



Ayuntamiento de  
**Entrambasaguas**

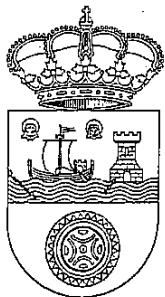
- Cantabria-

**NORMAS SUBSIDIARIAS**

de

**PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

**NORMATIVA y PLANOS**



# Boletín Oficial de Cantabria

Año LVI

Jueves, 3 de diciembre de 1992. — Extraordinario núm. 6

Página 289

## SUMARIO

### II. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

#### 2. Otras disposiciones

Dirección Provincial del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social en Cantabria.— Decisión sobre extensión del convenio colectivo del Sector de Oficinas y Despachos de la provincia de Burgos al mismo Sector de la Comunidad de Cantabria ..... 290

### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

#### 4. Otros anuncios

Entrambasaguas.—Aprobación definitiva de las normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Entrambasaguas ..... 295



MUNICIPIO

**AYUNTAMIENTO DE ENTRAMBASAGUAS**

TITULO DEL ESTUDIO

**NORMAS SUBSIDIARIAS-REVISION 1.990**

TITULO COMPLEMENTARIO

**DOCUMENTO FINAL**

DIRECTOR DEL ESTUDIO

**PAOLA BARQUIN GOMEZ**

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

FECHA

ABRIL 1.991

II.- NORMAS URBANISTICAS

---

NORMAS SUBSIDIARIAS

DE  
---

ENTRAMBASAGUAS

1. NORMAS GENERALES

1.1.- Definición y objetivo de las Normas.

1.2.- Contenido de las Normas.

1.3.- Vigencia y forma de aplicación.

1.4.- Supuestos de revisión.

1.5.- Modificación de las Normas.

1.6.- Definiciones.

2. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

NORMAS DE PLANEAMIENTO

2.1.- Disposiciones generales.

2.2.- Desarrollo de las Normas.

2.3.- Planes Parciales.

2.4.- Planes Especiales.

2.5.- Estudios de Detalle.

2.6.- Proyectos de Urbanización.

### 3. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

#### 3.1.- Instrumentos de planeamiento.

3.1.1.- Disposiciones comunes.

3.1.2.- Formación y aprobación de Planes Parciales y Especiales.

3.1.3.- Idem de proyectos de urbanización.

3.1.4.- Idem de Estudios de Detalle.

#### 3.2.- Tramitación de licencias.

3.2.1.- Actos sujetos a licencia.

3.2.2.- Licencias en suelo urbano.

3.2.3.- Licencias en suelo urbanizable.

3.2.4.- Licencias en suelo no urbanizable.

3.2.5.- Procedimiento para el trámite de licencias.

3.2.6.- Apertura de industrias.

3.2.7.- Cambios de uso.

3.2.8.- Inspección de las obras.

3.2.9.- Licencia de primera ocupación.

3.2.10.- Caducidad de la licencia.

3.2.11.- Infracciones.

#### 4. NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION

4.1.- Licencias de parcelación.

4.2.- Reparcelaciones.

4.3.- Vinculación de terrenos.

4.3.1.- Parcelas agotadas por la edificación.

4.3.2.- Parcelas no agotadas por la edificación.

#### 5. NORMAS DE URBANIZACION

5.1.- Contenido de los proyectos de urbanización.

5.2.- Abastecimiento de agua.

5.3.- Saneamiento.

5.4.- Energía eléctrica.

5.5.- Tratamiento de residuos sólidos.

6. REGIMEN GENERAL DE USOS PAG- 56

6.1.- Clasificación

6.1.1.- Uso residencial

6.1.2.- Uso industrial

6.1.3.- Uso comercial y de oficinas.

6.1.4.- Uso de equipamiento comunitario.

6.1.5.- Simultaneidad de usos.

6.2.- Regulación del uso extractivo.

6.3.- Regulación del uso industrial.

6.3.1.- Categorías

6.3.2.- Grados de compatibilidad

6.3.3.- Límites máximos en cada categoría

6.3.4.- Modificación de categorías

6.3.5.- Condiciones de funcionamiento.

7. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

7.1.- Consideraciones generales

7.2.- Definiciones

7.3.- Condiciones generales de volumen e higiénicas

7.3.1.- Volumen

7.3.2.- Altura de edificación

7.3.3.- Construcciones permitidas por encima de la altura

7.3.4.- Cubierta

7.3.5.- Altura de pisos

7.3.6.- Sótanos y semisótanos

7.3.7.- Vuelos

7.3.8.- Entreplantas

7.3.9.- Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas.

7.3.10.- Patios de manzana

7.3.11.- Escaleras

7.3.12.- Marquesinas

7.3.13.- Obras de conservación

7.3.14.- Condiciones de las instalaciones

7.4.- Condiciones generales estéticas

7.4.1.- Disposiciones generales

7.4.2.- Materiales de cubierta y cerramiento de la edificación.

---

## 8. NORMAS DE PROTECCION

8.1.- Protección del sistema general de comunicaciones

8.1.1.- Sistema viario

8.2.- Protección de la red de alta tensión.

8.3.- Protección contra la contaminación atmosférica.

8.4.- Idem contra ruidos y vibraciones

8.5.- Idem contra incendios.

8.6.- Idem de cauces públicos.

8.7.- Idem del paisaje.

8.8.- Idem ambiental. Estercoleros.

8.9.- Idem de conjuntos y elementos de interés.

8.9.1.- Catalogación

8.9.2.- Protección para los edificios de interés.

8.9.3.- Idem para agrupaciones de interés.

## 9. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

9.1.- Disposiciones generales

9.2.- Clasificación del suelo

9.3.- Régimen urbanístico del suelo urbano.

9.3.1.- Definición

9.3.2.- Desarrollo

9.3.3.- Parcelaciones y reparcelaciones

9.3.4.- Tipos de Ordenación

SU1 - . URBANO UNIFAMILIAR.

SU2 - . URBANO RESIDENCIAL. BAJA DENSIDAD

SU3 - . URBANO RESIDENCIAL. DENSIDAD MEDIA

SUC . ZONA URBANA DE CONSERVACION DE VOLUMEN.

SU - RI. URBANO . RESIDENCIAL-INDUSTRIAL

SUE . EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

SUP . ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS.

9.4.- Régimen urbanístico del suelo urbanizable.

9.4.1.- Definición

9.4.2.- Cesiones

9.4.3.- Localización del aprovechamiento.

9.4.4.- Edificaciones.

9.4.5.- Ejecución.

9.4.6.- Tipos de ordenación

a) SAU - P. POLIGONO INDUSTRIAL.

b) SAU - 2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD.

9.5.- Régimen urbanístico del suelo no urbanizable

9.5.1.- Definición

9.5.2.- Protección

9.5.3.- Definición del concepto de núcleo de protección

9.5.4.- Edificaciones existentes

9.5.5.- Usos permitidos

9.5.6.- Condición objetiva del núcleo de población.

9.5.7.- Características y clasificación.

- a) NU - 1. SUELO NO URBANIZABLE
- b) NU - 2. IDEM DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO
- c) NU - 3. IDEM DE INTERES FORESTAL
- d) NU - 4. IDEM DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO
- e) NU - 5. IDEM DE RESERVA MINERA
- f) NU - 6. NUCLEO RURAL DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE

1.- NORMAS GENERALES

## CAPITULO I      NORMAS    GENERALES

---

En este título se regulan aquellos aspectos exigidos en el artículo 71.3 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976 referidos a "fines y objetivos de su promulgación" y "delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyan el ámbito de aplicación" y en el artículo 70.4 de la Ley del Suelo referido a "los supuestos en cuya virtud sea precedente su revisión ó sustitución por un Plan".

### 1.1.- DEFINICION Y OBJETO DE LAS NORMAS

---

- 1.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias es establecer las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el ámbito del término municipal de Entrambasaguas, de acuerdo con las disposiciones de la actual legislación urbanística.
- 2.- En el Suelo Urbano, tienen carácter de ORDENANZAS de la edificación y uso del suelo y contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones en su entorno.
- 3.- En el suelo urbanizable establecen el Régimen del Suelo, señalando las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones que se lleven a cabo en las distintas zonas calificadas como aptas para ser urbanizadas.
- 4.- En el suelo no urbanizable, tienen un carácter dominante restrictivo, delimitando las zonas que son objeto de una especial protección por su valor agrícola, ganadero, paisajístico ó ecológico y fijando las condiciones que regulan las acciones y edificaciones que pueden llevarse a cabo en este suelo, incluyendo las medidas destinadas a impedir la formación de "núcleos de población".

## 1.2.- CONTENIDO DE LAS NORMAS

Las Normas Subsidiarias de planeamiento están integradas por los siguientes documentos:

### I.- INFORMACION URBANISTICA

### II.- AVANCE DE PLANEAMIENTO

### III.- DOCUMENTO DE ORDENACION

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

- PLANOS DE ORDENACION

- NORMAS URBANISTICAS

## 1.3.- VIGENCIA Y FORMA DE APLICACION

1.- Estas Normas entrarán en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. Tendrán vigencia hasta que se apruebe su revisión.

2.- Los casos previstos en estas Normas, así como su interpretación y aplicación se definirán a través de resolución motivada, previos informes técnicos y jurídicos además de cualquier otro que se estime oportuno sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

3.- Para los casos no previstos en estas Normas serán de aplicación el texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, así como la Legislación de Obras Públicas y sus correspondientes Reglamentos. Será asimismo de aplicación la Legislación de Régimen Local.

4.- Se complementará con las ordenanzas municipales en todo aquello que no contradiga las disposiciones establecidas en las presentes Normas.

#### 1.4.- SUPUESTOS DE REVISION

1.- El período máximo de vigencia de estas Normas será de 4 años a partir del momento de su aprobación definitiva. Transcurrido este período máximo, el Ayuntamiento deberá proceder a la revisión de estas Normas Subsidiarias ó bien a su sustitución por un Plan General.

2.- No obstante, la revisión prevista en el apartado anterior, se procederá a la Revisión de las Normas cuando se den las siguientes circunstancias:

a) En cualquier caso, será condición suficiente para la Revisión de las Normas, cuando se modifiquen en un 20% las previsiones de crecimiento poblacional ó el programa de necesidades establecidas.

b) La implantación de una gran industria u otra actividad que genere un aumento importante de puestos de trabajo será motivo suficiente para proceder a su revisión.

c) Cuando se defina y apruebe por otros Organismos alguna actuación que altere la estructura territorial, por una política de localización de usos ó por una modificación de sus elementos (red viaria, infraestructuras básicas, etc.), se procederá a la Revisión de las Normas.

## 1.5.- MODIFICACION DE LAS NORMAS

-----

- 1.- Las Normas podrán modificarse en cualquier momento en los términos y contenidos señalados en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento siempre que no se alteren ó varien sustancialmente las previsiones de población con los mismos criterios del artículo precedente. Se tramitarán de acuerdo con lo establecido en los artículos 49, 50 de la Ley del Suelo y los artículos 160, 161 del Reglamento de Planeamiento.
  
- 2.- En cualquier caso, la modificación deberá acompañarse de un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación general.

