a) y b) se permite la edificación bajo rasante con una ocupación igual y coincidente con la permitida sobre rasante.

Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el Boletín
Oficial de Cantabria de fecha

3.- Condiciones de uso: en estas áreas solamente podrán autorizarse los usos que se indican en el artículo 16 de la Ley del Suelo, que en resumen son:

- Las edificaciones destinadas a vivienda vinculadas a explotaciones ganaderas. Para su autorización, al igual que en los dos puntos que siguen, deberá seguirse el procedimiento previsto en el art. 16.3.2ª de la Ley del Suelo, desarrollado en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Asimismo se admitirán otras construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

- Exclusivamente en zonas próximas a núcleos urbanos (corola delimitada en los planos de ordenación), edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la construcción, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Asimismo, podrán autorizarse instalaciones de "camping" y "caravaning" en el suelo no urbanizable genérico, siempre que mantengan una separación mínima de 100 metros de los cursos fluviales y otras áreas de suelo no urbanizable de especial protección. Dichas instalaciones se ordenarán por medio de un Plan Especial de ocupación del suelo no urbanizable. En todo caso, deberán respetarse las siguientes condiciones:

a) Las zonas destinadas a "camping" no podrán tener instalaciones de carácter fijo, a no ser las destinadas a servicios colectivos, la ocupación de las cuales no excederá del 5% de la zona, y cuya altura no sobrepasará los 4 metros.

b) Las zonas destinadas a "caravaning" no podrán ser objeto de parcelación de cualquier género, y han de permanecer como una sola titularidad dominical. El Plan Especial estudiará los sectores reservados a uso particular, la separación entre ellos, la integración de la zona en el paisaje, los servicios de uso colectivo en general. En todos los casos queda prohibida la construcción de elementos fijos

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

en los sectores reservados para uso individual, así como el aparcamiento de módulos que no estén montados sobre ruedas, siendo obligatorio que todas las caravanas deban ausentarse un mínimo de 6 meses al año de estas zonas.

c) Tanto para las zonas de "camping" como de "caravaning" se ha de prevenir un aparcamiento de automóviles cuya superficie mínima será de una plaza por cada dos personas en el "camping" y de una plaza por caravana en la zona que les corresponda.

- Queda expresamente prohibido la implantación de edificios prefabricados del tipo caravana o similar en cualquier otra zona que no sea en aquellas expresamente destinadas para caravaning. En aquellas construcciones permitidas su tipología deberá ser concordante con la tipología edificatoria de la zona

4.- Condiciones estéticas.

1º) Principio legal (artículo 138 L.S.): las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran construidas, y a tal efecto:

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

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

2º) De las condiciones compositivas:

Cantabria, en Sesión fecha 7-JUL-99
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha
26-JUL-99

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

- En este sentido, las nuevas edificaciones deberán resolverse con volúmenes simples, preferentemente unitarios.

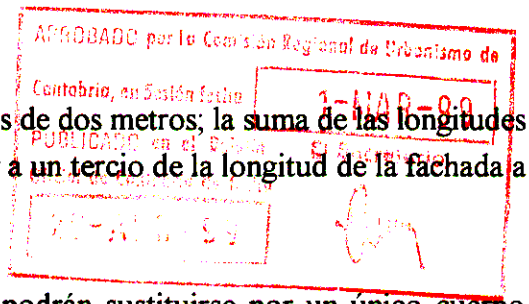
- Los paramentos quedarán enfoscados o revestidos, salvo que sean de piedra o de ladrillo de cara vista o materiales nobles tradicionales, pintados en color no disonante.

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

- Las cubiertas de las edificaciones mantendrán las normas de composición de la edificación tradicional en relación con pendientes, continuidad de faldones, aleros, etc. En este sentido, no se admitirán pendientes superiores a 30º, ni cambios de pendiente o discontinuidades en el mismo faldón. Asimismo, no se permitirán saltos verticales en cumbrera, ni que la misma sobrepase la altura de 4,50 metros sobre la cara superior del último forjado.

- Por encima de la segunda planta, se admitirán trasteros, depósitos de agua, cuartos de máquinas de bombeo, etc., admitiéndose el uso residencial con superficie útil no superior al 60% de la superficie útil de la última planta y bajo la cubierta general del edificio; esta superficie no computará a los efectos de edificabilidad. No obstante, se admitirá la solución de torreón con una altura más, sin aumentar el aprovechamiento bajo cubierta ya definido, y siempre que sus dimensiones no excedan del 30% de éste. En esta parte se podrán plantear paramentos verticales.

- Los planos verticales de las buhardillas tendrán una longitud máxima de dos metros, y estarán separadas entre sí mediante el




plano de cubierta no menos de dos metros; la suma de las longitudes de todas ellas será inferior a un tercio de la longitud de la fachada a que dan frente.

- Las citadas buhardillas podrán sustituirse por un único cuerpo abuhardillado adelantado hasta la línea de fachada, con una longitud máxima de tres (3) metros.

- Los materiales de cubierta deberán ser de teja árabe, salvo en los casos en los que la propia tipología de la edificación permita la utilización de otros materiales, siempre y cuando el grado de impacto visual en el entorno sea mínimo . Se prohíben expresamente los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios.

- El acceso a la edificación deberá estar definido en la documentación aportada, en la que figurará una mención expresa a la posibilidad de cumplimiento de lo dispuesto a continuación para los movimientos de tierra:

a) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura superior a 3 metros.

b) En el caso de que fueran precisas dimensiones superiores, podrán admitirse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros, y pendientes inferiores al 100%, con plantación obligatoria de especies vegetales autóctonas en las plataformas horizontales.

c) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superiores al 50% de pendiente.

d) Los movimientos de tierra aquí regulados deberán resolver dentro del propio terreno la circulación de las aguas superficiales procedentes de lluvia.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAY-97
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-MAY-97

e) Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

- En suelo no urbanizable se aconseja que no se cierren las fincas, y será preferible mantener o restituir los cierres primitivos, particularmente cuando se refieren a cierres vegetales o muros de piedra. No obstante, cuando sea preciso construir algún cierre, deberá realizarse por medio de empalizadas, muros de piedra natural o setos de arbustos, siempre que no sobrepasen la altura de 1 metro sobre la rasante del terreno, excepto en el caso de cierre vegetal, pudiendo también combinarse dichos medios. Por encima de la altura de 1 metro, podrán completarse con empalizadas, setos o arbustos. En el caso de que dicha altura sea excesiva por limitar el campo visual, se reducirá o suprimirá. (Se considera, con carácter general, que un cierre limita el campo visual en todas las carretereras comarcales y locales que discurran en media ladera, para el cierre situado en el lado de la vía en que el terreno está a menor cota.)

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

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

b) Que la altura no sobrepase 1 metro de altura sobre el terreno en cualquiera de sus lados, y se realice de mampostería de piedra de cuajada.

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

- Los cierres que a la vez sirvan de muros de contención podrán realizarse de hormigón, sin que su altura pueda sobrepasar 1,5 metros en cualquier punto del terreno. Estas instalaciones, que se

realizarán cuando sean funcionalmente necesarias, precisarán de un sistema vegetal para su cubrición.

- La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto, debiendo hacerse constar en el anteproyecto.

- Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales.

3º) De las ampliaciones, construcciones auxiliares y legalizaciones.

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

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

a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporciones de huecos, etc.

b) Utilizar los mismos materiales de fachada o enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.

c) La cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, en trazados y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material, que deberá ser igual en tipología y color al existente.

d) Los materiales de cierre y seguridad (ventanas, puertas) deberán guardar especial armonía con los anteriores.

- En cuanto a la documentación para la solicitud, además de la descrita anteriormente, deberán aportarse fotografías de la edificación existente, y recogerse en los alzados del anteproyecto,

Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-96
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-MAR-96
El Secretario,

el conjunto completo de la edicación resultante tras la ampliación.

- Las construcciones auxiliares deberán atenerse a las mismas normas que la construcción principal. En la documentación de la solicitud deberán incluirse además fotografías del conjunto edificado.

- Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda no podrá sobrepasar 50 metros cuadrados de superficie construida, ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 15 metros.

4º) Los anteriores mandatos de este artículo 110.4 son de obligado cumplimiento. Excepcionalmente, y en casos muy justificados, se podrán autorizar soluciones singulares de reconocidos valor arquitectónico y adecuación al entorno en que se insertan, y que por su propia naturaleza escapen al contenido de estas normas.

**Artículo 111.- Suelo no urbanizable de protección ecológica.**

1.- Definición: esta categoría de suelo comprende las áreas cubiertas por vegetación autóctona, arbolado de ribera y cursos fluviales, y otros espacios cuyo especial interés medioambiental y paisajístico les hace merecedores de tal protección.
2.- Ámbito de aplicación: las áreas calificadas como tales en los Planos de Ordenación de las presentes Normas.
3.- Regulación de usos: dado el especial valor que se otorga a este tipo de suelo, sometido a una protección absoluta, incompatible con cualquier tipo de construcción o instalación -incluso provisional-, no se contempla ningún uso permitido ajeno a aquellos compatibles con el respeto y la conservación del medio natural.

En las zonas de protección de cursos fluviales, que comprenden el cauce, las aguas y las márgenes con la vegetación existente en los mismos, queda prohibida toda modificación de la composición y estructura de la vegetación arbórea, arbustiva y herbácea de las márgenes de los cauces públicos (ríos, arroyos, etc.). En todo caso, se permitirán labores de limpieza en los cauces y riberas, sin que en ningún caso puedan quedar afectadas las formaciones vegetales existentes en cauces y riberas por dichos trabajos de limpieza.

En las zonas cubiertas de vegetación autóctona queda prohibida la corta o

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-DIC-93

tala sistemática de arbolado. Se podrán autorizar labores de limpieza mediante oportuna licencia municipal y permiso de los organismos autonómicos pertinentes.

En cualquier caso, se prohíben expresamente los siguientes usos en este tipo de suelo:

a) cualquier clase de edificación o instalación, ya sea provisional o definitiva, incluso conducciones que produzcan alteración de las características naturales o paisajísticas del medio

b) explotación de canteras y ejecución de movimientos de tierras que desfiguren en alguna medida la topografía del terreno

c) instalación de todo tipo de anuncios publicitarios

d) corta de árboles

e) alteración de elementos naturales, que pueda perjudicar de alguna forma el equilibrio ecológico, así como cualquier modificación de la flora y la fauna.

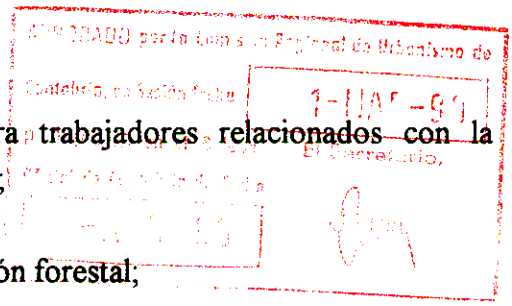
**Artículo 112.- Suelo no urbanizable de protección de uso productivo forestal.**

1.- Definición: corresponde esta categoría de suelo no urbanizable a las áreas de bosque localizadas en terrenos accidentados del término municipal, cuyo valor ecológico no requiere una protección específica por tal concepto, pero sí un cierto grado de protección por sus valores naturales, paisajísticos o de aprovechamiento económico.

2.- Ambito de aplicación: las zonas delimitadas como tales en el plano de clasificación del suelo a escala 1/5000.

3.- Regulación de usos: los usos permitidos en este tipo de suelo son los vinculados con la explotación forestal, como se desprende de su definición; en lo relativo a edificación, sólo se admiten las siguientes:

a) las destinadas a la explotación forestal;



b) las viviendas unifamiliares para trabajadores relacionados con la explotación forestal y sus familiares;

c) industrias propias de la explotación forestal;

d) instalaciones de uso e interés público.

4.- Condiciones de la edificación:

- Edificabilidad: 0,06 $m^2/m^2$.

- Retranqueos: 5 metros a colindantes; 10 metros al eje de viales públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

- Parcela mínima:

a) No se fija para edificaciones destinadas a explotación forestal.

b) 5000 $m^2$ para el caso de vivienda unifamiliar autorizada, entendido como el total de la propiedad forestal a cuya explotación queda afecta la vivienda. No se permiten las segregaciones que reduzcan dicho valor una vez fijados los límites de la finca a que se afecta la edificación.

El Ayuntamiento mantendrá un registro de las viviendas de estas características, con su condición de vinculación a las fincas afectas, así como la precisa definición catastral de las mismas. Toda la información sobre actuaciones en esta categoría de suelo deberá ser notificada al Colegio de Registradores de la Propiedad.

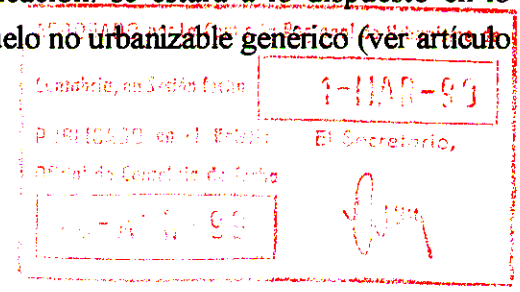
Los cambios de titularidad en las viviendas ya construidas según esta normativa de forma que dejaran de cumplirse las anteriores condiciones de vinculación, pasarán a la condición de "fuera de ordenación".

- Altura máxima:

a) 6 metros para el caso de explotación forestal.

b) 6 metros (B+1) para el caso de vivienda unifamiliar autorizada.

- Condiciones estéticas de la edificación: se estará a lo dispuesto en lo referente a estos aspectos para el suelo no urbanizable genérico (ver artículo 110, apartado 4).



**Artículo 113.- Núcleos rurales.**

1.- Tendrán la consideración de núcleo rural, a los efectos recogidos en la Ley de Cantabria 9/1994 de Usos del Suelo en el Medio Rural, las áreas delimitadas como tales en los Planos de Ordenación de las presentes Normas.

2.- Condiciones de edificación:

- Vivienda unifamiliar o bifamiliar.

- Parcela mínima: 1000 $m^2$

- Altura máxima de la edificación: 2 plantas (6 metros).

- Edificabilidad: 0,2 $m^2/m^2$

- Distancia mínima a colindantes: 3 metros.

- Pendiente máxima de la cubierta: 30 grados.

- La Comisión Regional de Urbanismo podrá autorizar dentro de los Núcleos Rurales construcciones de tipo tradicional sin exigir parcela mínima ni edificabilidad, siempre que se justifique la adecuación al entorno y sin superar las dos plantas de altura (B+1).

3.- Condiciones de uso:

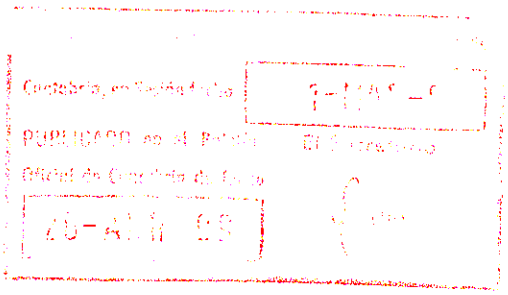
- El uso característico será el de vivienda rural y anexos.

- No se permitirán en edificaciones nuevas los usos simultáneos de residencia y establo; se tolerará la coexistencia de ambos usos en la misma parcela en edificios separados, siempre que estén ligados a la explotación familiar, sin que puedan convertirse en ningún caso en nueva vivienda. La

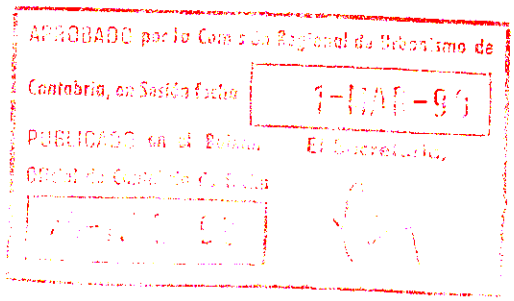
edificación aneja con destino agropecuario no computará a los efectos de edificabilidad y ocupación de parcela.

- Podrán admitirse otras edificaciones de interés social, comercial y análogos.

4.- Condiciones estéticas: será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 110.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HAZAS DE CESTO

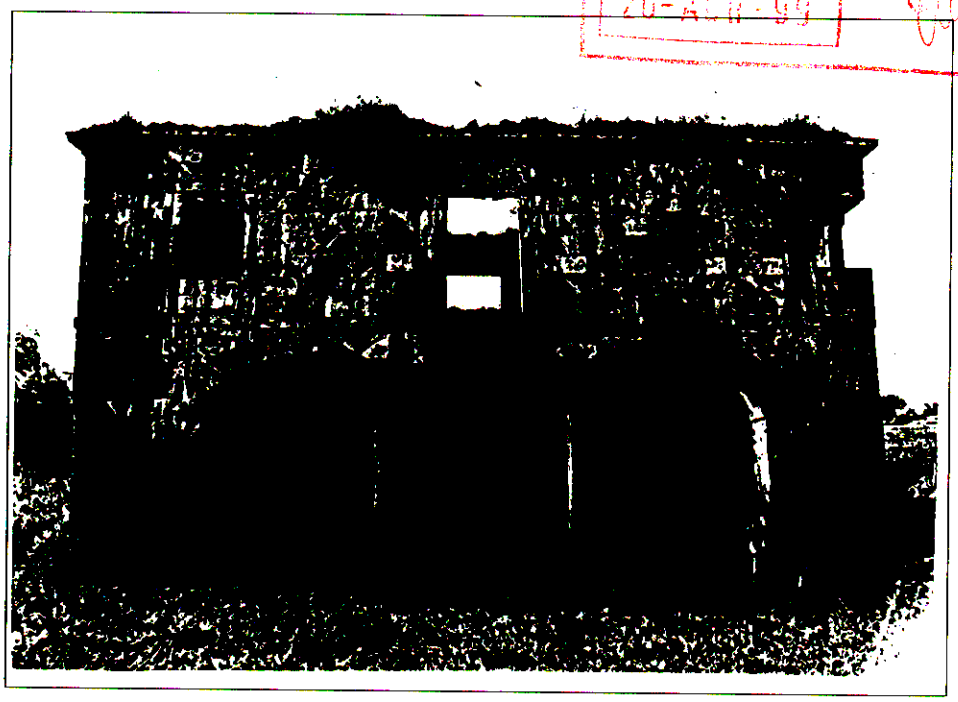



**ANEJO Nº1. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.**

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
El Secretario,

## NÚCLEO: BERANGA

## ELEMENTO Nº1



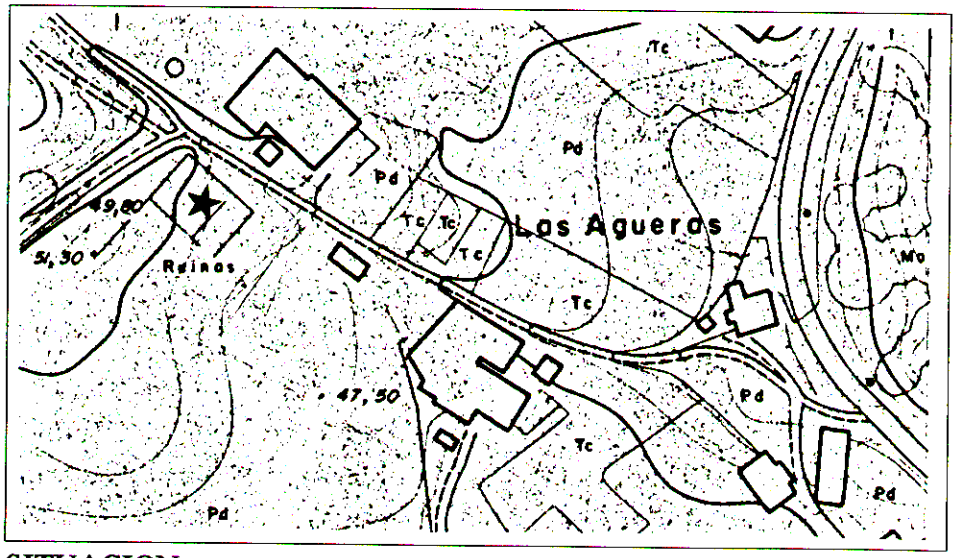
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial-agrícola.

**Elementos característicos:** Arco de medio punto, en la actualidad parcialmente cerrado, cornisa de piedra, escudo, remates de cubierta en piedra.

**Estado:** Deficiente, con la fábrica de fachada agrietada. A la edificación se le han añadido otras edificaciones que desvirtúan su condición original exenta.

**Grado de intervención:** Reconstrucción.




SITUACION E: 1/2.000

Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el B... El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha
20-ABR-99

## NÚCLEO: EL RINCÓN

## ELEMENTO Nº2

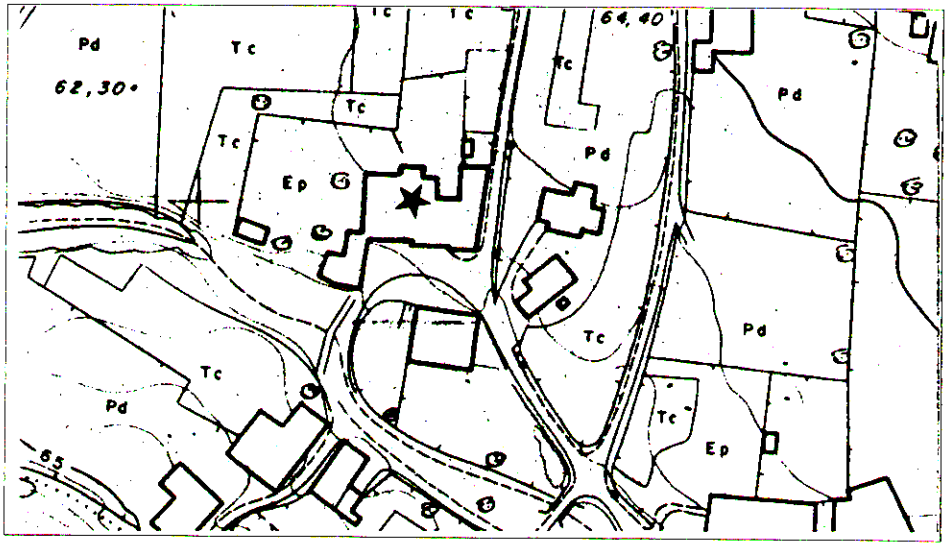
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Edificicaciones adosadas de cubierta a dos aguas, agrupadas según pautas tradicionales formando un conjunto unitario.

**Estado:** Deficiente

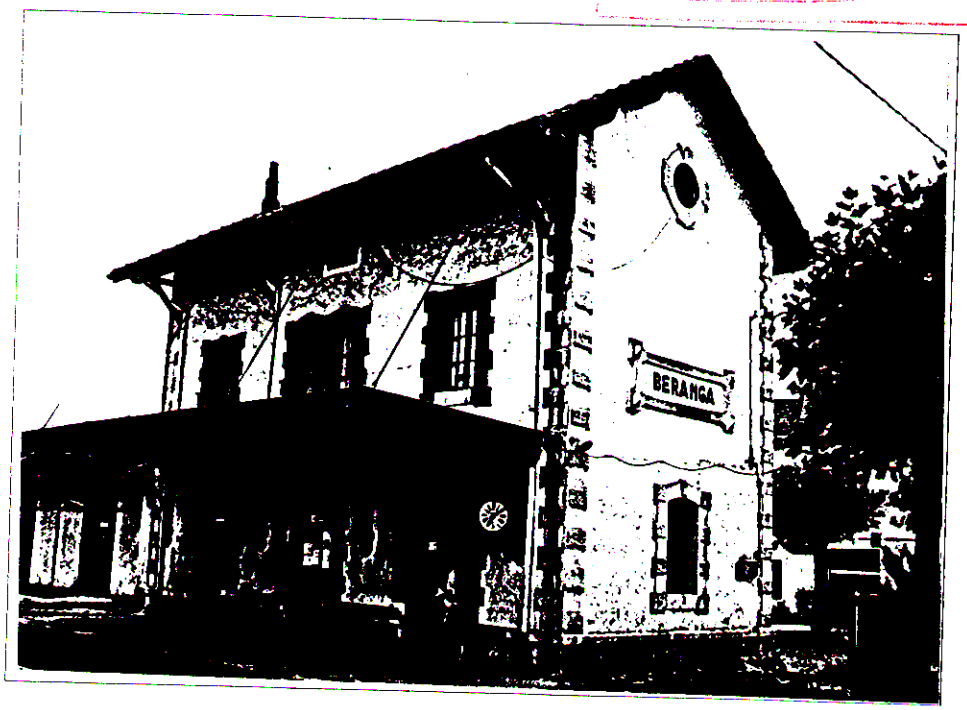
**Grado de intervención:** Rehabilitación




SITUACION E: 1/2.000

## NÚCLEO: BERANGA

## ELEMENTO Nº3



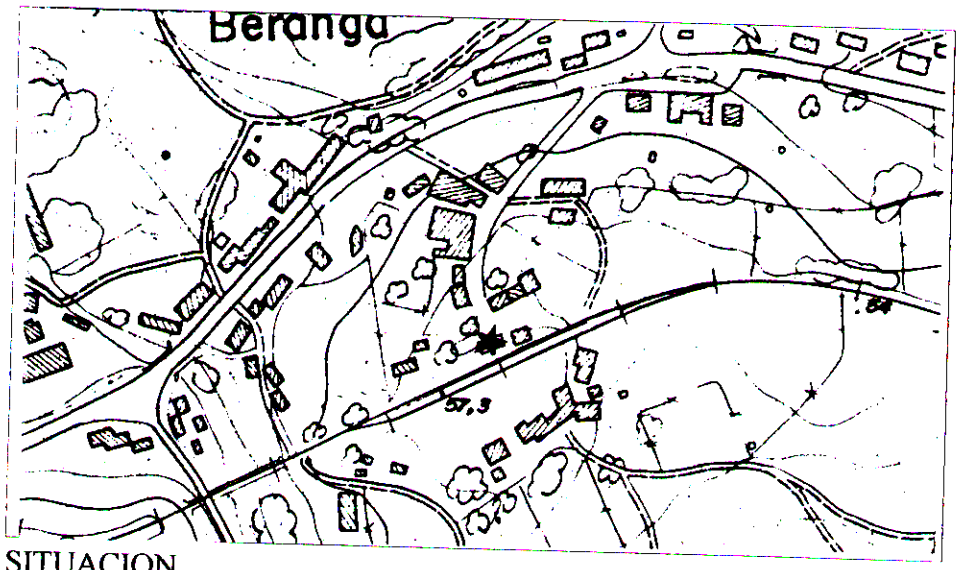

**Propiedad :** Pública

**Uso:** Servicios

**Elementos característicos:** Marquesina de madera soportada por estructura metálica. Sillares de piedra en esquinas y enmarcamiento de huecos.

**Estado:** Aceptable

**Grado de intervención:** Conservación y restauración



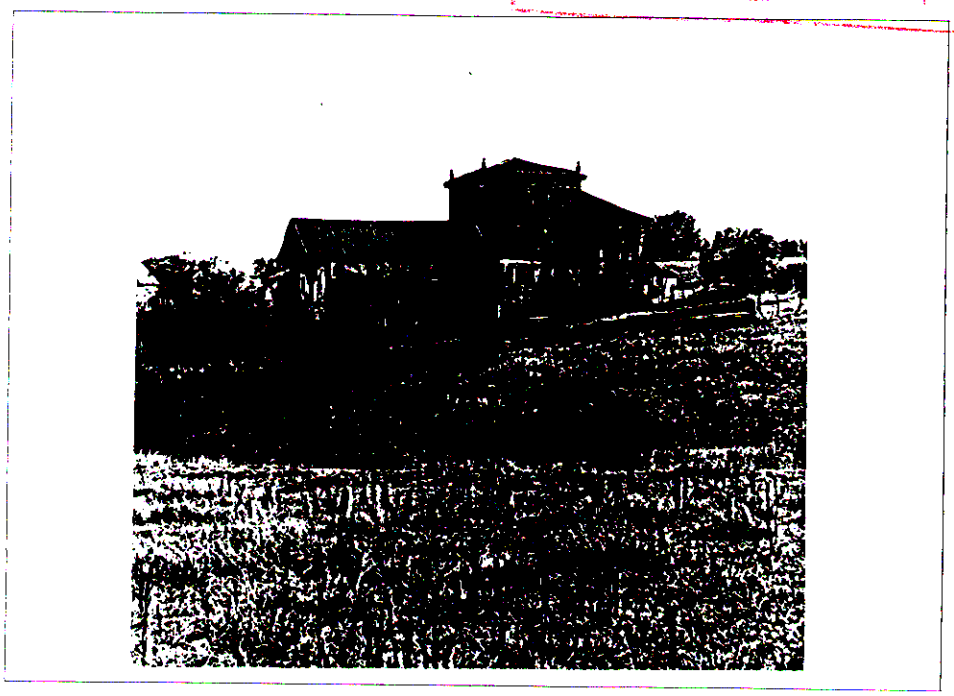

SITUACION

E: 1/5.000

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha
PUBLICADO en el B.O.C. de Cantabria de fecha
El Secretario

## NÚCLEO: BERANGA

## ELEMENTO Nº4



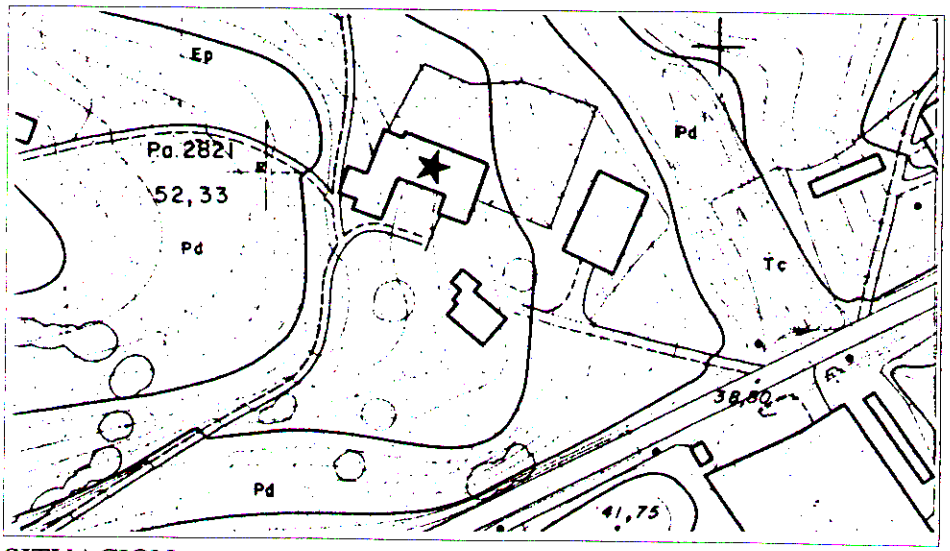
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial-agrícola

**Elementos característicos:** Arco de medio punto, parcialmente cerrado en la actualidad, cornisa de piedra, escudo, remates de cubierta en piedra.

**Estado:** Deficiente, con la fábrica de fachada agrietada. A la edificación se le han añadido cuerpos anexos que desvirtúan su condición original exenta.