## 1.6.- DEFINICIONES

-----

SUELO URBANO.- Constituye el Suelo Urbano los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, ó estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, y que se recogen como tales en los Planos de estas Normas.

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

SUELO NO URBANIZABLE.- Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos declarados por estas Normas como No Aptos para ser urbanizados. Comprenden aquellos no calificados como urbanos ó urbanizables y aquéllos a los que las Normas imponen determinadas condiciones de protección.

SISTEMA GENERAL.- Cada uno de los conjuntos homogéneos de elementos al servicio de la ordenación que configuran el desarrollo urbano y constituyen una estructura que soporta las necesidades generales de la población a la que sirven. Esquemáticamente su clasificación es la siguiente en estas Normas:

- Ss. Gr. de COMUNICACIONES S.G. VIARIO.
- Ss. Gr. de SERVICIOS.
- Ss. Gr. de ESPACIOS LIBRES.
- Ss. Gr. de EQUIPAMIENTO, COMUNITARIO Y PARA CENTROS PUBLICOS.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE.- Conjunto de elementos destinados a la comunicación por medio de tráfico rodado, peatonal, ferroviario, aéreo y marítimo, entre las diversas partes de la superficie ordenada y su conexión exterior. Este sistema general abarca tanto el canal de comunicaciones y transporte entre sí como su zona de protección y las instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento y servicio. (Gasolineras, aparcamientos, estación de autobuses, de ferrocarriles, aeropuerto y servidumbres, embarcaderos, etc.).

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

SISTEMAS GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.- Conjunto de elementos destinados a parques públicos y zonas verdes que por su dimensión, emplazamientos y servicios, sirven a la generalidad de la población.

**SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**- Conjunto de elementos de carácter público ó privado destinados a complementar la residencia soportando las necesidades religiosas, docentes, sanitarias, deportivas, asistenciales, administrativas y de gobierno, etc.

**OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR.**- Son aquellas actuaciones en Suelo Urbano, encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación ó de estética y mejora del medio ambiente ó de los servicios públicos u otros fines análogos.

Independientemente de las O.R.I. que pudieran señalarse en estas Normas, podrán delimitarse otras a los fines señalados en el párrafo primero de este punto.

**AREA.**- Es la superficie de terreno que estas Normas delimitan como SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Para su desarrollo se dividirán en SECTORES, pudiendo cada AREA componerse de uno ó varios SECTORES.

**SECTOR.**- Es la superficie de terreno de SUELO APTO PARA URBANIZAR que conforma una división de planeamiento y cuya ordenación detallada deberá llevarse a cabo mediante la aprobación de un PLAN PARCIAL. Los sectores definidos en estas Normas deben considerarse unidades mínimas a los efectos de su desarrollo en PLANES PARCIALES.

**PLAN PARCIAL.**- Es el grado ó instrumento de planeamiento exigido para el desarrollo, mediante ordenación detallada de la superficie abarcada por un sector, salvo que la totalidad de la superficie del sector esté calificada como SISTEMA GENERAL.

EDIFICIOS DE INTERES Y / CARACTERISTICOS.- Son los edificios que por sus valores históricos, arquitectónicos, ambientales ó de representación merecen una protección específica .

POLIGONO.- A los efectos de estas Normas, se entiende por poligono la superficie de SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE, que supone un módulo para la ejecución del Planeamiento y que reúne las siguientes condiciones:

a) Que por su dimensión y características de la ordenación es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias.

b) Que haga posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tenga suficiente entidad para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

UNIDAD DE ACTUACION.- A los efectos de las Normas, se entiende por Unidad de Actuación, la superficie de SUELO URBANO, que supone un módulo para la ejecución del planeamiento y que cuando menos hace posible la distribución de los beneficios y cargas derivadas de las Normas.

~~ACTUACION AISLADA.- A los efectos de las Normas, se entiende por Actuación Aislada, la superficie de SUELO URBANO, que supone un módulo para la ejecución del Planeamiento, y que por su dimensión y características no resulta posible su clasificación como POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION.~~

SOLAR.- Es la superficie de SUELO URBANO, apta para la edificación que cuenta con:

- acceso rodado.
- abastecimiento de agua de la red municipal.
- evacuación de aguas a la red municipal.
- suministro de energía eléctrica.
- frente a vía pública, igual ó superior al mínimo señalado en cada caso por las Ordenanzas.
- encintado de aceras.
- pavimentación de la calzada.
- alineaciones oficiales, definidas en documentos vigentes.
- rasantes oficiales, definidas en documentos vigentes.

2.- DESARROLLO

"NORMAS SUBSIDIARIAS"

NORMAS DE PLANEAMIENTO

---

## CAPITULO II DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

### NORMAS DE PLANEAMIENTO.

#### 2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

- 1.- En este apartado se recogen las normas que deben regular las posibles acciones de planeamiento que puedan acometerse en el ámbito de aplicación al amparo de las Normas subsidiarias.

De acuerdo con las Normas establecidas en la Ley del Suelo (Título I, capítulo 12), las acciones de planeamiento se relacionan con las figuras ó instrumentos que pueden desarrollar unas Normas Subsidiarias, y que son las siguientes: Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

- 2.- Cuando no esté prevista para un Suelo ó sector determinado una de las actuaciones señaladas, las determinaciones de las Normas Subsidiarias serán de aplicación directa.
- 3.- De acuerdo con lo que dispone el artículo 40.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, no se podrán otorgar licencias de edificación en los suelos incluidos en sectores de Reforma Interior ó Unidades de Actuación, siempre y cuando no se desarrollen en conformidad con las previsiones de las Normas.

#### 2.2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS

- 1.- Todas las previsiones de las Normas en Suelo Urbano serán de ejecución inmediata y directa sin perjuicio de la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Reparcelación ó compensación que se señalen para los diferentes sectores. Se complementarán asimismo mediante Proyectos de Urbanización.

2.- En Suelo Urbanizable ó Areas aptas para la urbanización, las Normas se desarrollarán necesariamente por medio de Planes Parciales.

3.- En Suelo No Urbanizable, las Normas se complementarán ó desarrollarán mediante Planes Especiales.

### 2.3.- PLANES PARCIALES

-----

1.- Los Planes Parciales tienen por objeto el desarrollo mediante la ordenación detallada y completa, de las propuestas de las Normas Subsidiarias en el Suelo urbanizable (Artículos 13 de la Ley del Suelo y 43.1 del Reglamento de Planeamiento), no pudiendo en ningún caso modificar las determinaciones de las Normas.

2.- Estas Normas establecen para cada sector los aspectos que, de forma específica deben desarrollar los Planes Parciales. Contendrán, como mínimo, los extremos señalados en el artículo 13 apartados 2,3 de la Ley del Suelo, desarrollados en las secciones Segunda y Tercera del capítulo V del Título I del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.- El ámbito sobre el que podrá desarrollarse un Plan Parcial, viene fijado en estas Normas Subsidiarias mediante la delimitación gráfica del sector ó unidad de planeamiento obligatorio. Los Planes Parciales podrán abarcar una ó varias unidades mínimas.

---

4.- Teniendo como base la delimitación realizada a escalas 1/10.000 y 1/2.000, los Planes Parciales podrán ajustar los límites de los sectores propuestos en estas Normas Subsidiarias, de forma que dichos límites coincidan con lindes catastrales, vías y caminos públicos... y siempre que la superficie fijada por estas Normas no se altere en más ó en menos de un 5 por ciento.

5.- El Plan Parcial deberá contener la asignación del sistema de ejecución.

- 6.- Las determinaciones del plan Parcial habrán de tener la precisión suficiente para permitir su ejecución.
- 7.- Los Planes Parciales podrán desarrollarse como una unidad de ordenación y actuación única, ó desarrollarse en varias unidades de actuación para las que se redactarán los correspondientes Estudios de Detalle.
- 8.- En este segundo caso, los Planes Parciales establecerán la ordenación general del ámbito del planeamiento, fijarán los sistemas de vías e infraestructuras (enlaces con los sistemas urbanos generales), localizarán y delimitarán las zonas reservadas ó cedidas para dotaciones, equipamientos y sistemas generales y establecerán el aprovechamiento para cada unidad así como las directrices de diseño y ordenanzas aplicables.

#### 2.4.- PLANES ESPECIALES

-----

- 1.- Al amparo de las presentes Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales con la finalidad establecidas en el artículo 76.2 y 76.3 del Reglamento de Planeamiento.
- 2.- Con carácter general, los Planes Especiales ajustarán su contenido a lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- 3.- De acuerdo con la finalidad que persigan, los Planes Especiales se ajustarán a las determinaciones específicas establecidas en los artículos 78 y 87 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- 4.- La Reforma interior supone la posible modificación del trazado viario, de la parcelación, del tipo de edificación y/o de los usos actuaciones con objeto de obtener dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, sanear zonas insalubres, resolver problemas de circulación ó de estética y/o mejorar el medio ambiente ó los servicios públicos.

5.- Para la aprobación y entrada en vigor de este tipo de acciones será necesaria la realización de un Plan Especial de Reforma Interior (Artículo 23 de la Ley del Suelo).

6.- El Ayuntamiento tiene potestad para proponer este tipo de actuaciones para las zonas y los fines que considere necesarios dentro de las limitaciones generales establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.

7.- Dado que en suelo urbano, los aprovechamientos no se definen de forma exacta sino a través de alineaciones ó retiro de viales, los Planes Especiales de Reforma Interior deberán fijar éstos de forma precisa en m2. edificables para cada uno de los distintos usos con el fin de permitir un adecuado reparto de los mismos por el proyecto de Reparcelación ó acuerdo que los sustituya, en función de las superficies de propiedad privada aportada.

8.- Los Planes Especiales que se redacten para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructuras del territorio ó a los elementos determinantes del desarrollo urbano se ajustarán al artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

#### 2.5.- ESTUDIOS DE DETALLE

-----

1.- Al amparo de las presentes Normas Subsidiarias podrán formularse ~~Estudios de Detalle~~ de acuerdo con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las señaladas en estas Normas para el suelo urbano.

b) Ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en estas Normas Subsidiarias en Suelo urbano, ó en los Planes Parciales en suelo urbanizable.

c) Ordenar los volúmenes en suelo urbano y urbanizable de acuerdo con las especificaciones de las Normas.

d) Completar la red viaria con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2.- Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo los documentos señalados en el Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y en el apartado 6 de la instrucción I de la Dirección General de Urbanismo de Febrero de 1.978.

3.- Los Estudios de Detalle que se redactan al amparo de estas Normas Subsidiarias se ajustarán a las determinaciones establecidas en los apartados 2,3,4,5 y 6 del Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.- Dado que en suelo urbano, los aprovechamientos no se definen de forma exacta sino a través de los retiros de viales, perfiles y rasantes de la edificación, los Estudios de Detalle deberán fijar éstos de forma precisa en m<sup>2</sup> edificables para cada uno de los distintos usos, con el fin de permitir un adecuado reparto de los mismos por medio de Proyecto de Reparcelación ó acuerdo que lo sustituya, en función de las superficies de propiedad aportada.