**Grado de intervención:** Restauración

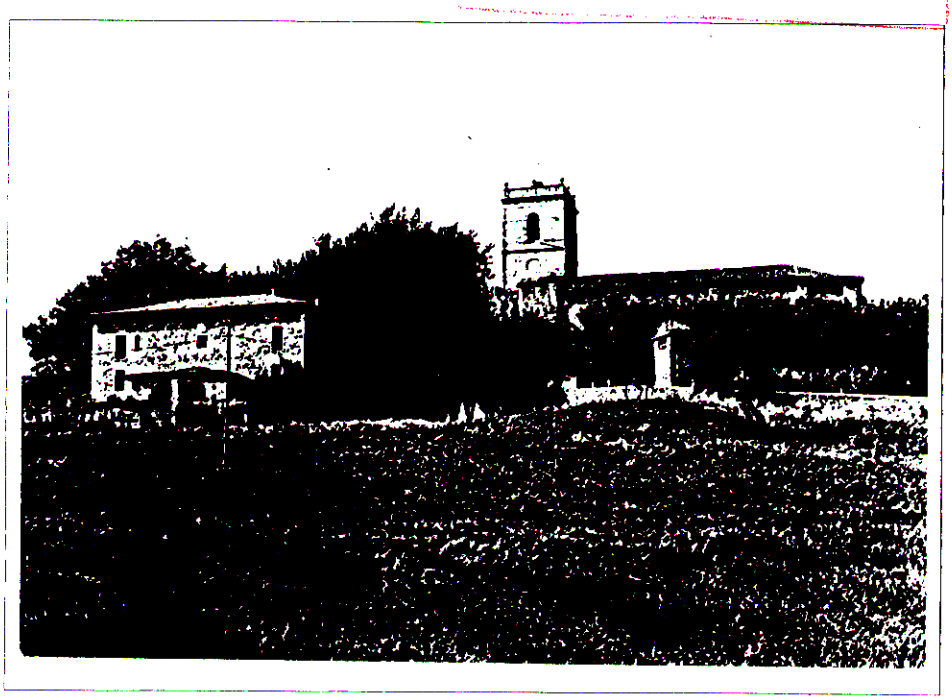



SITUACION E: 1/2.000

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Fecha 1-MAR-91
PUBLICADO en el B.O.
Oficial de Cantabria de

**NÚCLEO: BERANGA**

**ELEMENTO Nº5**



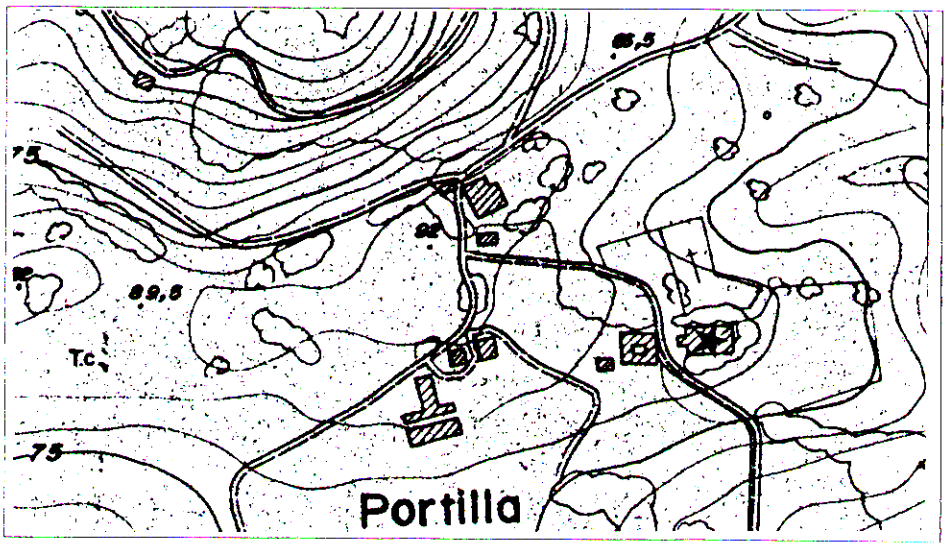
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Religioso

**Elementos característicos:** Iglesia de estilo neoclásico con una única base.

**Estado:** Bueno

**Grado de intervención:** Conservación




SITUACION E: 1/5.000

## NÚCLEO: BERANGA (La Portilla) — ELEMENTO Nº6

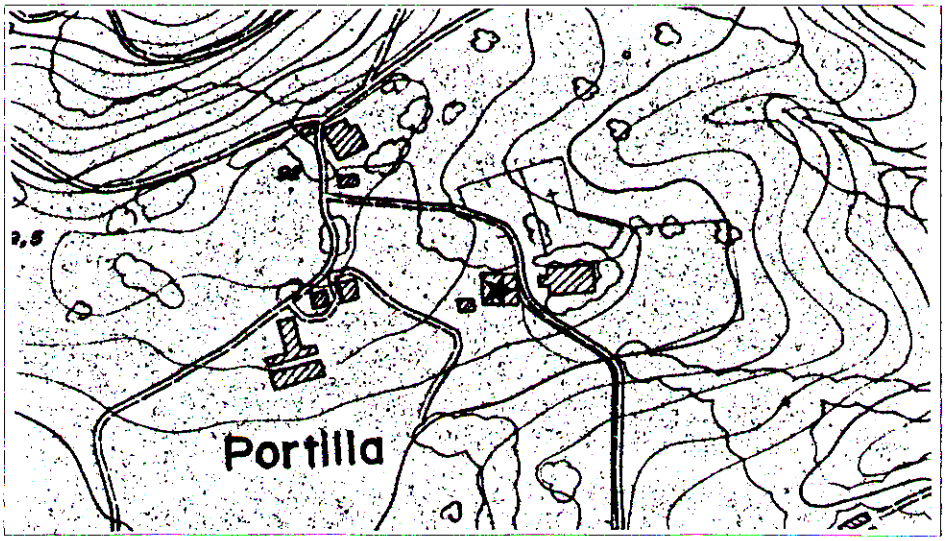
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Vivienda

**Elementos característicos:** Arcos de medio punto en acceso principal, sillería en las dos primeras plantas y escudo de piedra.

**Estado:** Bueno

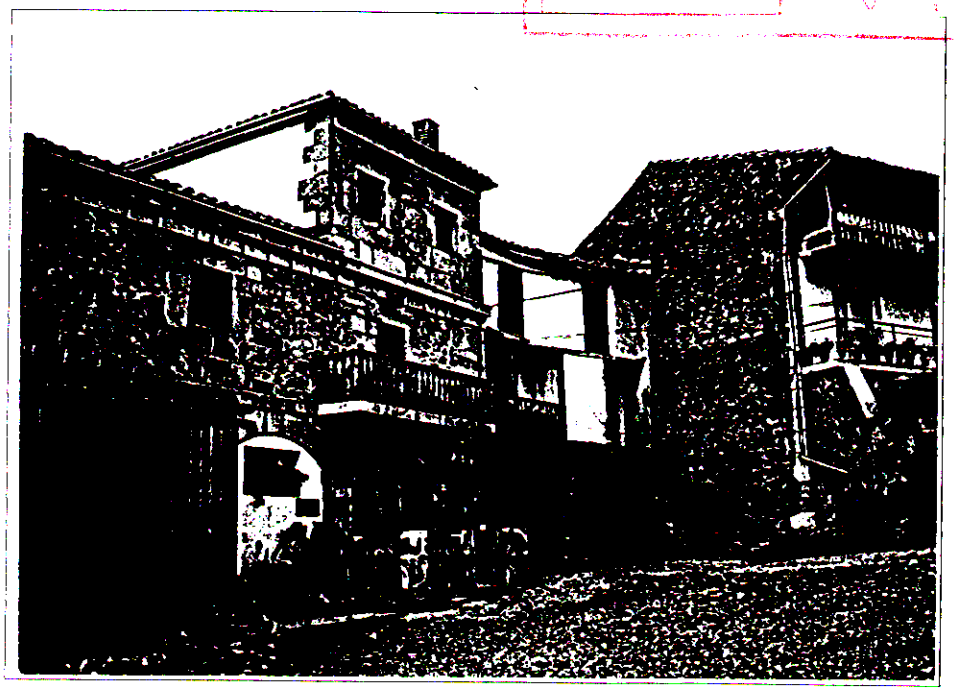
**Grado de intervención:** Conservación




SITUACION E: 1/5.000

## NÚCLEO: BERANGA

## ELEMENTO Nº7

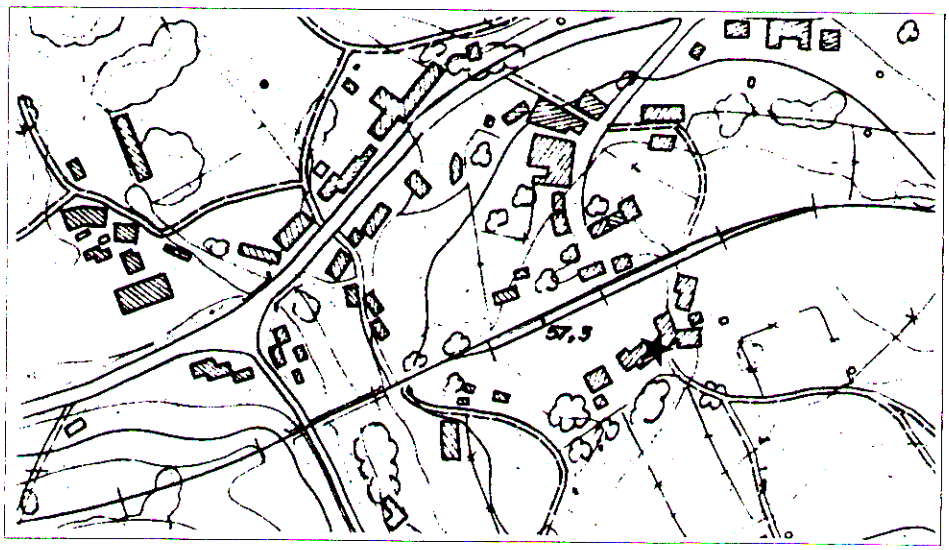


**Propiedad :** Privada. **Uso:** Vivienda

**Elementos característicos:** Tres arcos rebajados en sillería de piedra en planta baja. En la 1ª planta, mampostería con sillería en los enmarcamientos de ventanas y esquina del edificio.

**Estado:** Bueno; se ha reformado el edificio, ocupando el zaguán que creaban los arcos. Sería aconsejable la restitución de los mismos a su estado original.

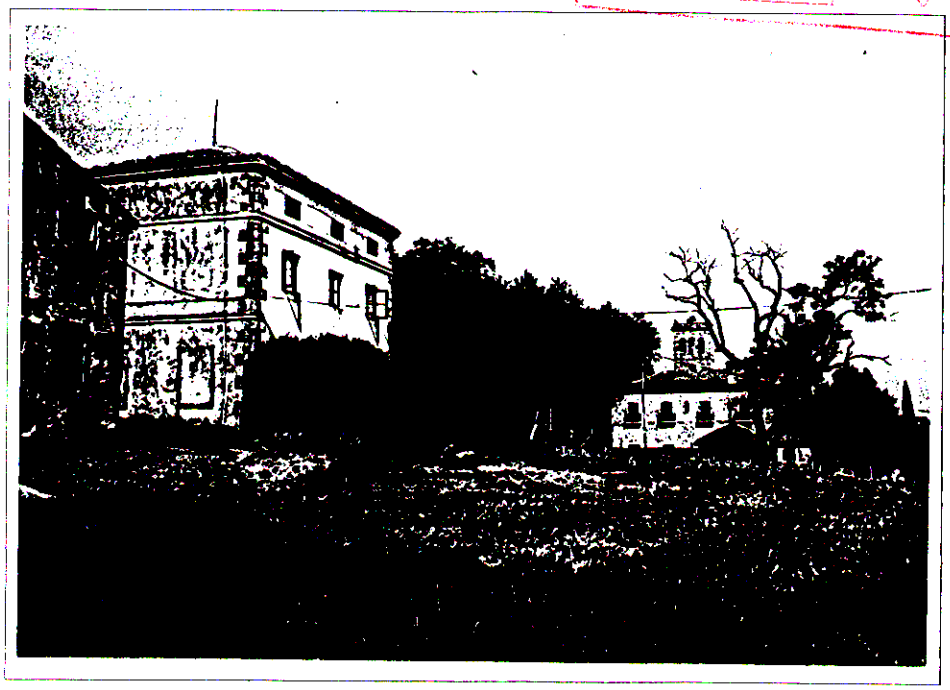
**Grado de intervención:** Conservación



SITUACION E: 1/5.000

## NÚCLEO: BERANGA (La Portilla)

## ELEMENTO Nº8



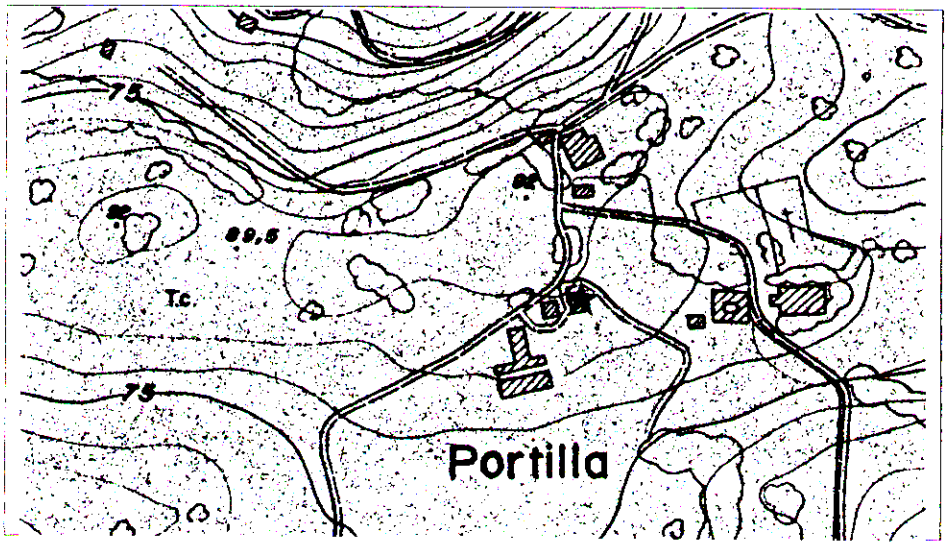
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Impostas de alero de piedra, cubierta a cuatro aguas, piedra de sillería en esquinas.