---

5.- Las Normas señalan varios Estudios de Detalle.

## 2.6.- PROYECTOS DE URBANIZACION

-----

1.- Su objeto es llevar a la práctica las propuestas de las Normas Subsidiarias y Estudios de Detalle así como otras determinaciones de las Normas en suelo urbano y de los Planes Parciales en suelo urbanizable (Art. 67 del Reglamento de Planeamiento).

- 2.- Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo y edificación. No podrán, en ningún caso modificar las previsiones de las Normas, Planes Parciales que desarrollen, sin perjuicios de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. (Art. 15.1 y 2 de la Ley del Suelo).
  
- 3.- En cualquier caso, la función, contenido y tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
  
- 4.- Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos existentes con los proyectados acreditando que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos. Para ello se estudiarán la utilidad y capacidad de los servicios existentes.
  
- 5.- Los Proyectos deben diseñarse con un horizonte de 12 años como mínimo, pudiendo llegar a 24 años dependiendo del tipo de infraestructura.

3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO

---

## CAPITULO III NORMAS DE PROCEDIMIENTO

---

### 3.1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

---

#### 3.1.1.- DISPOSICIONES COMUNES

---

Son de aplicación todas las disposiciones sobre los actos preparatorios a la formulación de Plan Parcial, Especiales y Estudios de Detalle recogidos en la Sección Primera del Capítulo Tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

#### 3.1.2.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES.

---

1.- Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el Art. 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como las disposiciones recogidas en las secciones tercera y séptima del capítulo tercero del título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.- Cuando sean de iniciativa pública, los Planes Parciales contendrán, en todo caso, el Proyecto de Reparcelación que se tramitará simultáneamente con el Plan Parcial, cuando se trate de iniciativa privada, si los promotores representan más del 60% de los propietarios del ámbito territorial del Plan, contendrá los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de Compensación que se tramitarán simultáneamente con el Plan.

3.- En los Planes Parciales y Especiales de iniciativa privada, la Administración municipal previamente a la aprobación inicial, requerirá informe técnico y jurídico con respecto a los siguientes extremos.

- Adecuación de las previsiones de los instrumentos de planeamiento de orden superior a las presentes Normas.

- Composición material, conteniendo los documentos señalados en el Art. 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo para los Planes Parciales y en los Art. 17 a 25 para los Planes Especiales.

4.- En los Planes Especiales de Reforma Interior, los planos que definan las alineaciones y rasante de la edificación y de la urbanización se redactarán a escala 1/200 y definirán de forma precisa las soluciones de encuentro de la edificación con el suelo urbanizado y en concreto los elementos en los que se establecen servidumbre de uso público ó que puedan afectar a los mismos, por ejemplo porches, acceso ó garajes y portales. El resto de los planos de ordenación podrán redactarse a escala 1/500.

### 3.1.3.- FORMACION Y APROBACION DE LOS

#### PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.- Se tramitarán con estricta sujeción al Art. 41 de la Ley del Suelo y a las disposiciones contenidas en la sección quinta del Capítulo Tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.- Su contenido técnico deberá ajustarse a lo establecido en estas Normas para suelo urbano ó suelo apto para la urbanización.

3.1.4.- FORMACION Y APROBACION DE LOS

-----  
ESTUDIOS DE DETALLE  
-----

1.- Son de aplicación las disposiciones contenidas en la sección cuarta del capítulo tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. (Art. 140).

2.- En los Estudios de Detalle los planos que definen las alineaciones y rasantes de la edificación y de la urbanización se realizarán a escala 1/200.

3.2.- TRAMITACION DE LICENCIAS  
-----

3.2.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA  
-----

1.- Estarán sujetos a licencia todos los actos establecidos en el Art. I del Reglamento de Disciplina Urbanística y todo tipo de obras de urbanización.

2.- Los actos relacionados con este Artículo que se promueven por órganos del Estado ó Entidades de Derecho público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

---

3.- En casos de urgencia ó de excepcional interés, se tendrá en cuenta lo que dispone el Art. 180.2 de la Ley del Suelo y los Art. 8,9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### 3.2.2.- LICENCIAS EN SUELO URBANO

-----

- 1.- Unicamente se podrán conceder en suelo que tenga la condición de "Solar" especificada en el punto 1.6 y previa aprobación del proyecto de planificación correspondiente - P.E.R.I. ó Estudio de Detalle - si se ha fijado por las Normas su necesidad.
- 2.- El procedimiento se ajustará a lo establecido en el Art. 9º del Reglamento de Servicios de las corporaciones locales.
- 3.- La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada del proyecto técnico correspondiente con los documentos mínimos exigidos por el Colegio oficial y cumplimentado por éste. Todo proyecto deberá ser acompañado de la correspondiente ficha Urbanística que refleje las condiciones del proyecto. Esta ficha será requerida previamente del Ayuntamiento.
- 4.- La motivación de la denegación de licencias deberá fundarse en incumplimiento de estas Normas ó de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto ó la solicitud.
- 5.- Cuando se pretende edificar en suelo que no sea "Solar", el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones, además de las señaladas en el artículo anterior:

---

- En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

- Prestará fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización según evaluación que él mismo formule, que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.

- En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad ó de uso que se realice para todo ó parte del edificio.

- El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada ó fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

- El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, así como la pérdida de la fianza señalada.

### 3.2.3.- LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE

---

1.- Cuando la licencia se solicita después de completada la urbanización se ajustará a lo señalado para el suelo urbano.

2.- Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización se requerirá:

---

- Que el acuerdo de reparcelación ó el Proyecto de compensación hayan ganado firmeza por vía administrativa.

- Que se cumplan los requisitos del punto 5 del apartado 3.2.4.

### 3.2.4.- LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

---

1.- Cuando se trate de edificaciones ó construcciones de las señaladas en los apartados a) y b) del número 3.3.2. del Título II de la Ley del Suelo, el trámite será idéntico al señalado en el apartado 3.2.4. pero el peticionario deberá garantizar la dotación de los suministros esenciales, la evacuación de aguas residuales y el acceso rodado.

2.- Cuando se trate de edificaciones de los apartados b) y c) del número 3.3.2. de la Ley del Suelo, el trámite de concesión de licencia será el siguiente:

a) Se iniciará mediante petición del interesado en la que consten:

- Datos de identificación personal.

- Datos de identificación de la finca.

- Superficie que ocuparía la construcción y características.

- Justificación de la vinculación de la construcción a las obras públicas correspondientes ó justificación de la utilización pública ó social ó demostración de su declaración por organismos competentes.

b) El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.

c) La Comisión someterá el expediente a información pública por plazo de 15 días.

d) A la vista de las alegaciones se concederán ó denegarán la licencia.

e) Recibida la autorización de construcción, el Ayuntamiento a la vista del proyecto otorgará ó denegará la licencia.

### 3.2.5.- PROCEDIMIENTO PARA EL TRÁMITE DE LICENCIAS

---

- 1.- El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencias será el establecido por el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.
- 2.- Otorgada la licencia se notificará el acuerdo con la liquidación de la tasa al interesado, el cual tendrá que satisfacer el pago en el plazo que se señale. El interesado acepta el compromiso de este pago, desde el momento que presente la solicitud de licencia.
- 3.- En la notificación de la liquidación de la tasa se hará constar el plazo en el cual podrá el interesado retirar la licencia. Transcurrido este plazo sin retirarla se entenderá que renuncia a ella y se procederá a declarar su caducidad.

### 3.2.6.- APERTURA DE INDUSTRIAS

---

Para la apertura de toda industria además de la tramitación exigida para todas las licencias de edificación, la petición de licencia deberá ir acompañada del proyecto de instalación, con relación exacta de la maquinaria y elementos a instalar así como la potencia de cada máquina y el conjunto de la instalación, con el visado del Colegio Oficial correspondiente. Estos proyectos deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.

### 3.2.7.- CAMBIOS DE USO

---

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construída, alterando los de vivienda, comercio, industria ó servicios que tenga en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico.

El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos, acordará la concesión ó denegación de la licencia.

### 3.2.8.- INSPECCION DE LAS OBRAS

---

1.- Antes de comenzar la ejecución de una obra de nueva planta, el Ayuntamiento tendrá que señalar la alineación oficial, extendiendo al efecto la correspondiente acta, la cual no eximirá al promotor de la obra toda la responsabilidad en la alineación del edificio. Este señalamiento se efectuará previa solicitud del interesado.

2.- En el plazo de un mes y de acuerdo con el técnico municipal encargado de la inspección se efectuará ésta y se levantará el acta de replanteo. Pasado este plazo se entenderá que pueden continuarse las obras.

### 3.2.9.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

---

1.- Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor ó titular de la licencia ó sus causa habientes deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación a cuya solicitud acompañarán el certificado ó documento de final de obra.

2.- El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado de acuerdo con el proyecto autorizado otorgará la licencia de primera ocupación.

3.- No se concederá por el Ayuntamiento ni por las compañías eléctricas las acometidas de agua y de luz en tanto no se presente la cédula de Habitabilidad.

### 3.2.10.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA

-----

La licencia de obra de la que no se haga uso durante seis meses después de su comienzo por no empezar los trabajos, ó por tenerlos interrumpidos durante seis meses consecutivos quedará automáticamente anulada y sin efecto.

Si se reinicia el expediente, el proyecto deberá adecuarse a la normativa urbanística existente en el instante de la nueva solicitud.

### 3.2.11.- INFRACCIONES

-----

La Comisión Provincial de Urbanismo ejercerá la fiscalización necesaria con arreglo a las Facultades que le concede el Art. 213 de la Ley del Suelo a fin de controlar el desarrollo urbanístico.

Ante el hecho de la infracción serán responsables los particulares ó el Ayuntamiento en los casos regulados por los Art. 223, 224 de la Ley del Suelo.

4.- NORMAS DE PARCELACION

Y  
-

REPARCELACION

## CAPITULO IV NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION

---

### 4.1.- LICENCIAS DE PARCELACION

---

- 1.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea ó sucesiva de terrenos en dos ó más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.
- 2.- Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por las presentes Normas Subsidiarias y en el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.
- 3.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.
- 4.- Se consideran parcelas indivisibles las determinadas como mínimas, a fin de constituir fincas independientes, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En Suelo Urbano:

- Las parcelas destinadas a usos residenciales, comerciales ó mixtos, tendrán una superficie y una longitud de fachada mayores ó iguales a las establecidas como mínimas en cada una de las Ordenanzas definidas en estas Normas Urbanísticas. Además deben tener acceso a través de una vía pública ó privada con ancho superior a 6 metros y sus características geométricas permitirán inscribir una circunferencia de diámetro mayor ó igual a 4 metros.