**Estado:** Aceptable

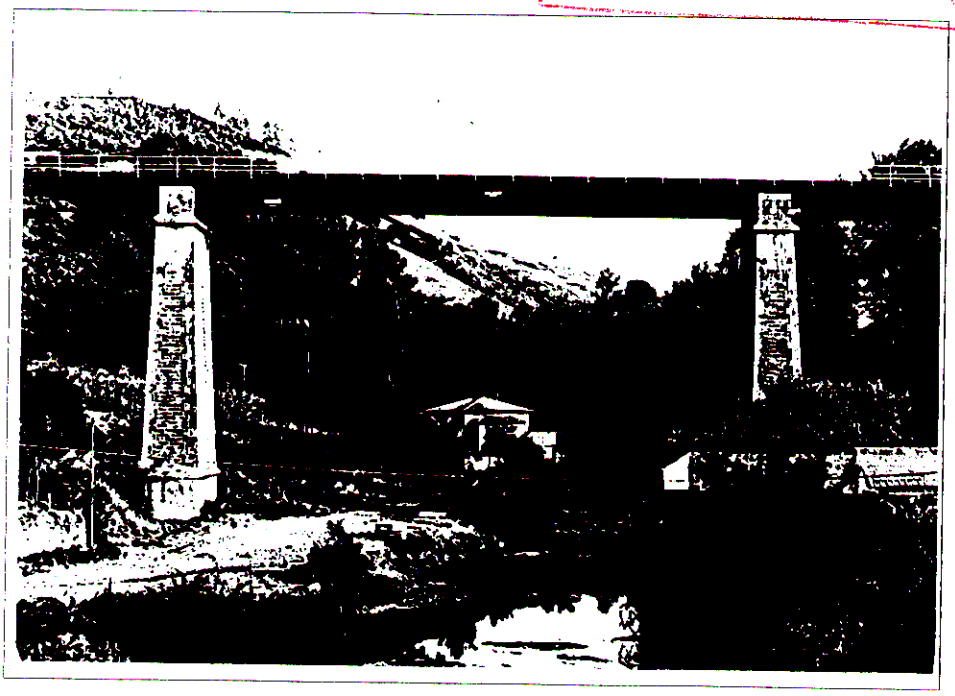
**Grado de intervención:** Conservación y rehabilitación interior




SITUACION E: 1/5.000

## NÚCLEO: BERANGA

## ELEMENTO Nº9



**Propiedad :** Pública

**Uso:** Ferroviario

**Elementos característicos:** Tablero de hierro, pilares de piedra y fábrica de ladrillo.

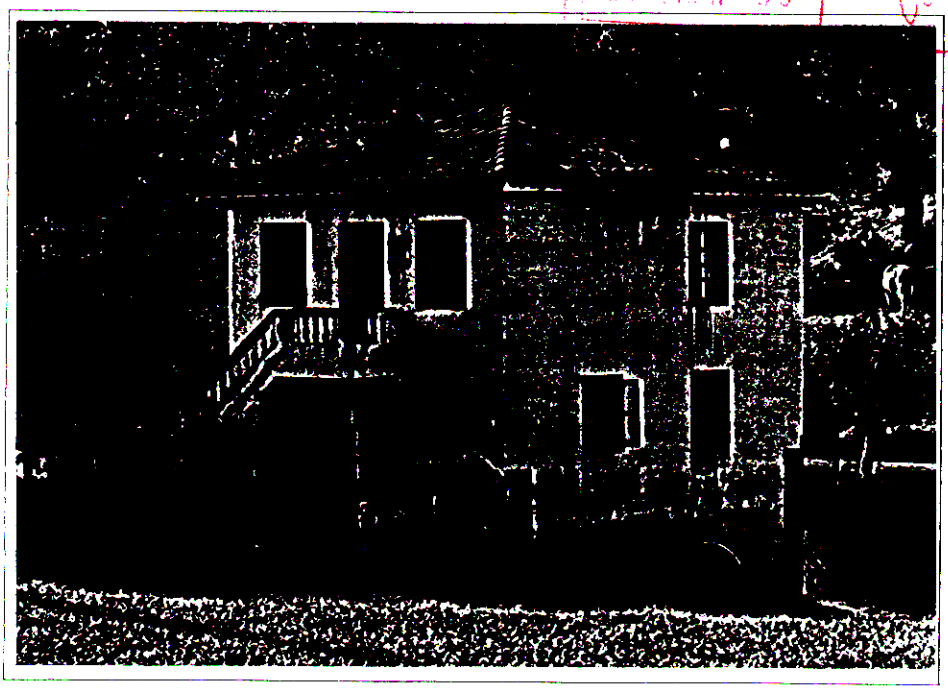
**Estado:** Bueno

**Grado de intervención:** Conservación

SITUACION E: 1/5.000

## NÚCLEO: BERANGA

## ELEMENTO Nº10



**Propiedad :** Privada

**Uso:** Molino de río

**Elementos característicos:** Los propios de su uso

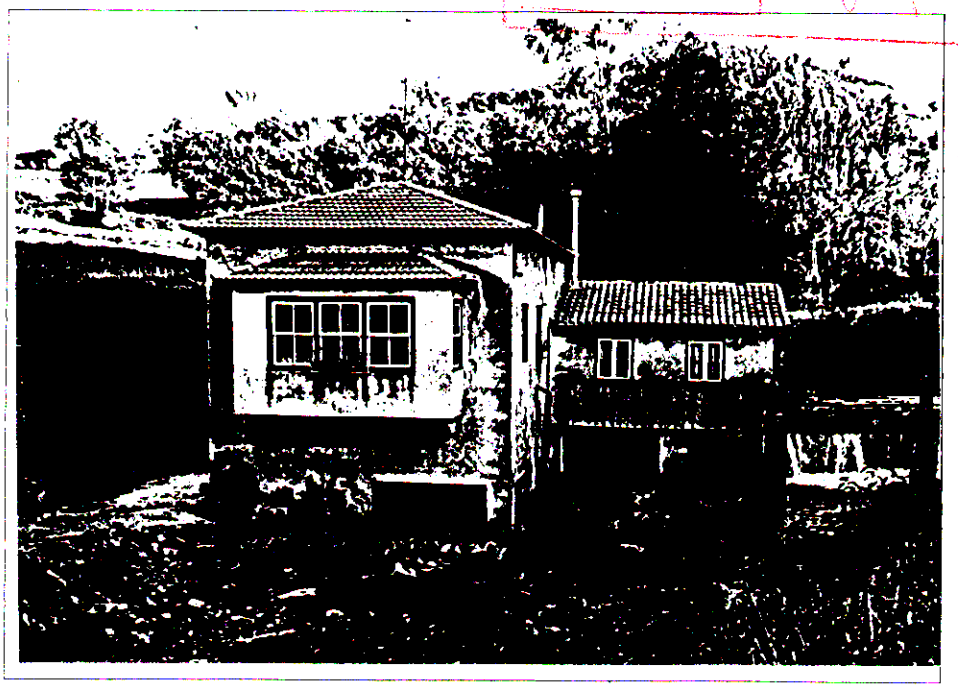
**Estado:** Bueno

**Grado de intervención:** Conservación

SITUACION E: 1/5.000

## NÚCLEO: BERANGA

## ELEMENTO Nº11



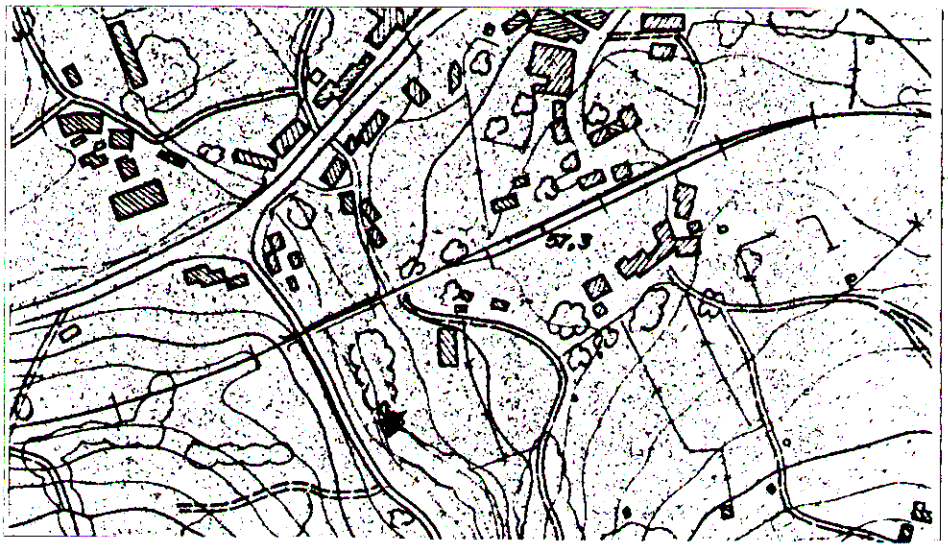
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Molino de río

**Elementos característicos:** Los propios de su uso

**Estado:** Bueno

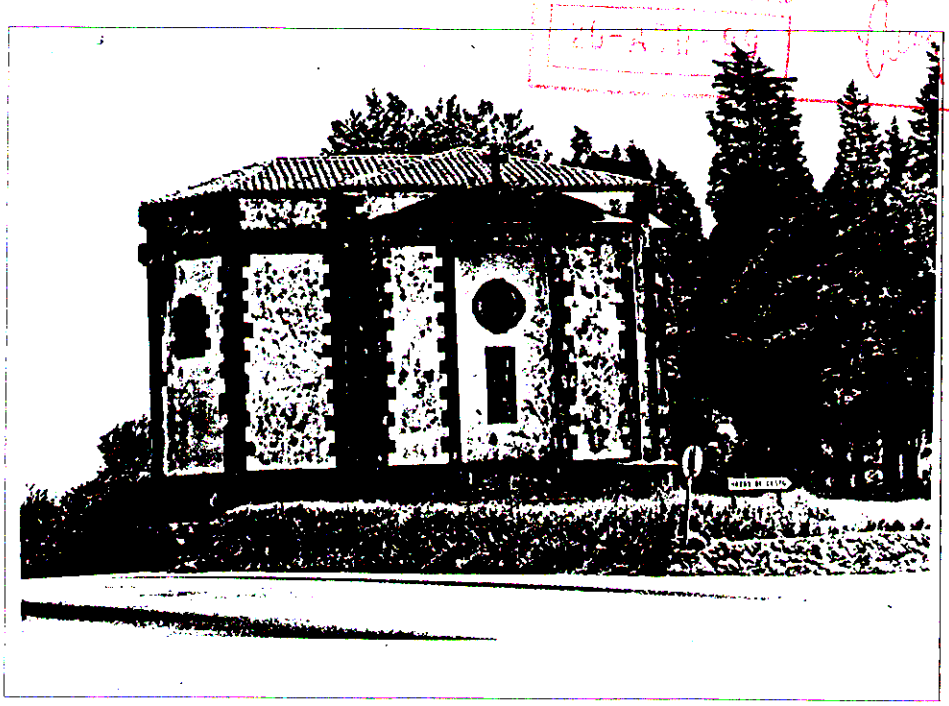
**Grado de intervención:** Conservación



SITUACION E: 1/5.000

## NÚCLEO: PRAVES

## ELEMENTO Nº12



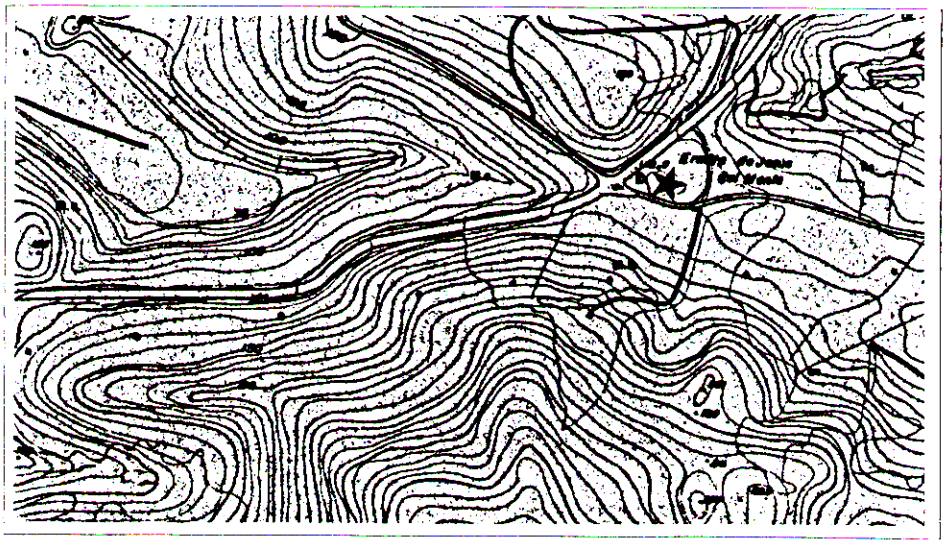
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Religioso

**Elementos característicos:** Portada de acceso en piedra de sillería de estilo neoclásico.

**Estado:** Deficiente

**Grado de intervención:** Restauración



SITUACION E: 1/10.000

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria, en Sesión de fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha

## NÚCLEO: BERANGA

## ELEMENTO Nº13

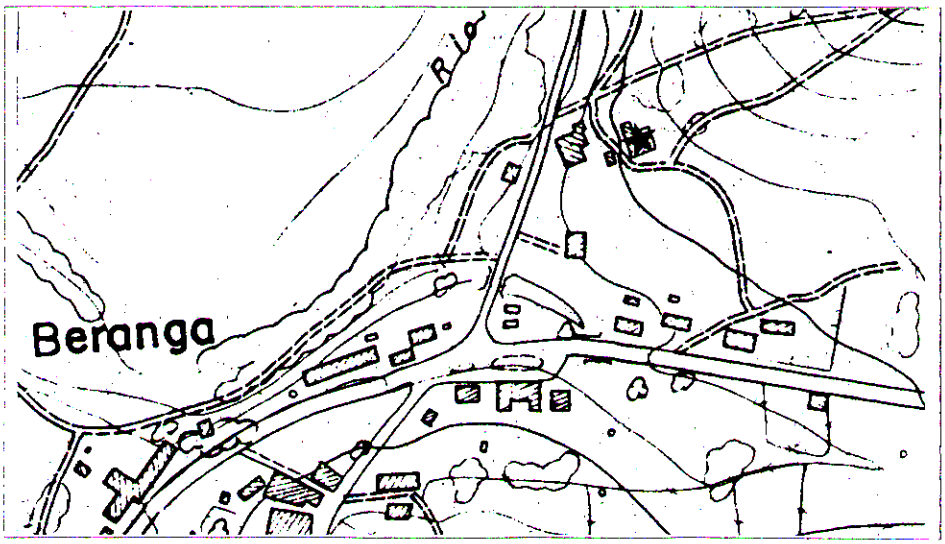
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Cubierta a dos aguas de teja árabe. Balconada de madera con jabalcones.

**Estado:** Aceptable

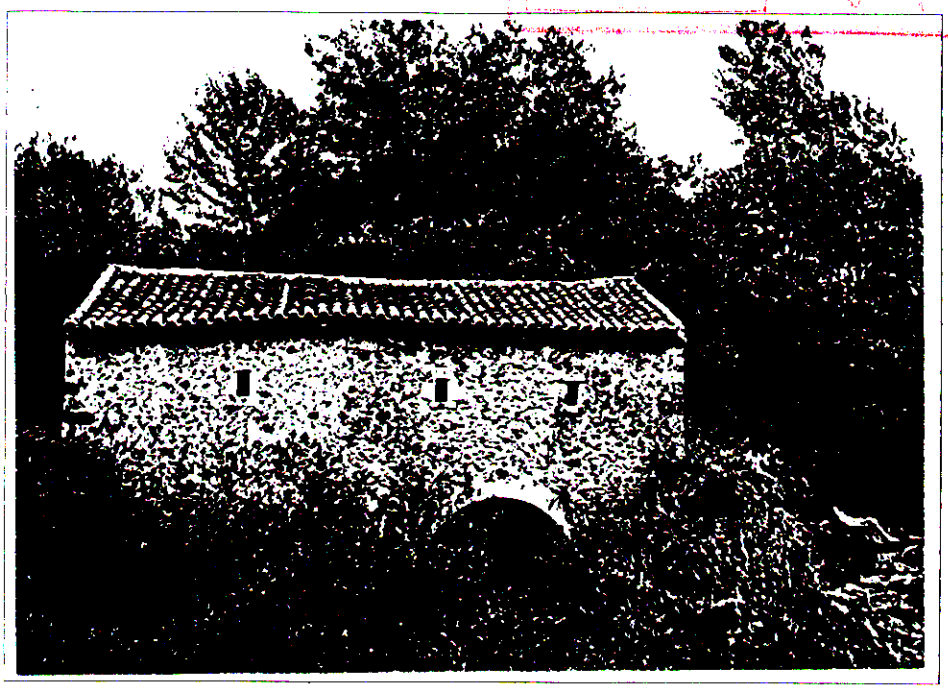
**Grado de intervención:** Mejora de la cubierta y rehabilitación interior.