- En parcelas destinadas a usos industriales, tendrán una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, y unas características geométricas que permitan respetar las condiciones de retranqueo impuestas en las Normas.

b) En Suelo Urbanizable, los Planes Parciales deberán establecer expresamente las condiciones de parcela mínima, de acuerdo con las características de la edificación propuesta, y de los usos pormenorizados.

c) Tanto en Suelo Urbano como en el Urbanizable, las parcelas con uso actual ó propuesto por el Plan Parcial correspondiente, asimilable a equipamientos y dotaciones (docentes, sanitario etc.) como a las institucionales, tendrán una superficie mínima adecuada a la actividad a que se destine, de acuerdo con la legislación específica vigente, en función de la escala, tamaño ó intensidad, del uso (número de aulas, número de camas, etc.)

d) Asimismo, serán parcelas indivisibles aquellas en las que, con relación a las mínimas señaladas se den las circunstancias del Art. 95 de la Ley del Suelo.

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

6.- En Suelo Urbanizable, protegido ó no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. En las segregaciones y divisiones no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria. (Art. 85.4 de la Ley del Suelo)

#### 4.2.- REPARCELACIONES

---

1.- Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en un sector ó unidad de actuación, para su nueva división ajustada a las Normas con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2.- Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

3.- En todo caso, se seguirán los procedimientos establecidos en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

4.- Podrán realizarse Proyectos de Reparcelación únicamente en los casos siguientes:

- En las zonas incluidas en el Estudio de Detalle se permiten acciones de reparcelación como consecuencia y desarrollo de los Estudios de Detalle.

- Al amparo de los Planes Parciales que se redactan para el desarrollo del Suelo Urbanizable.

5.- Una vez iniciado el expediente de reparcelación de acuerdo con el Art. 98 de la Ley del Suelo, quedarán suspendidas, sin declaración previa, la concesión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del sector ó unidad de actuación.

6.- Podrá imponerse con carácter obligatorio la reparcelación : Cuando para la construcción de los tipos edificatorios previstos sea necesaria la rectificación de límite ó aplicaciones de parcela de las comprendidas en zonas urbanas, urbanizables y no urbanizables.

---

#### 4.3.- VINCULACION DE TERRENOS

---

##### 4.3.1.- PARCELAS AGOTADAS POR LA EDIFICACION

---

1.- En el caso de que la edificación agote la máxima edificabilidad prevista en las ordenanzas, la superficie total de esa parcela será vinculante a dicha construcción y no permitirá en ella otro tipo de actuación diferente a jardines, juegos infantiles, viales de acceso, aparcamientos, etc.

- 2.- En el resto de la parcela no se permitirán edificaciones que supongan un aumento de volumen.
- 3.- En estos terrenos no se permitirá segregación alguna y su condición de "agotados" figurará expresamente en el proyecto, y en la escritura pública de propiedad, previa comunicación expresa del Ayuntamiento al Notario y el Registro de la Propiedad.

#### 4.3.2.- PARCELAS NO AGOTADAS POR LA EDIFICACION

---

- 1.- En el caso de que la edificación no agote la edificabilidad propuesta se definirá la parte de la parcela vinculada a dicha edificación. Para ella será de aplicación el apartado anterior.
- 2.- En el resto de la parcela podrá hacerse segregación siempre que en ella sea posible el ejercer sus derechos de volumen manteniendo las alineaciones y alturas definidas en las Normas. En caso de cesión de uso público éstas deberán efectuarse con la primera edificación construída en la parcela.

5.- NORMAS DE URBANIZACION

---

## CAPITULO V URBANIZACION

---

Su objeto es regular el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se hayan de redactar al amparo directo de las Normas Subsidiarias de Entrambasaguas. Estos proyectos son los referidos a pavimentación de la red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado y energía eléctrica.

### 5.1.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

---

1.- Los Proyectos de Urbanización contendrán los siguientes elementos (artículo 69.1. del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo):

- Memoria descriptiva de las características de las obras.

- Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano.

- Planos de proyecto y de detalle.

- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

---

- Mediciones.

- Cuadro de precios descompuestos.

- Presupuesto.

2.- Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelos y edificación. No podrán, en ningún caso modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias.

3.- Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos existentes con los proyectados suponiendo que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos. Para ello se estudiarán la utilidad y capacidad de los servicios existentes.

#### 5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

-----

1.- Se indicará la procedencia del agua. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

2.- La dotación mínima de agua no será nunca inferior a 300 l/hab/día, debiendo justificarse el número de habitantes no en base al suelo urbano delimitado sino a la población previsible para un período de 12 años.

3.- Deberán considerarse además las siguientes dotaciones:

---

- Para el ganado, un caudal mínimo de 100 l/cab/día

- Riego de huertas 10 l/hab/día

- Población excedente de verano 300 l/hab/día

- Industria: se asignará en función de los tipos de industria

4.- Asimismo, se tendrá en cuenta para el dimensionamiento del servicio los puntos siguientes:

- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día.

- La red de distribución debe calcularse para un caudal punta superior a 2,4 veces el caudal medio, lo que equivale a suponer que el consumo de un día se realiza en 10 horas.

- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.

5.- Con independencia de esta red, se deberán proyectar redes de riego derivadas de pasos de captación propia ó de la red municipal con capacidad para caudales de 40 m<sup>3</sup>. diarios por hectáreas de calles ó zonas verdes.

6.- La red de agua para consumo será siempre procedente de la red municipal para áreas residenciales, de captación de pozos, para áreas industriales.

7.- La instalación de actividades insalubres, que por su emplazamiento ó vertidos de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación ó alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público ó privado no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces.

- 8.- Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres ó Peligrosas (Art. 18) y por las condiciones exigidas expresamente en los Art. 16 y 17 del mismo (30-II-I-1.961)

### 5.3.- SANEAMIENTO

-----

- 1.- No se dictarán Normas respecto al sistema separativo ó unitario del saneamiento, que en cada caso vendrá determinado por las condiciones económicas, técnicas y topográficas de la zona, por la situación del encauzamiento natural de las aguas de lluvia de la zona en cuestión y por la disposición en que queda el terreno urbanizado para seguir admitiendo agua superficial, bien a lo largo de los cauces naturales no modificados por la edificación planeada, bien mediante la adopción de otros encauzamientos superficiales.

### 2.- Aguas de lluvia:

-----

Todo el sistema viario estará dotado de autodrenaje longitudinal que elimine las aguas de lluvia que sobre él se precipiten.

Los caudales de agua de lluvia, tanto los que incidan directamente sobre el viario como los que proceden de los solares, jardines, terrazas ó zonas verdes colindantes, se calcularán por los métodos usuales, determinando las intensidades de precipitación, coeficientes de escorrentía y superficie de la cuenca afectante para cada punto, con las siguientes limitaciones mínimas:

- Intensidad media de la precipitación para una duración de aguacero igual al período de concentración y un período de retorno de 25 años, de 200 litros por segundo y Ha.

- Coeficiente de escorrentía:

\* En superficie de solares y viales 0,8

\* En espacios libres y jardines 0,4

### 3.- Aguas residuales

-----

- Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se tomará el máximo caudal previsto para el abastecimiento de agua, exceptuando la red de riego.

- La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuado a la zona a que ha de servir.

### 4.- Condiciones geométricas de las conducciones:

-----

- Las pendientes de las conducciones no serán inferiores al cinco por mil para los desagües de agua de lluvia y del diez por mil para los de aguas residuales.

- La sección libre mínima de las conducciones no será inferior a 0 30 cm.

- Las velocidades del agua en las conducciones no será inferior a 0,5 m/seg., ni superior a 3 m/seg., en las de hormigón centrifugado ó vibrado, pudiendo aumentarse hasta 5 m/seg. en las de grés y fundición, u otras equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos que esto sea preciso.

- 5.- En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos ó sifones, y en este caso se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita ó registro a distancias menores de 50 metros.

- 6.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrá cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será la adecuada para conseguir el arrastre de los posibles sedimentos que puedan producirse en cada caso.

7.- Depuración de aguas residuales:  
-----

- En principio no se admitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea a la red de alcantarillado municipal correspondiente.

Se admitirán fosas sépticas en casos excepcionales, por no existir Red de Saneamiento o ser insuficiente, con un máximo de 2 viviendas por fosa.

En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de éste, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

- Habrá de preverse una depuración total ó parcial del afluente cuando el vertido haya de hacerse a cauce público, aunque no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso, las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

- Cuando el afluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada.

- A las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existentes en su red de vertido, se les exigirá una depuración propia previa que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora.

- Se tendrá en cuenta que para el vertido a cauce público, el efluente deberá tener una demanda biológica de oxígeno a los cinco días y a 20 grados de temperatura, inferior a cuarenta partes por millón antes de ser vertido.

#### 5.4.- ENERGIA ELECTRICA

-----

El servicio urbano de energía eléctrica comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

- 1.- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo y los edificios destinados principalmente a viviendas, según su grado de electrificación.
- 2.- El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente tanto en la Memoria del proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.
- 3.- Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los siguientes:

a) Electrificación mínima: Previsión de demanda máxima total: 2.200 w.

b) Electrificación media: Previsión de demanda máxima total: 6.600 w.

c) Electrificación elevada: Previsión de demanda máxima total: 8.800 w.

d) Electrificación especial: Previsión de demanda máxima total: a especificar en cada caso. Se incluyen en esta clasificación las que se prevean que estarán dotadas de aparatos electrodomésticos en gran número, de sistemas de calefacción eléctrica y acondicionamiento de aire, etc.

e) La carga total de un edificio destinado principalmente a viviendas será la suma de la carga de éstas, más los servicios generales del edificio.

f) La carga correspondiente a las viviendas se calculará con el coeficiente de simultaneidad de la tabla siguiente:

COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD

<u>Nº de abonados</u>	<u>Electrificación mínima y media</u>	<u>Electrificación elevada y especial</u>
2 a 4	1	0,8
5 a 15	0,8	0,7
15 a 25	0,6	0,5
25	0,5	0,4

g) La carga por locales comerciales del edificio se calculará a base de 80 w/m<sup>2</sup>., con un mínimo por abonado de 2.200 w.

- 4.- En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 80 w/m<sup>2</sup>, por un mínimo por abonado de 2.200 w.
- 5.- En edificios destinados a usos industriales a base de 125 w/m<sup>2</sup> como mínimo.
- 6.- La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios, y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras. Igual criterio será aplicable a las líneas de distribución para el alumbrado público, redes telegráficas y telefónicas.
- 7.- Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben sujetarse a las exigidas por las Ordenanzas Municipales para el sector. Deberán localizarse en puntos suficientemente alejados del núcleo (250-300 metros) y protegido y aislados de los lugares de uso público.
- 8.- Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA, la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación en las condiciones que ambas determinen. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, insonorización, seguridad, etc., y dispondrá de un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

9.- Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

10.-Las vías públicas, deberán tener las iluminancias y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

a) Calzada de 2 carriles igual ó superior a 15 lux y uniformidad superior a 0,3;

b) Paseos de peatones igual ó superior a 10 lux y uniformidad superior a 0,3. Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores, suficiente para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

11.-La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento.

#### 5.5.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS

---

1.- Para el cálculo de los desperdicios y basuras se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 Kg/hab/día (equivalente a un volumen medio de 1 litro/hab/día ).

2.- La recogida se realizará en camiones acondicionados que lo trasladarán a los puntos de vertido.

3.- Los vertederos se situarán en lugares apartados localizándolos de forma que los vientos dominantes no trasladen los olores a los núcleos de población. Se recomienda la plantación de árboles en torno a los basureros a cielo abierto, y cumplirán con las demás disposiciones vigentes sobre los mismos.

6.- REGIMEN GENERAL DE USOS

---

## CAPITULO VI REGIMEN GENERAL DE USOS

---

Se entiende por uso la actividad principal que está localizada en la edificación urbana y que las normas regulan con criterios de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas edificables.

### 6.1.- CLASIFICACION

---

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

- Residencial
  
- Industrial
  
- Comercial y de oficinas
  
- Equipamiento Comunitario
  
- Extractivo.

---

#### 6.1.1.- USO RESIDENCIAL

---

##### 1.- Comunitario:

---

Edificios destinados a centros de reunión, centros juveniles, hogares de ancianos etc.

2.- Hostal:  
-----

Edificios destinados a alojamiento temporal de transeúntes, como hoteles, moteles, apart-hoteles, etc.

3.- Vivienda:  
-----

Edificios destinados a residencia familiar.

6.1.2.- USO INDUSTRIAL  
-----

Se comprenden en este uso:

1.- Almacenes destinados a la conservación, guarda y distribuciones de productos.

2.- Areas de aparcamientos de vehículos automóviles y remolques.

3.- Talleres de reparación.

---

4.- Industrias de obtención, transformación y transporte de bienes.

5.- Actividades que por los materiales utilizados, manipulados ó distribuídos ó los elementos técnicos empleados, pueden ocasionar molestias, peligro ó incomodidades a las personas ó perjuicios a los bienes.

### 6.1.3.- USO COMERCIAL Y DE OFICINAS

---

1.- El uso comercial corresponde a:

- Los locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor y menor.

- Los locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquería, salones de belleza, alquiler u otros.

- Almacenes exclusivamente comerciales.

2.- El uso de oficinas es aquel que comprende las actividades administrativas y burocráticas del carácter público ó privado, banco, seguros y otros de carácter análogo, pertenecientes a empresas privadas ó públicas y los despachos profesionales.

### 6.1.4.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

---

1.- Uso cultural:

---

- Museos, bibliotecas, salón de conferencias, salas de arte y similares.

2.- Uso educativo:

---

- Centros de enseñanza en todos sus grados y modalidades.

3.- Uso social:

- Locales utilizados por asociaciones, agrupaciones y similares.

4.- Uso religioso:

- Templos, iglesias, conventos, centros parroquiales.

5.- Uso sanitario:

- Es el correspondiente a tratamiento y alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

- Se incluyen también las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

6.- Uso de Servicios Municipales:

- 
- Mercado.

- Administración pública: Ayuntamiento, hogares de jubilados.

- Cementerio, bomberos, policía y cuarteles.

7.- Uso Deportivo y de ocio:

- Manifestaciones comunitarias no incluidas en los puntos anteriores como cámping, espectáculos deportivos, musicales y en general referente al ocio.

6.1.5.- SIMULTANEIDAD DE USOS

- 1.- Cuando una actividad comprende varios usos permitidos y compatibles entre sí, cada uno de ellos habrá de cumplir todas las indicaciones que se determinen en las Normas específicas aplicables.
- 2.- Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que por su misma naturaleza no sólo sean compatibles sino que complementen las actividades consideradas.

6.2.- REGULACION DEL USO INDUSTRIAL

- 1.- Para la calificación de las actividades en molestas, peligrosas, insalubres ó nocivas se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre y en las disposiciones modificativas y de desarrollo del mismo ó a lo que establezcan las que lo sustituyan y a lo previsto por las Ordenanzas Municipales actuales ó a las que se promulguen en lo sucesivo.
- 2.- Las Ordenanzas actualmente vigentes ó las que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial y régimen de los elementos industriales ó sobre protección del medio ambiente, se consideran parte integrante del conjunto de Normas para uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento.

### 6.2.1.- CATEGORIAS

-----

1.- A los efectos de la clasificación de las industrias con arreglo a sus características y dimensiones, se establecen tres categorías:

1a Categoría: Industrias que no causan molestia alguna a la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios ó talleres de carácter individual y familiar, utilizando máquinas ó aparatos movidos a mano ó por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos ni emanaciones ó peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades "molestas ó incómodas" aquéllas que por los ruidos, vibraciones ó trepitaciones que produzcan u originen, ó por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión ó substancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

2a Categoría: Industrias que no son insalubres ni peligrosas, que causan algún ruido, pero no sensible molestia. Recoge las industrias que presentan incomodidad para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justifiquen una limitación más rigurosa, excluyéndose las insalubres, nocivas ó peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.

A los efectos de la determinación de esta categoría se entenderá que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones en los mismos realizadas, dan lugar a desprendimientos ó evacuación de productos que al lanzarse a la atmósfera ó vertirse en el suelo, contaminen aquélla ó éste, de modo que pueda resultar perjuicio para la salud humana. Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan ó almacenen

productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas ó explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria ó involuntariamente y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

3a Categoría: Industria incompatible con la vivienda. Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales.

- 2.- Para la clasificación de las actividades en "molestas", "insalubres", "nocivas" ó "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1.961 de 30 de noviembre con respecto en todo caso de las presentes Normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cambio tecnológico.

#### 6.2.2.- GRADOS DE COMPATIBILIDAD

-----

Estos grados de compatibilidades ó tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos industriales, considerándose a este fin las situaciones siguientes:

Situación A: En edificios de vivienda, en planta piso.

---

Situación B: En edificios de vivienda, en planta baja ó anexos a vivienda unifamiliar.

Situación C: En naves ó edificios exclusivos e independientes en patio de manzana ó parcelas interiores.

Situación D: En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.

Situación E: En manzanas industriales ó edificios aislados por espacios libres.

Situación F: En zonas industriales de edificación aislada.

6.2.3.- LIMITES MAXIMOS EN CADA CATEGORIA

1.- Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en C.V. para la potencia mecánica, en m2 de techo para la superficie edificada y en decibelios para el ruido, son los consignados en el siguiente cuadro:

SITUACION	A	B	C	D	E	F	Udad.medida
	3	10	15	25	-	-	C.V. $\approx 736$ W
CATEGORIA 1	100	200	400	400	-	-	m2.
	40	45	50	55	-	-	DECIBS.
	NO	15	25	50	100	-	C.V.
CATEGORIA 2	NO	600	1.000	1.500	2.000	-	m2.
	--	60	70	70	90		DECIBS.
	NO	NO	NO	NO	NO	ILIM	C.V.
CATEGORIA 3	NO	NO	NO	NO	NO	ILIM	m2.
	--	--	--	--	--	100	DECIBS.

NOTA: NO = no permitida esta categoría.

ILIM = sin límite en potencia mecánica, superficie ó decibelios.

2.- Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.

3.- El límite máximo de potencia fijado podrá ser rebasado siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en tonos ó decibelios, no rebasen las cifras que se indican en el citado cuadro. En todo caso este aumento de potencia no podrá exceder al 50% de los valores máximos establecidos, y siempre que se trate de industrias en las cuales la transmisión de potencia no se realice mediante embarrados.

Se entenderá permitido el aumento de potencia en las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios, de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

4.- Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

5.- El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 45 dBA. Entre las 22h. y las 8h. el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dB el ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

#### 6.2.4.- MODIFICACION DE CATEGORIAS

-----

- 1.- Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen ó reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias ó la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no se garantizará el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese ó clausura de la actividad no permitida según las normas generales.
  
- 2.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de 3ª categoría pueda ser considerada de 2ª categoría:
  - a) Que no utilice operaciones ó procedimientos en los que precise la fusión de metales, ó bien procesos electrolíticos ó que puedan desprender olores, vapores, humos ó nieblas.
  
  - b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas ó cualquier otra operación.
  
  - c) Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/ó tóxicas ó molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea.
  
  - d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ó éstas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel no sea superior a 45 dBA de 8h. a 21h. y de 25 dBA de las 21h. a las 8h.

f) Que esté provisto de un local cerrado y con capacidad suficiente para la carga y descarga de vehículos con independencia del preceptivo espacio destinado a aparcamiento.

g) Que desde las 21h. a las 8h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel ó cartón ó plástico ó virutas de madera, cartón ó plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos ó de rociadores automáticos.

3.- Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

4.- En ningún caso podrá reducirse a categoría primera, una actividad de categoría superior.

#### 6.2.5.- CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

1.- A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo ó edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter

eléctrico ó de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad ó insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, ó impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin, los establecimientos deberán evitar ó limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación ó determinación de su existencia que se fijan en estas Normas.

2.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto ó puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos ó cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas ó radioactivas. En el punto ó puntos en donde se puede originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar ó parcela ó del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se origine molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores ó similares.

3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción ó almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrá quemarse materiales ó desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales ó locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables ó explosivos, en los locales que formen parte ó sean contiguos destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente se clasificarán siempre de categoría 3a.

b) Radiactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones ó perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo ó maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida, especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso ó equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte ó de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización ó del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

TABLA 1

Frecuencia Bandas de octava estándar ( en ciclos por segundo )	Intensidad de sonido ( en decibelios )
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

TABLA 2  
-----

Localización de la operación ó carácter del ruido -----	Corrección de decibelios -----
1. Operación que se realiza durante el día	+ 5
2. Fuente de ruido que se opera menos de:	
a) 20% por cualquier período de 1 h.	+ 5 (20%)
b) 5% por cualquier período de 1 h.	+ 10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc)	- 5
4. Ruido de carácter periódico	- 5
5. Parcela ó solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial ó rústica, prevista por el Plan General	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una ó más de las correcciones contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava Tabla 1.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrá bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquéllos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula:  
 $DIN \ 10 \cdot \log_{10} = 3.200 \ A^2 \ N^2$ , en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categorías 3a, 15 pals en las de categoría 2a y 5 pals en las de categoría 1a.

e) Deslumbramientos

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo ó reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad ó a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores ó gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo ó por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación de aire

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua ó del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad ó que causen suciedad.

7.- NORMAS GENERALES

DE

EDIFICACION

## CAPITULO VII NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

---

### 7.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

---

- 1.- Se entiende por edificación el proceso de construcción privada, en uso de la edificabilidad otorgada por las Normas, en las parcelas que cumplan las características de solar y estén definidas como zona edificable.
- 2.- La edificabilidad privada se ordena según las presentes Normas, las disposiciones generales referentes a los usos, tipos de ordenación y zonas edificables definidas en las Normas y las ordenanzas de edificación para cada zona edificable.
- 3.- En caso de demolición la nueva obra habrá de seguir las ordenanzas que las Normas asignan a la zona correspondiente.

### 7.2.- DEFINICIONES

---

#### Retranqueos.-

---

Es el ancho de faja de terreno, expresado en metros, comprendida entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

#### Línea de edificación.-

---

Es la que delimita la superficie ocupada.

Frente de parcela.-  
-----

Longitud de la parcela neta paralela a la carretera principal.

Ancho de parcela.-  
-----

Longitud de la parcela neta perpendicular al frente de parcela.

Alturas de la edificación.-  
-----

Es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja.