SITUACION E: 1/5.000

## NÚCLEO: HAZAS DE CESTO

## ELEMENTO Nº14



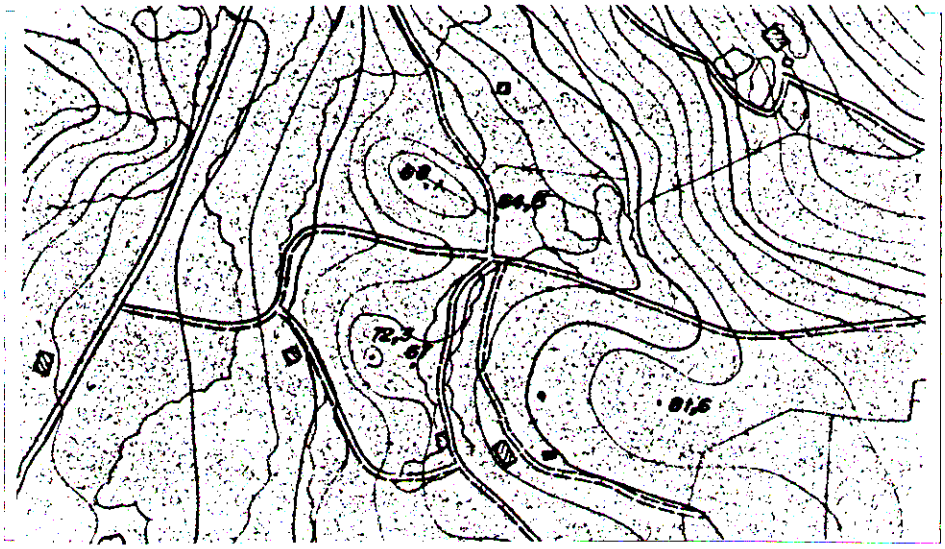
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Molino de río

**Elementos característicos:** Los propios de su uso.

**Estado:** Muy deficiente

**Grado de intervención:** Rehabilitación integral.

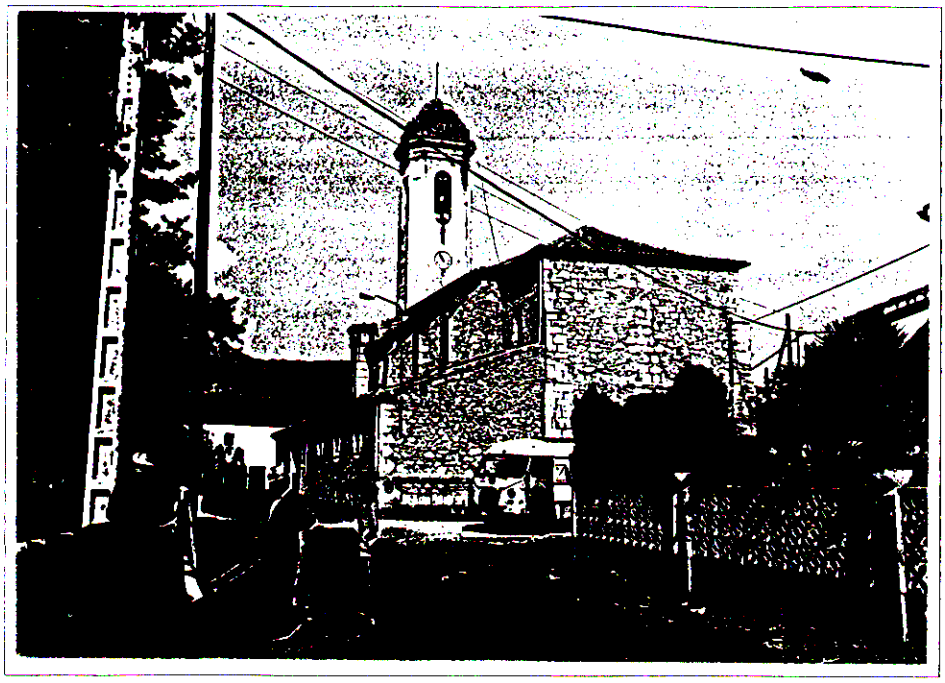


SITUACION E: 1/5.000

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de

## NÚCLEO: HAZAS DE CESTO

## ELEMENTO Nº15



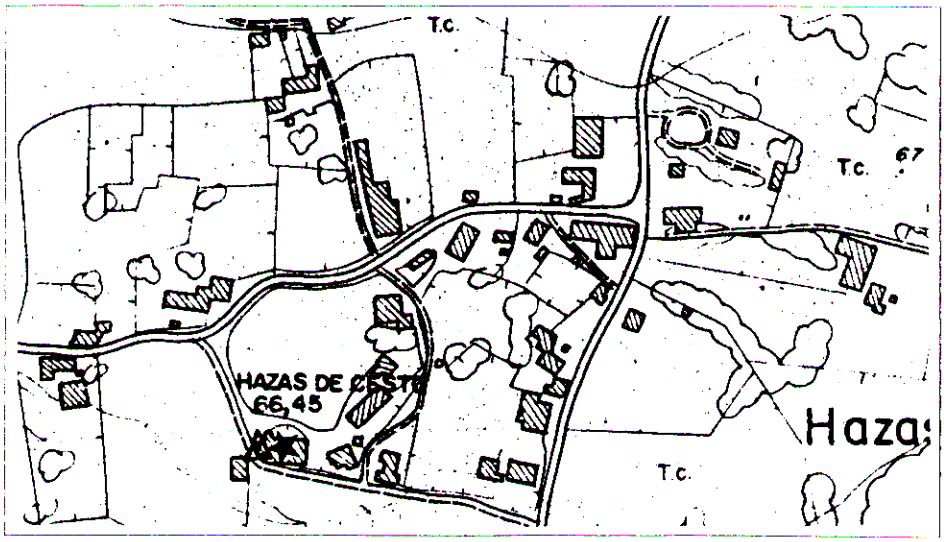
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Religioso

**Elementos característicos:** Edificio en piedra con torre campanario y zaguán de acceso.

**Estado:** Bueno

**Grado de intervención:** Conservación

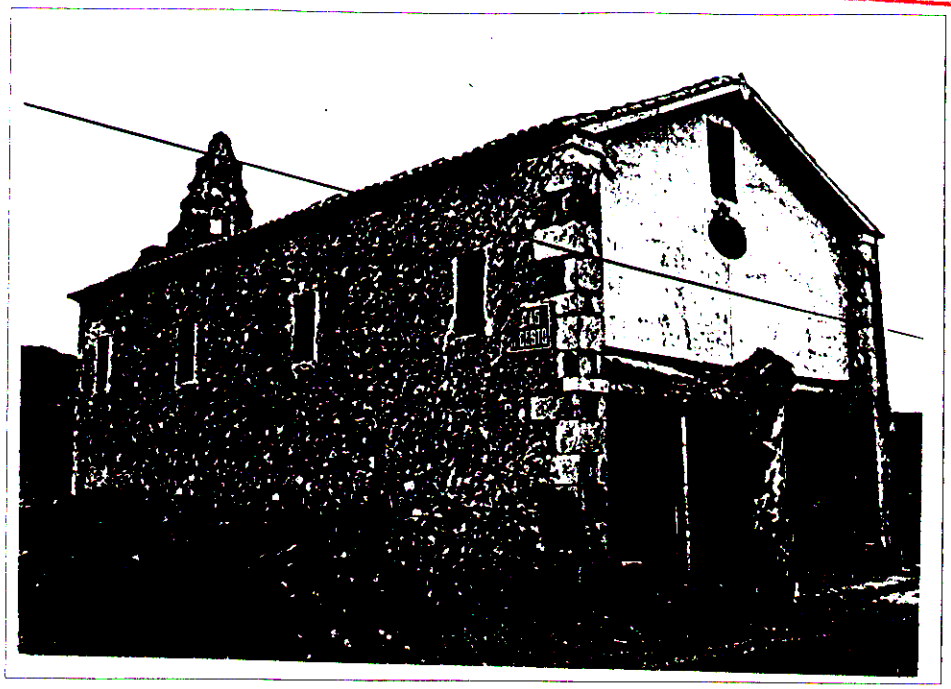



SITUACION E: 1/5.000

Contabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Contabria de fecha 20-ABR-99

**NÚCLEO: HAZAS DE CESTO**

**ELEMENTO Nº16**



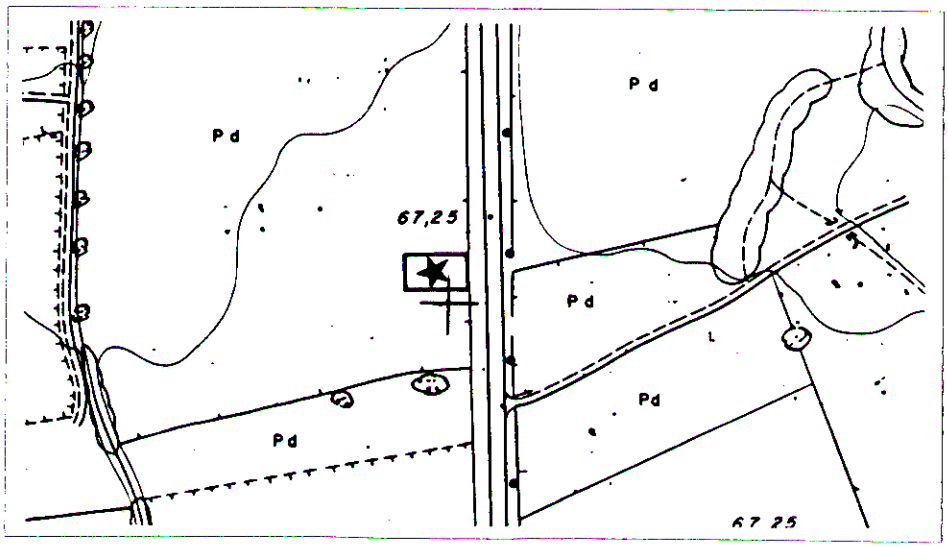
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Religioso

**Elementos característicos:** Ermita en mampostgería de carácter rurual con nave única. Acceso mediante porche abierto soportado por columnas de hierro.

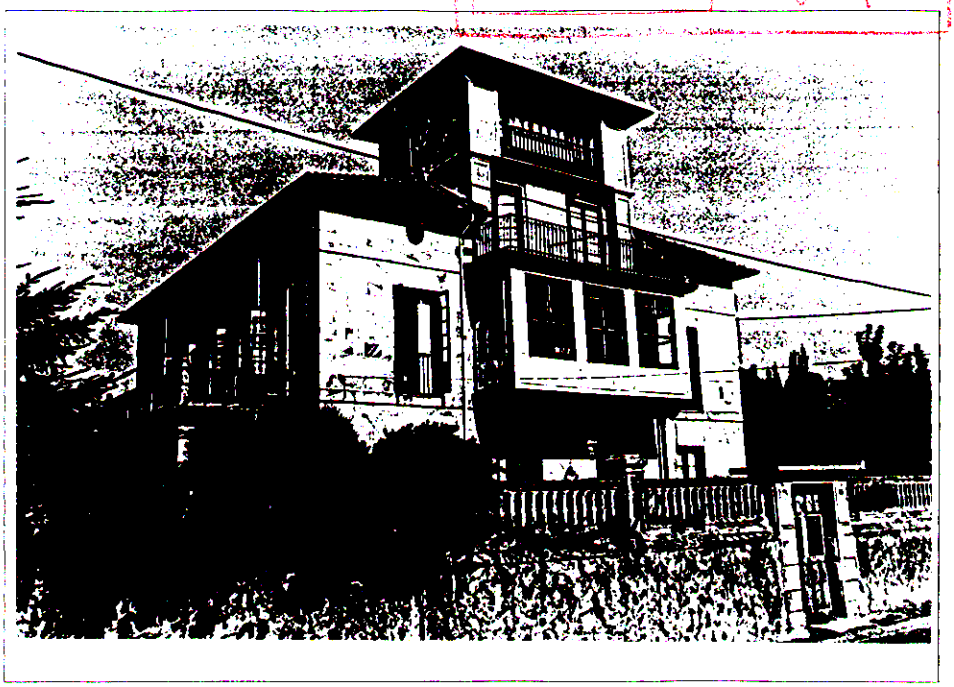
**Estado:** Estructuralmente bueno. Deficiente en las superficies.

**Grado de intervención:** Restauración, especialmente en las superficies.




SITUACION E: 1/2.000

| NÚCLEO: HAZAS DE CESTO | ELEMENTO Nº17 |
|---|---|



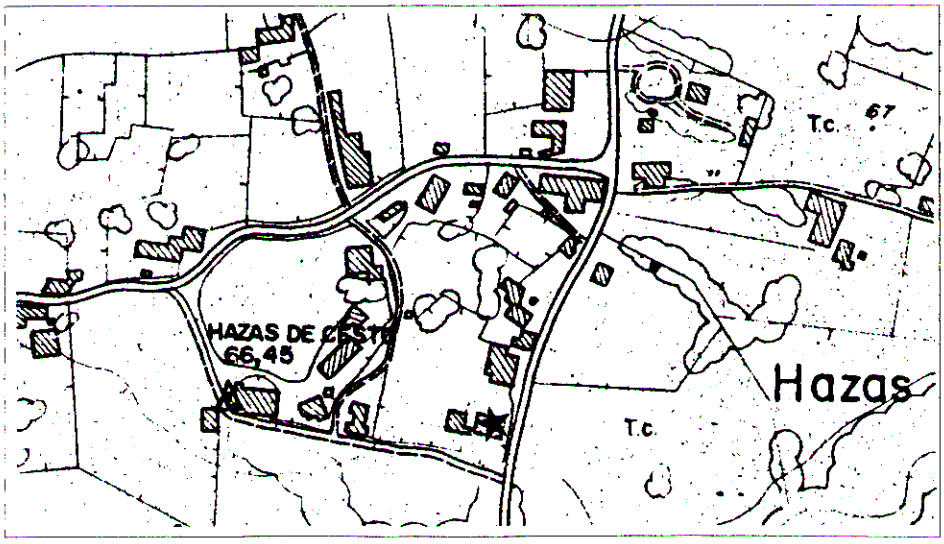
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Edificio en siollería, entrada con arco de medio punto, balcón en piedra sobre cuatro columnas circulares enmarcando la entrada.

**Estado:** Bueno

**Grado de intervención:** Conservación

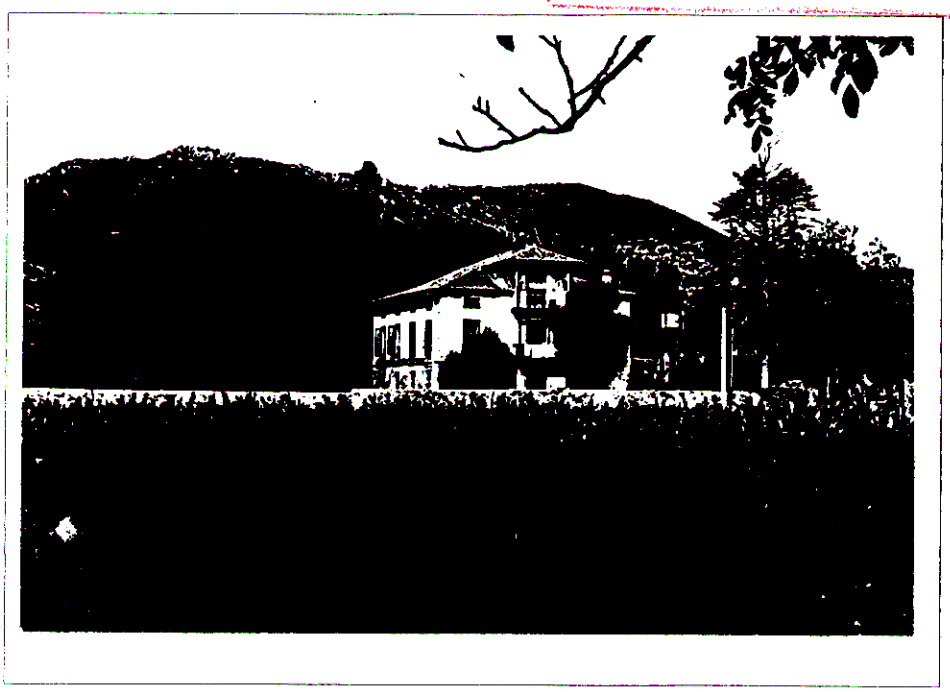



SITUACION E: 1/5.000

Cantabria, en Sesión [illegible]
PUBLICADO en el B[illegible]
Oficial de Cantabria de fecha
20-ABR-99

## NÚCLEO: HAZAS DE CESTO

## ELEMENTO Nº18



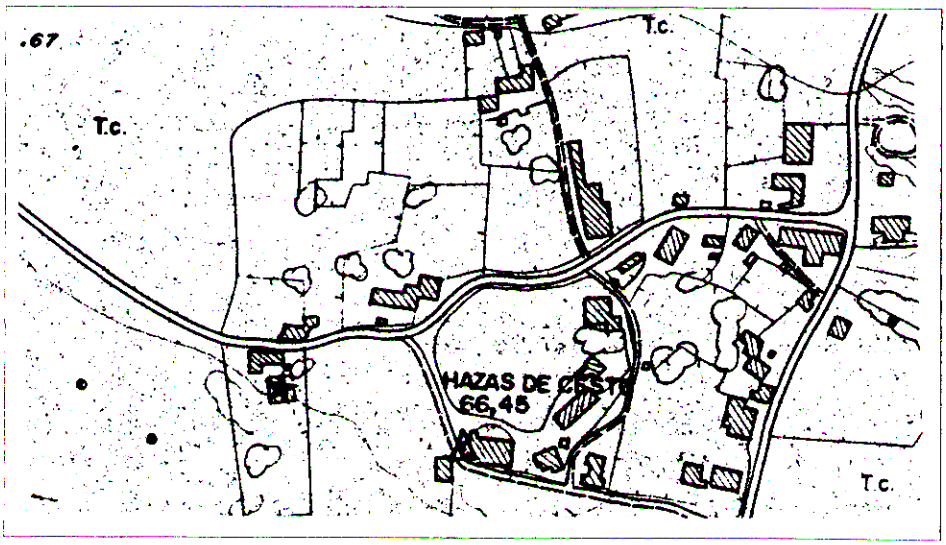
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Verja de entrada y barandillas en hierro, casetón de cuberta volado sobre la fachada.

**Estado:** Bueno

**Grado de intervención:** Conservación




SITUACION E: 1/5.000

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación Territorial de Cantabria, en Sesión Fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 20-ABR-99
El Secretario

**NÚCLEO: HAZAS DE CESTO** **ELEMENTO Nº19**

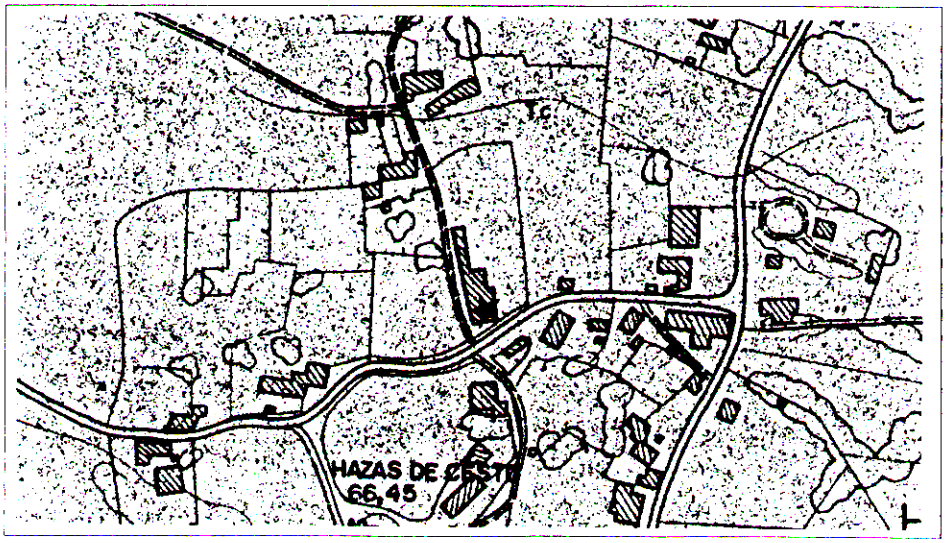
**Propiedad :** Privada **Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Columnas de piedra circulares que soportan los balcones en la fachada principal. Reja de cierre.

**Estado:** Bueno

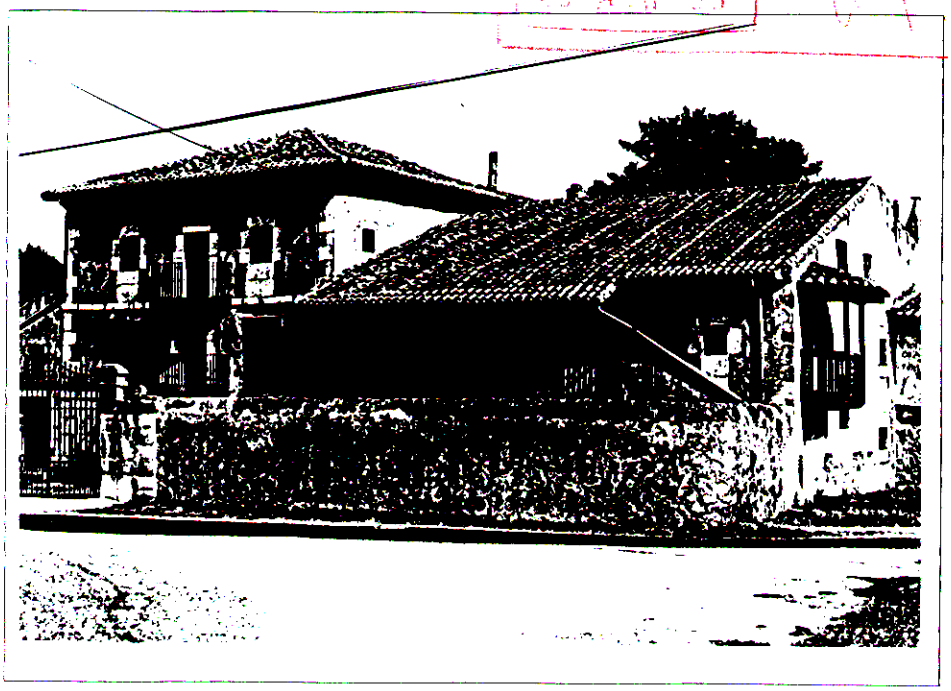
**Grado de intervención:** Restauración

**Observaciones:** Deben volver a su estado original los materiales de fachada que han sido pintados.




SITUACION E: 1/5.000

**NÚCLEO: HAZAS DE CESTO** | **ELEMENTO Nº20**



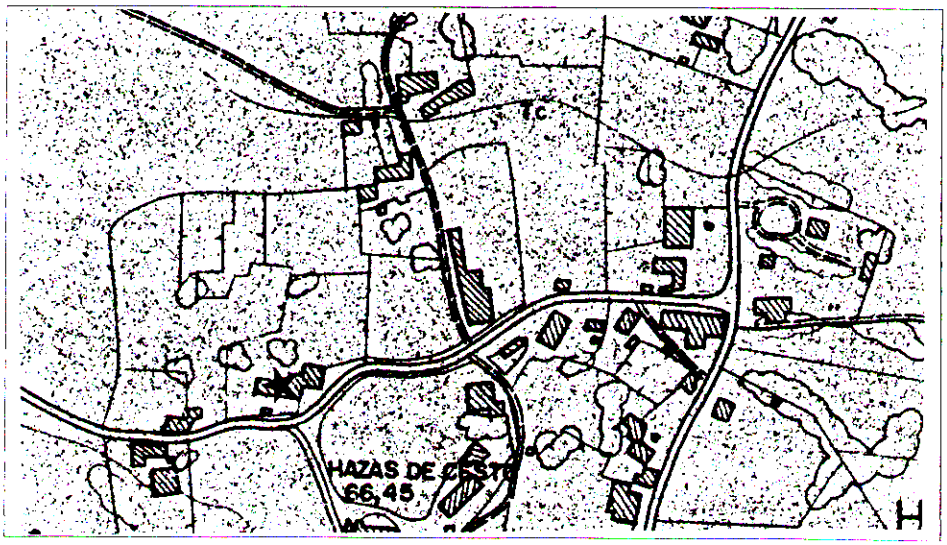
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Cubiertas a dos y cuatro aguas de teja árabe. Enmarcamiento de huecos, impostas y límites de fachada en piedra de sillería, balcones de hierro fundido y balconadas de madera.

**Estado:** Muy bueno

**Grado de intervención:** Conservación




SITUACION E: 1/5.000

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión de fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-MAR-99
El Secretario

**NÚCLEO: HAZAS DE CESTO**

**ELEMENTO Nº21**

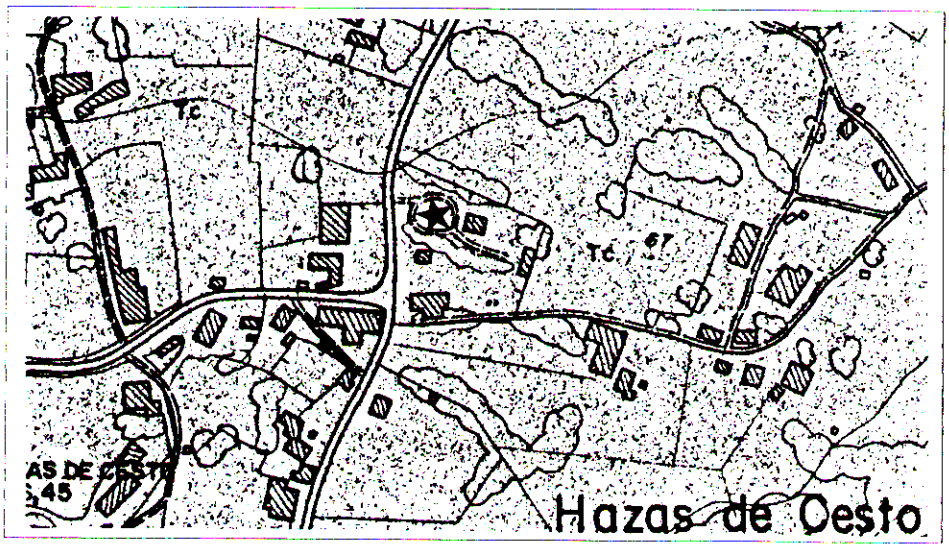
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Jardín de diseño francés con flora exótica.

**Estado:** Bueno

**Grado de intervención:** Conservación

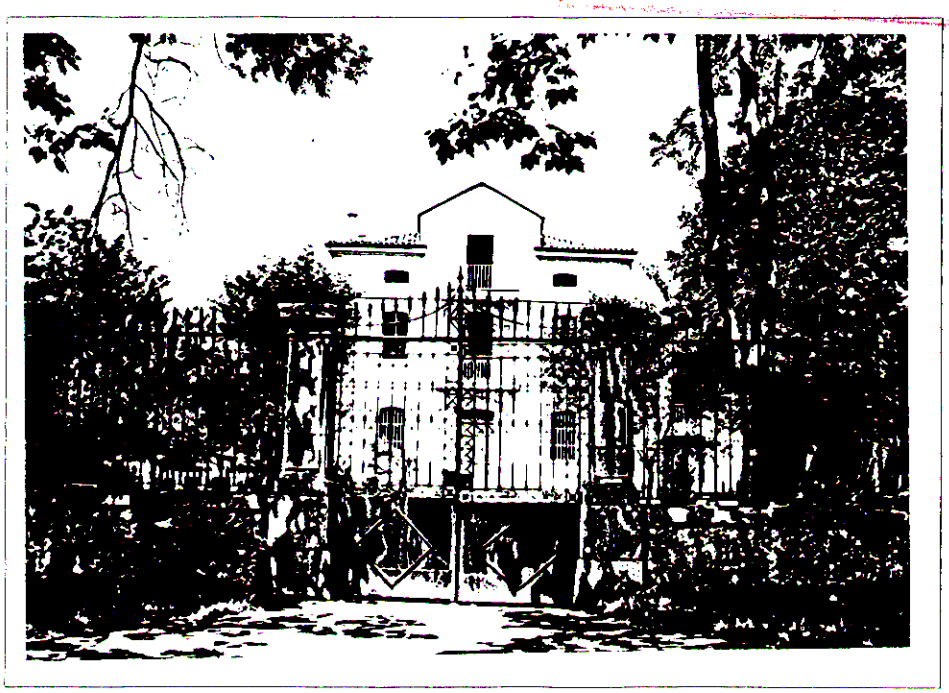



SITUACION E: 1/5.000

APROBADO por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en Sesión de fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria
26-ABR-99

## NÚCLEO: HAZAS DE CESTO

## ELEMENTO Nº22



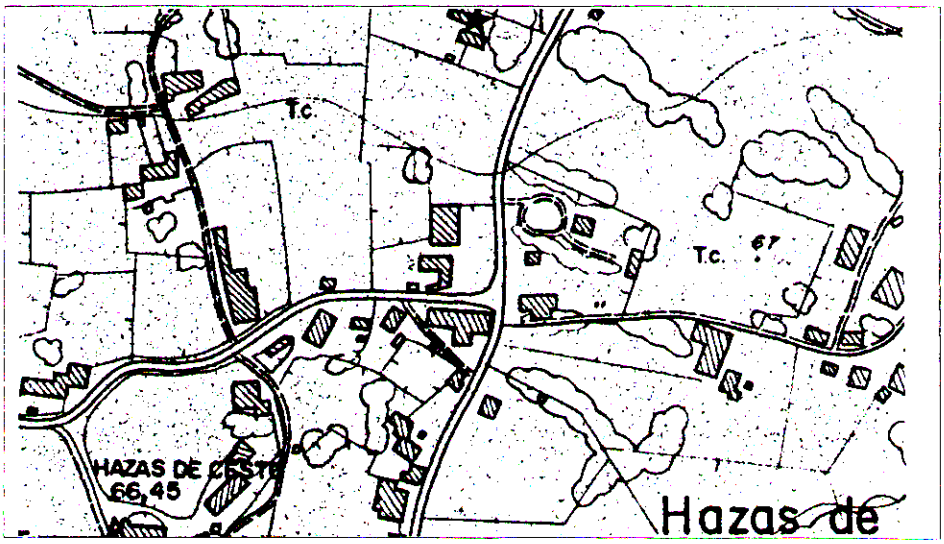
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Cubierta a cuatro aguas de teja árabe. Composición simétrica en su fachada principal, de carácter neoclásico, enfatizada frontalmente por el casetón de cubierta a modo de frontis. Enmarcamiento de huecos y esquinas en piedra de sillería.