Altura libre de pisos.-  
-----

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Superficie Ocupada.-  
-----

Es la comprendida dentro de los límites de las líneas externas de la construcción incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por 2 de sus lados.

Superficie edificada.-  
-----

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

Espacio libre.-  
-----

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Rasante.-  
-----

Perfil longitudinal de la calle, ó vía a que da frente la edificación.

Superficie total construída.-  
-----

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

Edificabilidad.-  
-----

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Pueden establecerse en metros cúbicos ó metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela. A efecto de medición de volumen se considerará una altura de planta de 2,75 metros.

Patio de manzana.-  
-----

Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

Sótano.-  
-----

Es la totalidad ó parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos los puntos por debajo de la rasante de la acera ó del terreno en contacto con la edificación.

Semisótanos.-  
-----

Es la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera ó del terreno, en contacto con la edificación.

Parcela mínima.-  
-----

Es la superficie mínima de parcela exigida para construir.

Planta baja.-  
-----

Es la planta inferior del edificio, cuyo piso está en la rasante de la acera ó terreno ó por encima de este terreno.

Patio inglés.-  
-----

Es el patio de fachada por debajo de la acera ó terreno.

Alineaciones.-  
-----

- 1.- Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las Normas.

2.- En los casos en que determine la necesidad de un Estudio de Detalle, será éste el que determine las alineaciones.

### 7.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

#### 7.3.1.- COMPUTO DE EDIFICABILIDAD

1.- La edificabilidad se medirá en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y/ó m<sup>3</sup>.

2.- En la medición de la edificabilidad se computará la superficie sobre rasante del suelo urbanizado terminado.

3.- A estos efectos no computarán edificabilidad:

- Los espacios bajo la rasante del terreno.

- Los espacios bajo cubierta.

4.- Sí computarán edificabilidad:

- Cuerpos volados cerrados totalmente

- Terrazas cercadas al menos por 3 lados.

### 7.3.2.- ALTURA DE LA EDIFICACION

-----

La altura máxima de la edificación viene fijada por el número de plantas específicas de cada ordenanza. La altura se tomará en vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 20 metros. Si se sobrepasará, se tomará a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción de forma que en cada escalón se verifique lo establecido en este párrafo. Se medirá desde la rasante hasta la parte inferior del último forjado.

### 7.3.3.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

-----

No se autorizan construcciones por encima de la altura además de la necesaria para alojar cajas de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45º de inclinación que pasa por la línea superior del borde del alero. Y sujetas a las limitaciones fijadas en el punto 2 del Artículo 7.3.4.

### 7.3.4.- CUBIERTA

-----

1.- Los faldones de cubierta tendrán una pendiente máxima del 30º y mínima de 15º, quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas. La altura máxima de la línea de cumbre de las cubiertas será de 4 m.  
No se admiten cambios de pendiente en el mismo faldón, ni saltos verticales en la cumbre.

2.- El volumen bajo cubierta puede ser aprovechable, pudiéndose manifestar al exterior únicamente por medio de guardillones de hasta 2,5 m. de ancho interior, a 2 aguas y siempre debajo del plano de 45 grados de inclinación que pasa por la línea superior del borde en los faldones de cubierta. La distancia entre ellos será siempre mayor ó igual a 2 metros.

### 7.3.5.- ALTURA DE PISOS -----

La altura libre de la cara de pavimento inferior a la cara del techo del forjado será como mínimo de 2,50 metros.

### 7.3.6.- SOTANOS Y SEMISOTANOS -----

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos.

La altura libre de piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,20 m. debiendo tener ventilación suficiente.

### 7.3.7.- VUELOS -----

En las calles con alineaciones oficiales se admite un vuelo máximo de 1,50m. Los vuelos en las demás calles pueden ser cualesquiera siempre que se respeten las distancias mínimas previstas para cada zona, medidas desde los puntos más salientes de los vuelos.

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

Los vuelos abiertos o cerrados en fachadas entre medianerías comenzarán a una distancia mínima de la misma de 1,50 m.

Estos vuelos cerrados podrán llegar a la medianería, siempre que exista acuerdo entre los colindantes.

### 7.3.8.- ENTREPLANTAS -----

1.- En la planta baja que no sean viviendas, se permitirán entreplantas no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total.

2.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

7.3.9.- CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD EN  
VIVIENDAS

Nos ajustamos a las exigencias del Decreto 141/1991 en el ámbito sobre condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, ANEXO I

### 7.3.10. - PATIOS DE MANZANA -----

Todos los patios de manzana deberán tener acceso desde los elementos comunes de las edificaciones que lo delimitan, existiendo al menos un acceso por cada núcleo de escalera de los edificios con derecho de uso sobre el patio, salvo que existan accesos expresamente previstos por estas Normas.

### 7.3.11.- ESCALERAS -----

La escalera de uso público no podrá tener un ancho inferior a 1 metro. La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera.

La ventilación de la escalera será natural y directa en cada una de las plantas. Las dimensiones del hueco interior serán como mínimo de 1,10 metros en cualquier sentido.

### 7.3.12.- MARQUESINAS -----

No excederá su vuelo de 1,2 metros. En cualquier punto de la obra, la altura mínima sobre la acera será de 2,25 metros.

### 7.3.13.- OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS -----

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato, prohibiéndose expresamente el dejar bajos sin cerramiento, el cual deberá cumplir lo anteriormente expuesto.

Los bajos de obras de nueva construcción deberán quedar cerrados con pared ciega hasta una altura de 2,30 metros y el resto con huecos para ventilación. Tanto los locales como los cierres deberán ser conservados en las debidas condiciones de ornato e higiene.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la Autoridad Municipal previo informe técnico.

### 7.3.14.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES -----

En toda clase de instalaciones de agua potable, energía eléctrica, red de saneamiento, calefacción, aire acondicionado, gas, teléfono, antenas de televisión, chimeneas, conducciones, etc. se estará a lo dispuesto en las NTE, ó en las normas que en cada caso fije el Ayuntamiento.

#### 7.4.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

##### 7.4.1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.- La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el Art. 73 del texto refundido de la Ley del Suelo.

2.- Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar ó condicionar las licencias de obras, instalaciones ó actividades que resulten inconvenientes ó antiestéticas, en los aspectos referentes de volumetría, materiales, fachada, etc.

3.- En sectores de nueva ordenación a través de Planes Parciales ó Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según 2 aspectos:

a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos como cerrados.

b) Justificación de los criterios para su disposición y orientación de los edificios con respecto a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación, junto con los materiales constructivos alternativos de edificación y ajardinamiento.

7.4.2.- MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO  
-----  
DE LA EDIFICACION  
-----

- 1.- No se autorizarán las construcciones cuya cubierta, pueda producir reflejos del sol, tengan brillo metálico ó cuyos materiales presenten un color ó textura que supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.
- 2.- Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el entorno esté perfectamente avalada por la experiencia.
- 3.- En las elevaciones ó extensiones horizontales de un edificio existente, se utilizarán los mismos revestidos que en la parte antigua y se tratará el conjunto formando una unidad en todos sus detalles. El material a emplear en la ampliación será de la misma calidad y clase que el existente.

8.- NORMAS DE PROTECCION

## CAPITULO VIII NORMAS DE PROTECCION

### 8.1.- PROTECCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

#### 8.1.1.- SISTEMA VIARIO

##### Definición:

- 1.- La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter fundamental para Entrambasaguas en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas.
- 2.- El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales ó municipales.
- 3.- La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento presente ó, como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales ó en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

##### Tipos de vías

- 1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, las presentes Normas establece los siguientes tipos de vías:

a) Autopistas que se registrarán, en todo caso, por la Ley de Autopistas vigente en el momento.

b) Distribuidores básicos: vías de intenso tráfico, que deben permitir una especialización elevada de sus flujos y altos niveles de servicios, y comprenden la variante, las carreteras estatales, tanto nacionales como comarcales.

c) Arterias urbanas: Vías urbanas, fundamentales para la estructura urbana, en función de su posición, de las actividades que localiza y de los sectores urbanos que relaciona. Los anchos entre alineaciones son los señalados en los planos.

d) Vías de la red local: Las demás vías no enumeradas.

2.- Los tipos de vías a) y b) del párrafo anterior constituyen la red viaria básica.

#### Protección

-----

En el sistema de carreteras se establece una reserva de protección. Los tramos de carretera no incluidos en el Suelo Urbano ó Urbanizable, no se regulan específicamente en estas Normas, debiéndose ajustar a las determinaciones de la Ley de Autopista, Ley de Carreteras y a lo dispuesto en los Proyectos específicos que se aprueben. Los retiros de la edificación respecto a la "arista exterior de la calzada" deberán ser como mínimo de:

a) Autopista ..... 50 metros

b) Carreteras Nacionales... 25 metros

c) Carreteras Comarcales...

18 metros

Esto es aplicable tanto a las carreteras a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo como de la Excm. Diputación Provincial.

Para las travesías de población (Art. 47 Ley Carreteras), así como en las demás vías urbanas, se estará a lo dispuesto en la normativa específica para el Suelo urbano, bien a través de las alineaciones definidas en los planos ó bien a través de la normativa indicada a continuación (hoja de normativa diaria)

#### Areas suplementarias de protección de cruces

En los cruces entre dos vías de la red básica situados en suelo urbanizable ó no urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías, ó los límites de las zonas de servidumbre y protección cuando existan, y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de diez (10) metros de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a doce (12) metros, el radio de la circunferencia podrá reducirse a ocho (8) metros.

En los Planes Parciales ó Especiales ó, en su caso, en los Estudios de Detalle referidos a suelo Urbano, precisará la forma de los chaflanes y, salvo razones justificadas en contra, en los cruces situados dentro de sectores de manzanas regulares ó sensiblemente rectangulares, las esquinas se resolverán obligatoriamente en chaflán a cuarenta y cinco (45) grados.

## 8.2.- PROTECCION DE LA RED DE ALTA TENSION

---

- En las líneas de alta tensión, en el caso de tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y la prohibición de construir a menos de 5 metros del conductor.

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

- En todo caso queda expresamente prohibida la plantación de árboles ó construcciones de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a tenor de la establecida en el Reglamento de línea de alta Tensión de 28-11-1.968.

- Edificios y construcciones:  $3,3 * U / 100$  metros, con un mínimo de 2 metros.

- Bosques, árboles y masas de arbolado:  $1,5 * U / 100$  metros, con un mínimo de 2 metros.

( U = tensión compuesta en Kv.)

- En las 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 del Ministerio de Industria de fecha 20-10-1.966).

## 8.3.- PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA

---

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres y nocivas de acuerdo con las

determinaciones establecidas en el Art. 3º del Reglamento de Industrias molestas, insalubres nocivas y peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1.961) que estén emplazadas a menos de 2.000 metros de los núcleos urbanos deberán utilizar las medidas correctoras necesarias para evitar la polución sobre estos núcleos de población.

En relación con las actividades molestas deberán tenerse en cuenta en la concesión de licencias que las chimeneas, vehículos y otros componentes de la industria que puedan producir elementos polucionantes deberán dotarse inexcusablemente de los elementos necesarios para evitar la contaminación de los núcleos urbanos.