**Estado:** Bueno

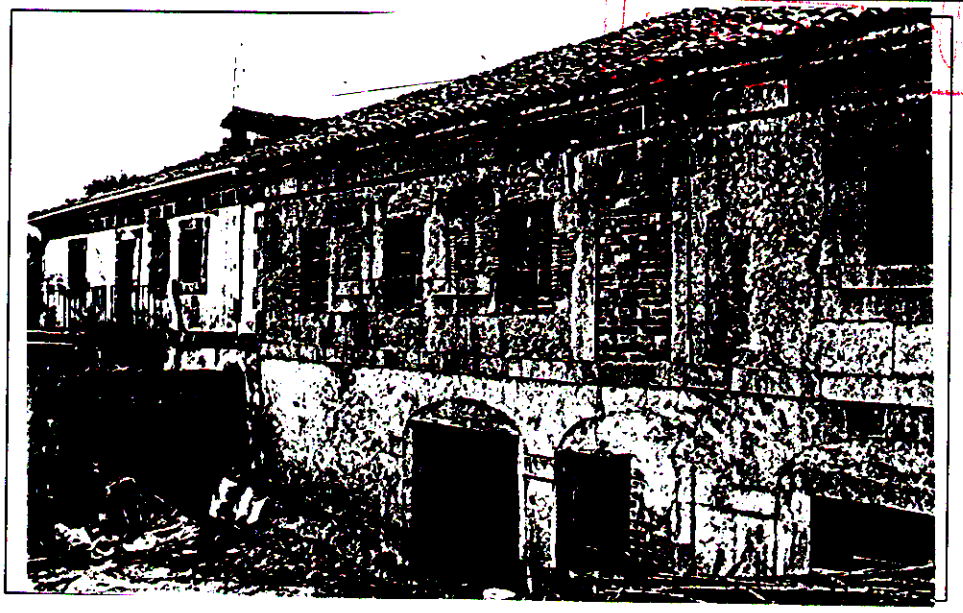
**Grado de intervención:** Conservación




SITUACION E: 1/5.000

## NÚCLEO: HAZAS DE CESTO

## ELEMENTO Nº23



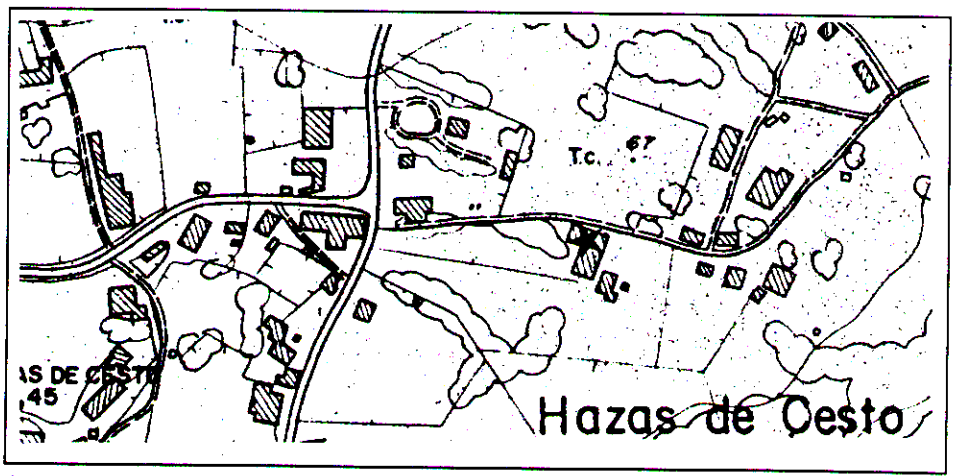
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial y agrícola

**Elementos característicos:** Cubierta a dos aguas de teja árabe. Alero, imposta y enmarcado de huecos en piedra de sillería. Arcos de acceso (en la actualidad cerrados) escarzanos y de piedra de sillería. Escudo de piedra.

**Estado:** Deficiente

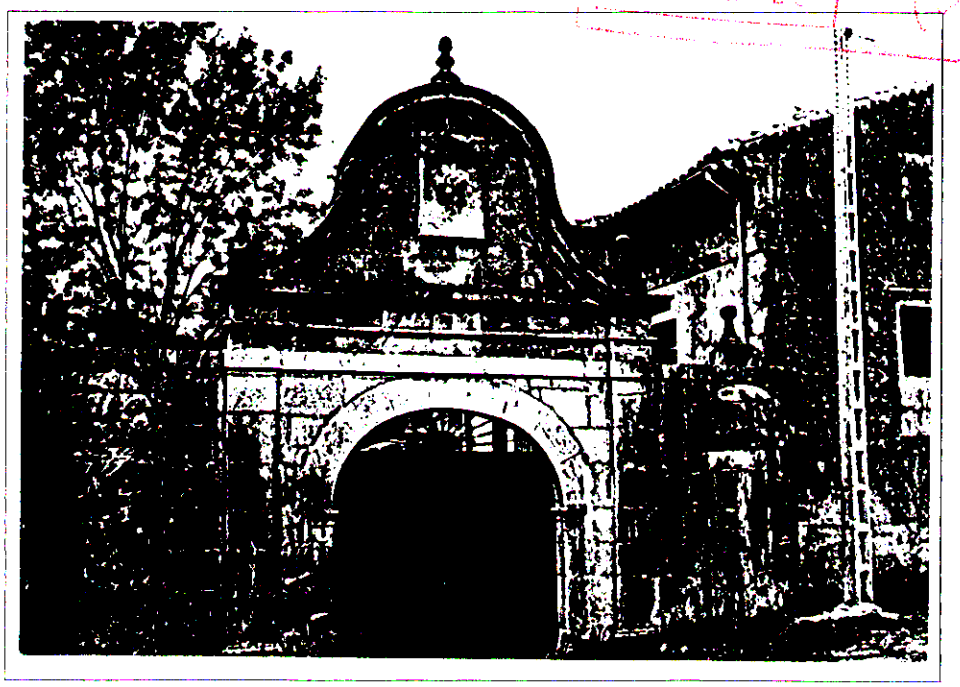
**Grado de intervención:** Restauración- rehabilitación. Ante la existencia de varias edificaciones de distinta propiedad en el conjunto de este elemento, se admiten todas las segregaciones que no supongan alteración del conjunto arquitectónico; cada propiedad podrá ejecutar en fases independientes las obras de restauración- rehabilitación. A los efectos del artículo 87 de la Normativa Urbanística, la fachada norte no tendrá la consideración de fachada principal, dado su estado de deterioro; en todo caso, no se admitirá la apertura de huecos para el acceso de vehículos. Asimismo, se admitirá la regularización de las aguadas de la cubierta.




SITUACION E: 1/5.000

## NÚCLEO: EL RINCÓN

## ELEMENTO Nº24



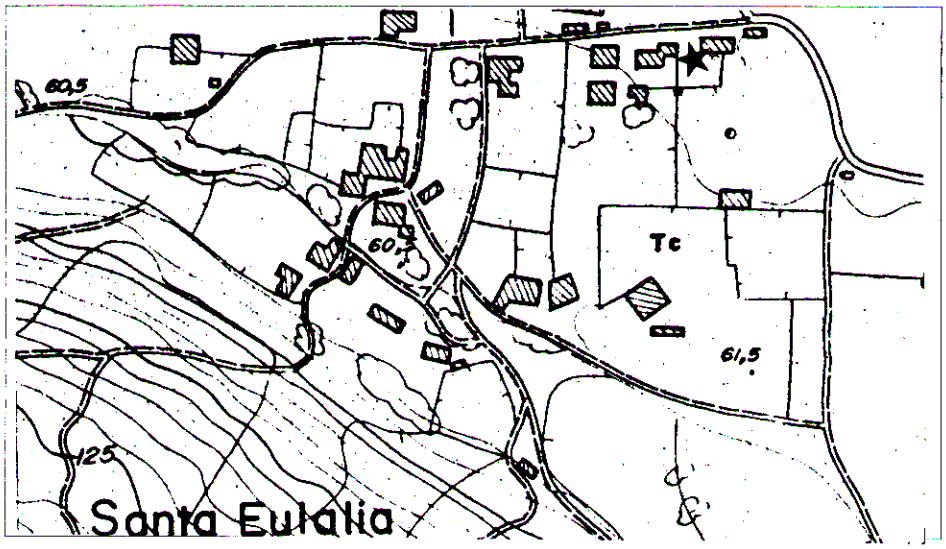
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Arco escarzano en piedra de sillería, variedad en las molduras de piedra que refuerzan la composición.

**Estado:** Bueno

**Grado de intervención:** Conservación




SITUACION E: 1/5.000

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha
29-ABR-93

## NÚCLEO: EL RINCÓN

## ELEMENTO Nº25

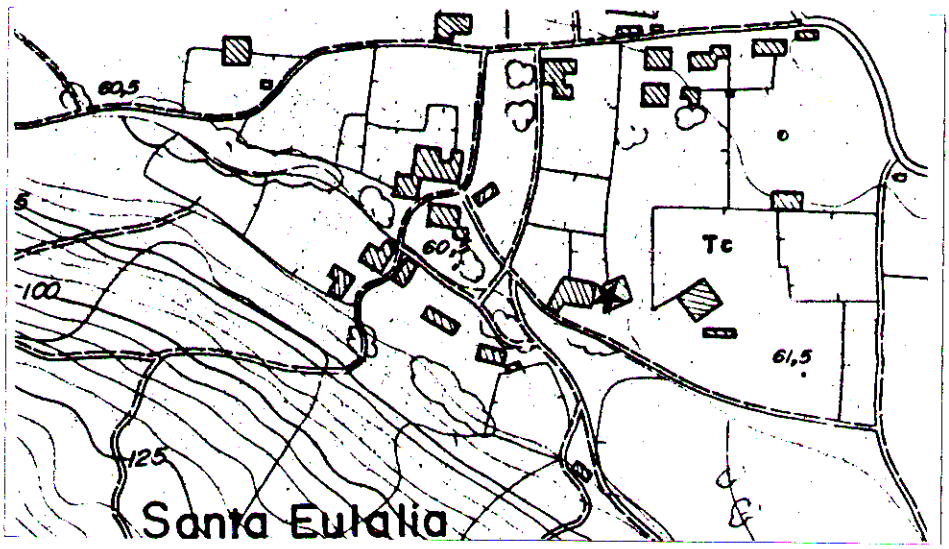
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial y ganadero

**Elementos característicos:** Uniformidad del conjunto con elementos propios de la arquitectura rural tradicional. Mampostería vista o revocada y pintada.

**Estado:** Deficiente

**Grado de intervención:** Obras de rehabilitación y, en su caso, reconstrucción.




SITUACION E: 1/5.000

## NÚCLEO: EL RINCÓN

## ELEMENTO Nº26

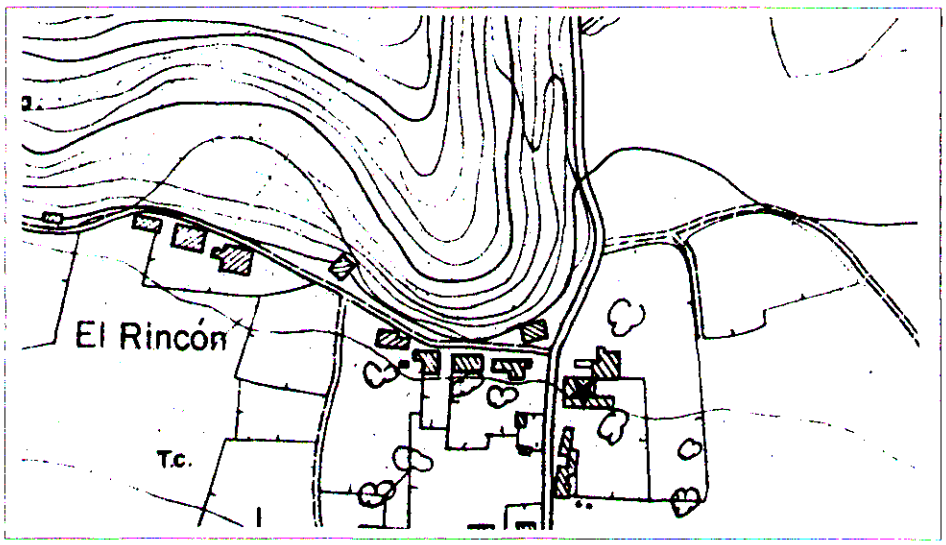
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Remate de los aleros del edificio de corte neocolonial. capilla adosada a la vivienda.

**Estado:** Bueno

**Grado de intervención:** Conservación

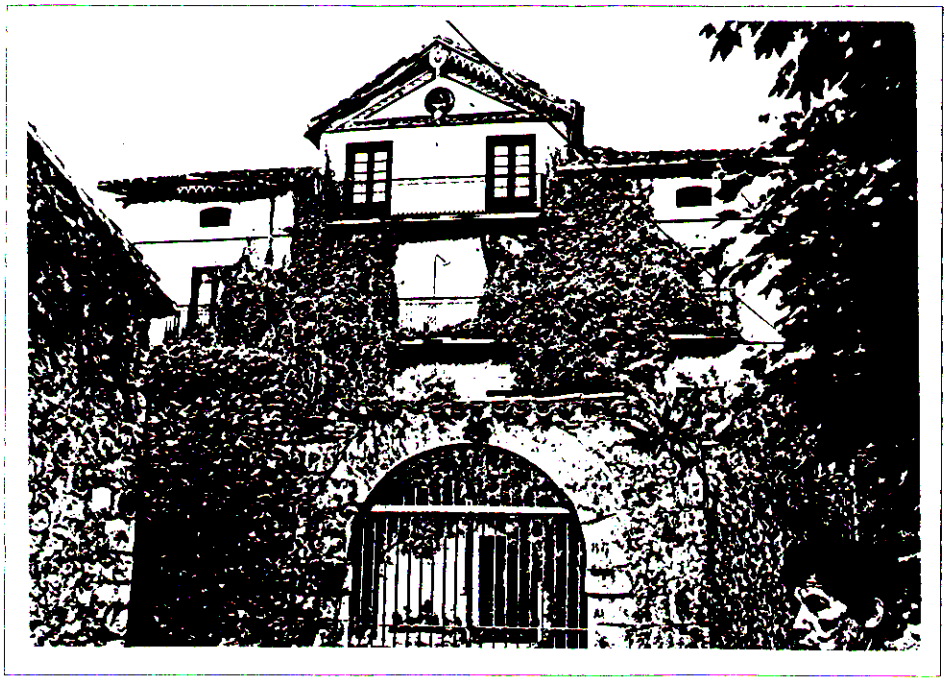



SITUACION E: 1/5.000

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión de ... PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria ... El Secretario

**NÚCLEO: EL RINCÓN**

**ELEMENTO Nº27**



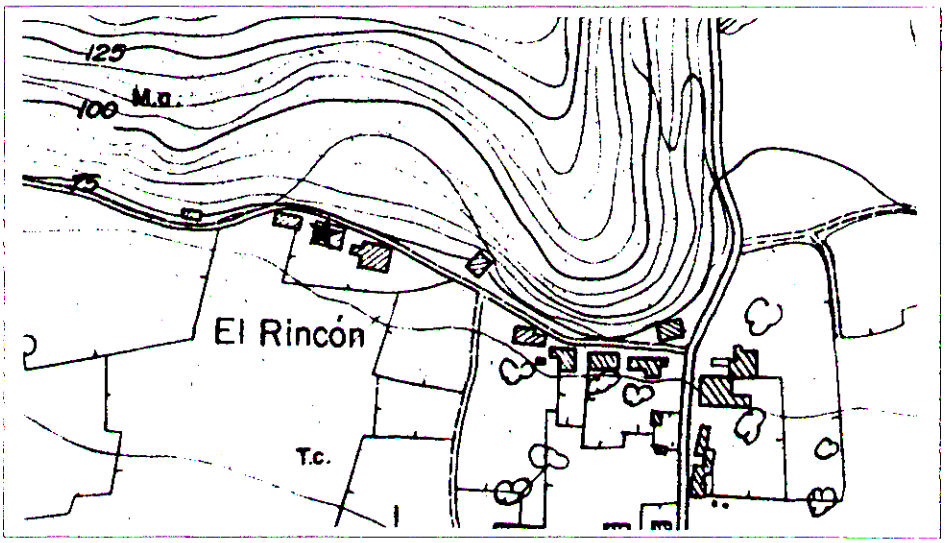
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Remate de aleros en madera de corte neocolonial, barandillas de hierro fundido, cierre de finca y casetón de cubierta compuesto con la fachada.

**Estado:** Ruina

**Grado de intervención:** Reconstrucción

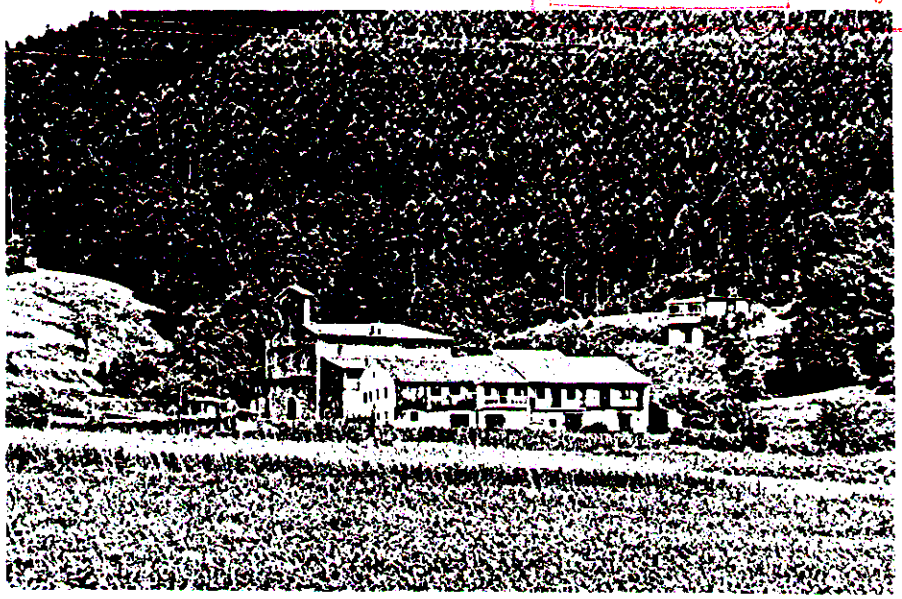



SITUACION E: 1/5.000

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-ABR-99
El Secretario.

**NÚCLEO: PRAVES**

**ELEMENTO Nº28**



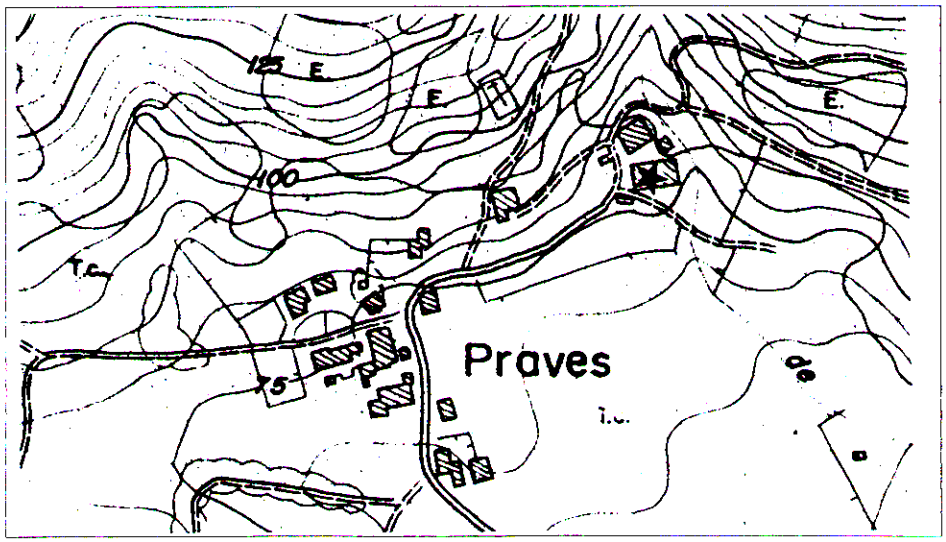
**Propiedad :** Privada. **Uso:** Residencial y ganadero

**Elementos característicos:** Grupo de viviendas adosadas con cubiertas a dos aguas y balcones corridos de madera.

**Estado:** Deficiente

**Grado de intervención:** Restauración (se deberían realizar obras que dotaran a las viviendas de los requisitos mínimos de habitabilidad).

**Observaciones:** Edificios próximos a la Iglesia, que forman con ella un conjunto a proteger.

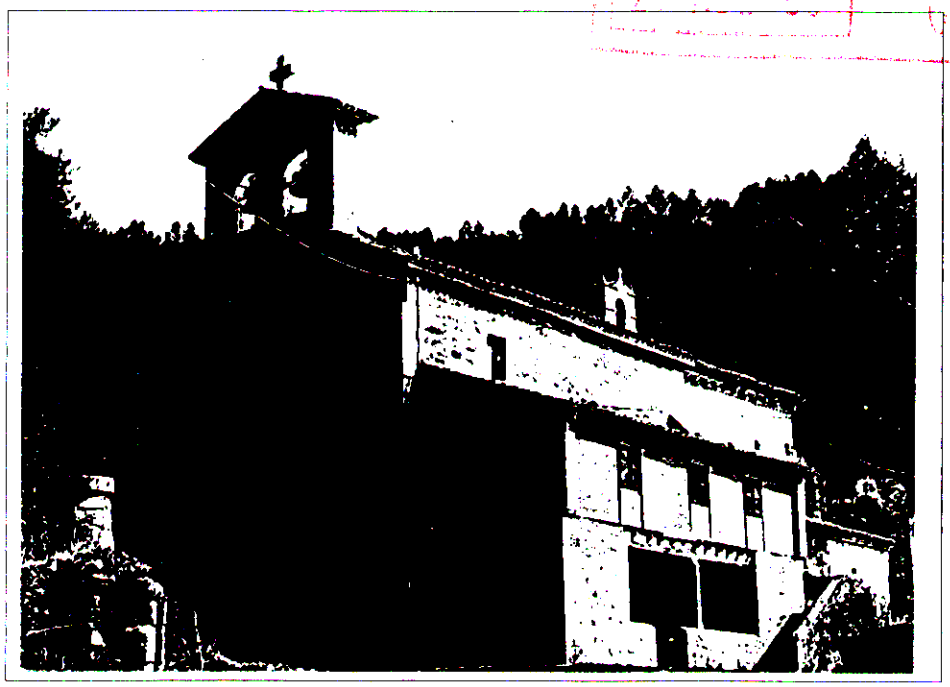



SITUACION E: 1/5.000

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria

## NÚCLEO: PRAVES

## ELEMENTO Nº29



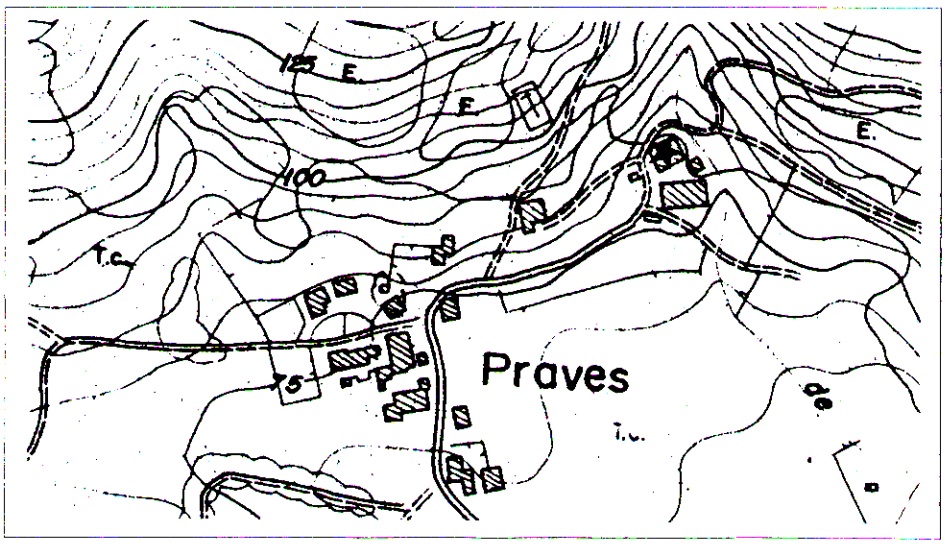
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Religioso

**Elementos característicos:** Iglesia de carácter rural de base única, a la que se ha añadido un cuerpo lateral sobre la entrada.

**Estado:** Bueno

**Grado de intervención:** Conservación

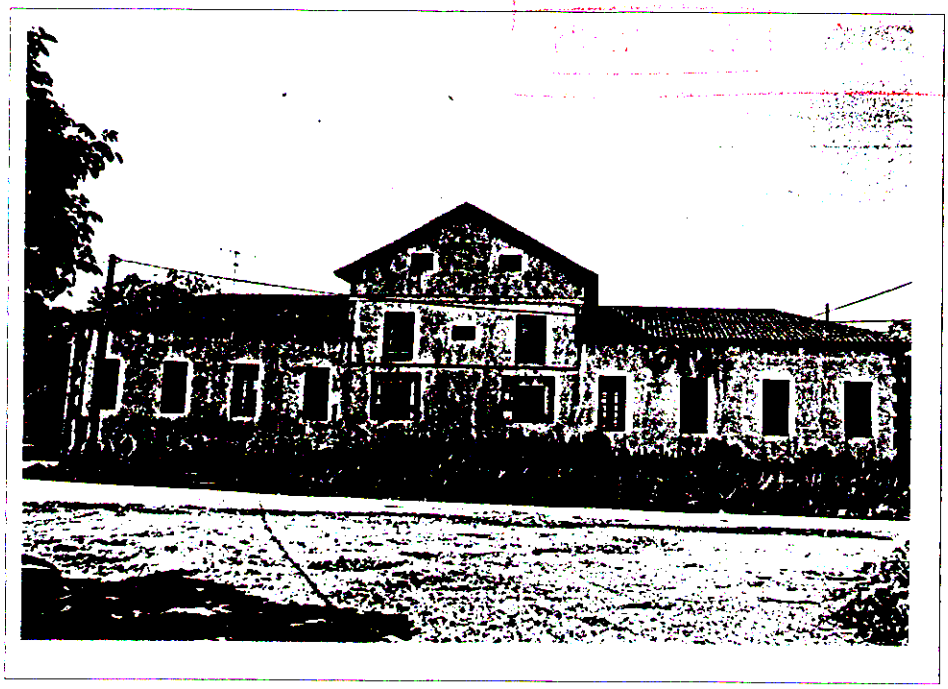



SITUACION E: 1/5.000

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de
Cantabria, en Sesión
PUBLICADO en el Boletín

## NÚCLEO: HAZAS DE CESTO

## ELEMENTO Nº30



**Propiedad :** Pública

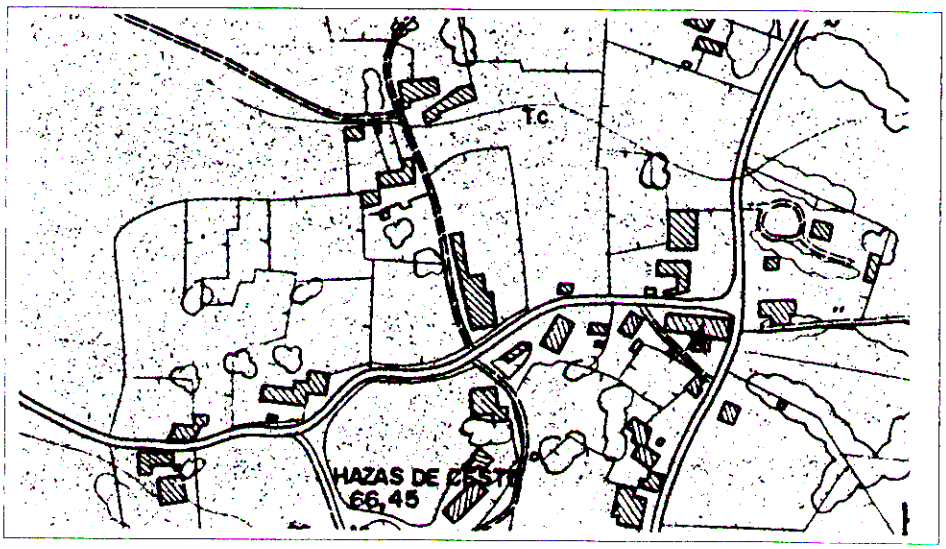
**Uso:** Escolar

**Elementos característicos:** Cubierta a cuatro aguas de teja árabe. Fachada compuesta rítmicamente con hucos rectangulares iguales, con preponderacia central acentuada por un elemento de doble altura.

**Estado:** Aceptable

**Grado de intervención:** Restauración

**Observaciones:** Edificio apto para su reutilización como equipamiento.




SITUACION E: 1/5.000

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 1-MAR-99
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 26-ABR-99

**NÚCLEO: EL RINCÓN**

**ELEMENTO Nº31**

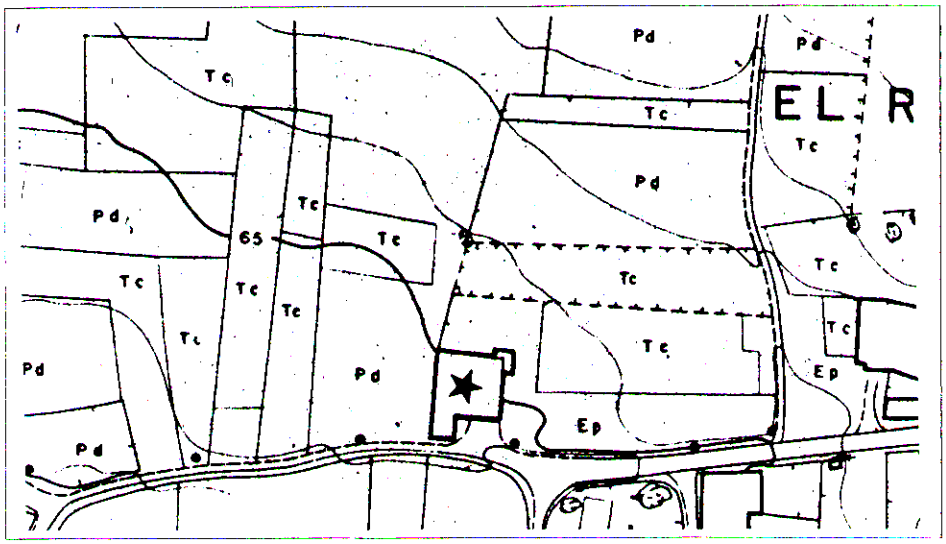
**Propiedad :** Privada

**Uso:** Residencial

**Elementos característicos:** Cornisa y escalera exterior en piedra. Arco rebajado de acceso en planta baja construido en piedra. lementos de sillería que enmarcan los huecos y esquinas del edificio.

**Estado:** Deficiente

**Grado de intervención:** Rehabilitación




SITUACION E: 1/2.000