#### 8.4.- PROTECCION CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES

---

Se precisa autorización previa a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, como grupos electrógenos, motores fijos, aireación, calefacción, refrigeración etc.

Se deberá tener en cuenta el nivel sonoro máximo admitido para las industrias ubicadas en cada sector según sus respectivas categorías.

#### 8.5.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS

---

1.- La instalación de actividades que exijan la utilización de materias primas inflamables ó explosivas se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas

2.- Los locales destinados a depósitos de películas, industrias, instalaciones petrolíferas, garajes y estaciones de servicio deberán atenerse en cuanto a su localización y protección a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

3.- Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación a lo dispuesto en la O.M. de 23 de Mayo de 1.961 del Ministerio de Industria.

4.- Las instalaciones eléctricas se regirán por lo dispuesto en la O.M. de 10 de Abril de 1.949.

#### 8.6.- PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS -----

1.- Las construcciones y urbanizaciones que linden con la zona marítimo-terrestre ó con algún cauce público precisarán del deslinde correspondiente de esa zona. No podrá expedirse ninguna licencia de obras sin el deslinde aprobado por el Organismo competente.

2.- Asimismo, en todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos deberán destinarse a espacio libre de uso público una franja de 5 metros desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año ó desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

3.- Para la protección de los márgenes de los ríos las edificaciones de nueva planta en suelos no urbanos, no podrán construirse a menos de 10 metros de las líneas citadas. Edificaciones de una planta.

Para nuevas edificaciones de más de una planta en suelos no urbanos, el retiro del borde citado será de 20 metros. En este tipo de suelos y en el caso de arroyos, esta dimensión se fija en 8 m.

En los suelos urbanos y urbanizables, se aplicará como separación a los cauces públicos, las distancias estipuladas como retiros a colindantes para las diferentes categorías de suelo.

4.- Los vertidos deberán cumplir la normativa especificada en las Normas de urbanización (red de saneamiento).

5.- Deben respetarse las zonas de arbolado existentes en los márgenes del cauce.

## 8.7.- PROTECCION DEL PAISAJE

---

8.7.1.- No se concederá la aprobación a todo Plan, proyecto ó acto que suponga la destrucción, deterioro ó desfiguración del paisaje.

8.7.2.- Cualquier actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico ó la configuración topográfica del territorio deberá presentar un estudio de impactos previo a la concesión de la licencia.

8.7.3.- Serán objeto de concesión de licencia además de las construcciones autorizadas en estas Normas, los movimientos de tierras, las parcelaciones ó deslindes de fincas y la tala de árboles para cuya concesión deberá presentarse un proyecto de reposición.

8.7.4.- Dentro del suelo urbano, en las zonas grafiadas como P.A. queda prohibida la supresión del arbolado existente.

## 8.8.- PROTECCION AMBIENTAL. ESTERCOLEROS

---

1.- En las zonas en que por su ordenación específica se permitan instalaciones agroganaderas como cuadras, establos y vaquerías, éstas deberán ajustarse al reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- Por razones de sanidad ambiental y estética urbana se prohíbe expresamente el emplazamiento de estercoleros al aire libre ó el acopio de detritus ganadero en las zonas incluídas en el suelo urbano.

3.- Las normas mínimas que deben cumplir los estercoleros son las siguientes:

- Completo aislamiento del exterior.

- Perfecta interconexión con la red de alcantarillado con un sistema previo y particular de desbaste a base de rejillas y recintos que impidan la entrada a la red de masas sólidas inadmisibles.

- Suficiente dotación de agua para regar, limpiar y conseguir la oportuna dilución que facilite el transporte por la red.

#### 8.9.- PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES

---

##### 8.9.1.- CATALOGACION

---

Se catalogan a efecto de esta normativa específica si se considera que en su totalidad ó parcialmente tienen un aspecto típico ó pintoresco ó un marcado valor histórico ó ambiental y que por formar parte de un patrimonio cultural deben conservarse y preservarse de impactos que desvíen su interés.

Se dividen en 2 categorías:

1.- Edificios de interés: Son edificios que por su interés arquitectónico, histórico ó artístico deben ser catalogados como elementos monumentales.

2.- Conjuntos de interés: Están formados por agrupaciones de edificios en los que la coronación del conjunto urbano tiene un interés pintoresco ó monumental.

Se procurará no alterar el peculiar carácter de estos elementos para lo cual se deberán cumplir las Normas específicas que se señalan.

#### 8.9.2.- PROTECCION PARA LOS EDIFICIOS DE INTERES

---

##### 1.- Obras de Reforma:

---

Los edificios catalogados no podrán ser demolidos ni total ni parcialmente admitiéndose en ellos obras de mejora procurando conservar todos los elementos que dan carácter al edificio, siempre de acuerdo con la Ley del Patrimonio histórico-artístico.

Las parcelas en los que se encuentran ubicados quedarán como terrenos libres de edificación y no podrán segregarse del edificio salvo que pasen a ser de dominio público.

##### 2.- Demoliciones:

---

Caso de producirse la ruina física del edificio podrá efectuarse su demolición procediéndose con posterioridad a su reconstrucción devolviéndolo a su estado primitivo utilizándose idénticos materiales a los sustituidos.

##### 3.- Instrumentos legales:

---

A los edificios catalogados les será de aplicación:

a) El art. 59 de la Ley del Suelo en cuanto a valoraciones tributarias.

b) El art. 132 de la Ley en cuanto a cooperación y subvenciones por parte de la Administración.

c) Demás beneficios que otorguen las Leyes a este tipo de fincas.

### 8.9.3.- PROTECCIÓN PARA AGRUPACIONES DE INTERES

---

#### 1.- Edificios de nueva planta:

---

Deben ajustarse al estilo tradicional del núcleo no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Quedan prohibidos los edificios sobre pilares no cerrados exteriormente.

#### 2.- Tejados:

---

El tipo de cubierta será el existente, aconsejándose la teja árabe u otros tipos de teja de color y textura similares. Se prohíben las cubiertas de fibrocementos, aluminio, plásticos, pizarra y demás materiales que desentonen con el conjunto.

#### 3.- Huecos:

---

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales en el lugar donde se vaya a realizar la nueva casa.

4.- Materiales de fachada:  
-----

Serán los corrientes en la localidad, en caso de que predominen los edificios con fachada de piedra a los tonos ocres puede usarse el ladrillo visto, siempre que su color no desentone con el ambiente general.

En el caso de que el color dominante sea el blanco, el ladrillo visto sólo podrá usarse si está pintado de ese color.

5.- Medianerías:  
-----

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

6.- Revocos:  
-----

Queda prohibido toda clase de revocos en fachadas en las zonas donde predomine la piedra natural en las mismas. Asimismo y en cualquier lugar quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo, y los revestimientos de plástico, metálicos y de fibrocemento.

7.- Motivos decorativos:  
-----

Como norma general se recomienda la mayor sencillez, empleando con gran moderación los elementos de remate, y esto sólo donde se justifiquen debidamente.

8.- Colores:  
-----

No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas ni carpintería. Para esta se utilizarán colores neutros.

9.- Marquesinas:  
-----

Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo ó color en el interior de esas zonas de interés.

9.- REGIMEN URBANISTICO

DEL

SUELO

## CAPITULO IX REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

---

### 9.1.- DISPOSICIONES GENERALES

---

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo previsto en el Art. 12 de la Ley del Suelo y en el Art. 19 del Reglamento de Planeamiento se define a través de:

a) Clasificación de Suelo.

b) Calificación Urbanística del Suelo con la división en sistemas y zonas

### 9.2.- CLASIFICACION DEL SUELO

---


1.- El Suelo Urbano es aquel que queda delimitado como tal por su perímetro en los planos a escala 1/2.000 y 1/10.000.

2.- El Suelo Urbanizable es aquel que queda delimitado como tal por el perímetro definido en los planos a escala 1/2.000 y 1/10.000.

3.- El Suelo no Urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del territorio municipal.

### 9.3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

---

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	20-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
19-JUN-92	

#### 9.3.1.- DEFINICION

---

Se considera suelo urbano aquel que aparece delimitado como tal por su perímetro en los planos correspondientes.

#### 9.3.2.- DESARROLLO

---

- 1.- La ordenación prevista en suelo urbano será de aplicación directa.
- 2.- No obstante se señalan varios sectores en los cuales la aplicación de la Normativa habrá de estudiarse a través de Estudios de Detalle.
- 3.- También, si las circunstancias lo aconsejan el Ayuntamiento podrá autorizar la formación de otros Planes Especiales ó Estudios de Detalle para resolver problemas concretos, de acuerdo con lo que establecen estas Normas y demás disposiciones legales.

#### 9.3.3.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

---

Se ajustarán a lo especificado en el Apartado IV y en general al contenido del Capítulo 3º del Título II de la Ley del Suelo y Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley citada.

#### 9.3.4.- TIPOS DE ORDENACION

-----

A efectos de estas Normas y en consonancia con los criterios de ordenación delimitados en anteriores apartados se definen los siguientes tipos de ordenación en suelo urbano:

SU1 : URBANO UNIFAMILIAR.

SU2 : URBANO RESIDENCIAL. BAJA DENSIDAD

SU3 : URBANO RESIDENCIAL. DENSIDAD MEDIA

SUC : ZONA URBANA DE CONSERVACION DE VOLUMEN

SU-RI : URBANO RESIDENCIAL INDUSTRIAL

SUE : EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

SUP : ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS

SU1 - URBANO UNIFAMILIAR  
-----

1.- DEFINICION. Es la ordenanza de aplicación en zonas de suelo Urbano y en los nucleos rurales localizados en el suelo No Urbanizable.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ambito de aplicación son las zonas señaladas en el plano de Ordenación correspondiente.

3.- USOS. El uso dominante será de viviendas (vivienda unifamiliar aislada ó adosada), considerándose usos tolerables ó compatibles los destinados a alojamientos públicos (residencias, albergues, pensiones, hoteles, etc...), talleres artesanales, de reparación, de confección, de servicio del automóvil, locales comerciales, oficinas públicas ó privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc...) y almacenes en relación con la ganadería y la agricultura. Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961. Se admiten las industrias de la categoría 1ª en situaciones A, y B.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente. La escala del plano de parcela será de 1:200, debiendo estar perfectamente acotado y señalada la triangulación del mismo para la comprobación de la superficie.

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA.

a) El frente y ancho mínimo de parcela será de 12 m..

b) Excepcionalmente, el frente mínimo de parcela será de 6 m. en los casos que por incendio o ruina hubiere que reconstruir alguna edificación entre medianerías, y que el vacío de la misma pudiera romper algún conjunto urbano de interés, pero teniendo que guardar la alineación ya establecida.

6.- PARCELA MINIMA. La parcela mínima neta edificable será de 400 m2., excepto en el caso 5.b).

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES. La separación a los colindantes será de 3,00 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos.

El adosamiento estará en cualquier caso supeditado, al consentimiento del colindante y al correspondiente compromiso.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. La distancia entre edificaciones, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

9.- OCUPACION. La ocupación máxima será del 40% de la parcela bruta.

10.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima permitida será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre la parcela bruta. A estos efectos no computará la superficie bajo rasante y la que pueda aprovecharse en el volumen bajo cubierta.

Las industrias existentes en categoría 1º y situación B, podrán ser ampliadas en un 20% aún cuando tengan agotada su edificabilidad.

11.- ALTURA. La altura máxima de la edificación hasta el alero será de 6,50 metros correspondiente a Planta Baja, Planta primera y aprovechamiento bajo cubierta, cumpliendo las condiciones generales de la edificación en cuanto a la definición de ésta, considerándose superficie habitable aquella que tenga una altura superior a 1,50 metros.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30º ni inferiores a 15º. Se prohíben las cubiertas planas.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. " VUELOS " de las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo que un estudio de detalle justifique otra dimensión y el Ayuntamiento lo apruebe.

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o en las que se señalen en el Estudio de Detalle correspondiente.

La distancia mínima a los viales se medirán desde el borde de los voladizos si los hubiere.

16.-SOTANOS. Se podrán construir sótanos o semisótanos que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.

APROBADO en Sesión de Pleno de fecha 25-MAY-02  
PUBLICADO en el Boletín nº 105 de fecha 25-MAY-02  
Oficial de Cantabria de fecha 25-MAY-02

17.- SANEAMIENTO . Se admitirán fosas sépticas en casos excepcionales, por no existir Red de saneamiento o ser insuficiente, con un máximo de 2 viviendas por fosa. En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de éste, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.- ESTUDIOS DE DETALLE. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 6 viviendas será necesario realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto, o bien en los casos que considere determinar el Ayuntamiento y debiendo cumplir el resto de las condiciones que le afectan.

# AYUNTAMIENTO DE ENTRAMBASAGUAS

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPALES**

(Aprobadas definitiva por la C.R.U. el 25 de mayo de 1.992)

### NORMATIVA APLICABLE SEGUN CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

(según nominación Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Regimen Jurídico del Suelo de Cantabria)

**SUELO URBANO UNIFAMILIAR (SU-1): URBANO.**

**\* Aplicable a los núcleos rurales.**

1.- DEFINICIÓN. Es la ordenanza de aplicación en zonas de suelo urbano y en los núcleos rurales localizados en el suelo no urbanizable.

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. El ámbito de aplicación son las zonas señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

3.- USOS. El uso dominante será de viviendas (vivienda unifamiliar aislada o pareadas), considerándose usos tolerables o compatibles los destinados a alojamientos públicos (residencias, alberques, pensiones, hoteles, etc...), talleres artesanales, de reparación, de confección, de servicio del automóvil, locales comerciales, oficinas publicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos etc.) Y almacenes en relación con la ganadería y la agricultura. Se prohíbe expresamente La instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961. Se admiten las industrias de la categoría 1ª. En situaciones A , y B.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente.

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

5.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

a) El frente y ancho mínimo de parcela será de 12 m.

b) Excepcionalmente , el frente mínimo de parcela será de 6 m. en los casos que por incendio o ruina hubiere que reconstruir alguna edificación entre medianerías, y que el vacío de la misma pudiera romper algún conjunto urbano de interés, pero teniendo que guardar la alineación ya establecida.

6.- PARCELA MÍNIMA. La parcela mínima neta edificable será de 600 m<sup>2</sup>., excepto en el caso 5.b). 3 casas en terreno

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES Y CIERRES DE PARCELA. La separación a los colindantes será de 5,00 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos.

El adosamiento estará en cualquier caso supeditado, al consentimiento del colindante y al correspondiente compromiso.

8.-DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. La distancia entre edificaciones, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

9.- OCUPACIÓN . La ocupación máxima será del 40% de la parcela bruta.

10.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima permitida será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre la parcela bruta. A estos efectos no computará la superficie bajo rasante y la que pueda aprovecharse en el volumen bajo cubierta.

Las industrias existentes en categoría 1° y situación B, podrán ser ampliadas en un 20% aún cuando tengan agotada su edificabilidad.

11.- ALTURA. La altura máxima de la edificación hasta el alero será de 6,50 metros correspondiente a planta baja, planta primera y aprovechamiento bajo cubierta, cumpliendo las condiciones generales de la edificación en cuanto a la definición de ésta, considerándose superficie habitable aquella que tenga una altura superior a 1,50 metros.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30° ni inferiores a 15°. Se prohíben las cubiertas planas.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. "VUELOS" de las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 25 metros.

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o en las que se señalen en el Estudio de Detalle correspondiente.

La distancia mínima a los viales se medirán desde el borde de los voladizos si los hubiere.

16.- SOTANOS. Se podrán construir sótanos o semisótanos que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.

17.- SANEAMIENTO. Se admitirán fosas sépticas en casos excepcionales, por no existir Red de Saneamiento o ser insuficientes, con un máximo de 2 viviendas por fosa. En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de este, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.- ESTUDIOS DE DETALLE. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 6 viviendas será necesario realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto, o bien en los casos que considere determinar el Ayuntamiento y debiendo cumplir el resto de las condiciones que le afectan.

---

Parcela mínima neta .....	600 m <sup>2</sup>
Frente mínimo.....	12 m
Ocupación máxima del suelo.....	40 %
Edificabilidad sobre parcela .....	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Nº de plantas máximo.....	2 + bajo cubierta
Altura al alero.....	6,50 m
Topología de edificación.....	Aislada o pareada
Dimensión de los edificios.....	No podrá sobrepasar los 25 m
Retranqueos mínimos a alineaciones de calles y Otros linderos.....	5 m
Resto de condiciones.....	Las mismas que el SU1.

---

SU2 - URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD  
-----

1.- DEFINICION. Es la ordenanza de aplicación en zonas de suelo Urbano.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ambito de aplicación son las zonas señaladas en el plano de Ordenación correspondiente.

3.- USOS. El uso dominante será de viviendas considerándose usos tolerables ó compatibles los destinados a alojamientos públicos (residencias, albergues, hoteles, etc...), locales comerciales, apartamentos, oficinas públicas ó privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc...) Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, Peligrosas de 30 Noviembre de 1.961. Se admite la actividad industrial de 1ª categoría en situación A, Y B.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente. La escala del plano de parcela será de 1:200, debiendo estar perfectamente acotado y señalada la triangulación del mismo para la comprobación de la superficie.

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA.

a) El frente y ancho mínimo de parcela será de 12 m.

b) Excepcionalmente, el frente mínimo de parcela será de 6 m. en los casos que por incendio o ruina hubiere que reconstruir alguna edificación entre medianerías, y que el vacío de la misma pudiera romper algún conjunto urbano de interés, pero teniendo que guardar la alineación ya establecida.

6.- PARCELA MINIMA. La parcela mínima neta edificable será de 700 m<sup>2</sup>., excepto en el caso 5.b).

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES. La separación a los colindantes será de 3,00 metros como mínimo, caso de no adosarse a él, lo cual será posible en el caso de no abrir huecos. En el caso de fachadas enfrentadas y que una de ellas sea principal, la separación mínima al colindante será de 6 m., de tal forma que las edificaciones resultantes verifiquen las mismas condiciones exigibles según se expresa en el punto siguiente.

El adosamiento estará en cualquier caso supeditado, al consentimiento del colindante y al correspondiente compromiso.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. La distancia entre edificaciones, será como mínimo de 6 m. en el caso de fachadas no principales y de 12 m. en el caso de que una de las fachadas sea principal.

9.- OCUPACION. La ocupación máxima será del 30% de la parcela bruta siempre y cuando la parcela neta sea superior a la mínima en al menos un 10%, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones. En caso contrario, el 30% se aplicará sobre la parcela neta.

10.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima permitida será de 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre la parcela definida en las mismas condiciones que en el apartado anterior.

11.- ALTURA. La altura máxima de la edificación hasta el alero será de 9,50 metros correspondiente a Planta Baja, Planta primera, Planta segunda y aprovechamiento bajo cubierta.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30º ni inferiores a 15º. Se prohíben las cubiertas planas.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. " VUELOS " de las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo que un estudio de detalle justifique otra dimensión y el Ayuntamiento lo apruebe.

Contubria, en Sesión fecha	75-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contubria de fecha	<i>[Firma]</i>
19-JUN-92	

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o en las que se señalen en el Estudio de Detalle correspondiente.

La distancia mínima a los viales se medirán desde el borde de los voladizos si los hubiere.

16.-SOTANOS. Se prodrán construir sótanos o semisótanos que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.

17.-SANEAMIENTO. Se admitirán fosas sépticas en casos excepcionales, por no existir Red de Saneamiento o ser insuficiente, con un máximo de 2 viviendas por fosa.

En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de éste, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.-ESTUDIOS DE DETALLE. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 6 viviendas, será obligatorio realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto, o bien en los casos que pueda determinar el Ayuntamiento y debiendo cumplir el resto de las condiciones que le afectan.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	21-11-92
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	<i>[Firma]</i>
19-JUN-92	

SU3 - URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA

1.- DEFINICION. Es la ordenanza de aplicación en zonas de suelo urbano.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación son las zonas señaladas en el plano de Ordenación correspondiente.

3.- USOS. El uso dominante será de viviendas considerándose usos tolerables o compatibles los destinados a alojamientos públicos (residencias, albergues, hoteles, etc...), locales comerciales, apartamentos, oficinas públicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc...) Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961. Se admite la actividad industrial de la categoría en situación A, y B.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente.

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


5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA.

a) El frente y ancho mínimo de parcela será de 12 m.

b) Excepcionalmente, el frente mínimo de parcela será de 6 m. en los casos que por incendio o ruina hubiere que reconstruir alguna edificación entre medianerías y que el vacío de la misma pudiera romper algún conjunto urbano de interés, pero teniendo que guardar la alineación ya establecida.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Extraordinaria, el día 25-MAI-92

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficina de Cartografía, el día 19-JUN-92



6.- PARCELA MINIMA. La parcela mínima edificable será de 800 m2., excepto en el caso 5.b).

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES. La separación a los colindantes será de 3,00 metros como mínimo, caso de no adosarse a él, lo cual será posible en el caso de no abrir huecos. En el caso de fachadas enfrentadas y que una de ellas sea principal, la separación mínima al colindante será de 6 m., de tal forma que las edificaciones resultantes verifiquen las mismas condiciones exigibles según se expresa en el punto siguiente.

El adosamiento estará en cualquier caso supeditado, al consentimiento del colindante y al correspondiente compromiso.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. La distancia entre edificaciones, será como mínimo de 6 m. en el caso de fachadas no principales y de 12 m. en el caso de que una de las fachadas sea principal.

9.- OCUPACION. La ocupación máxima será del 30% de la parcela bruta siempre y cuando la parcela neta sea superior a la mínima en al menos un 10%, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones. En caso contrario, el 30% se aplicará sobre la parcela neta.

10.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima permitida será de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre la parcela definida en las mismas condiciones que en el apartado anterior.

11.- ALTURA. La altura máxima de la edificación hasta el alero será de 12,50 metros correspondiente a Planta Baja, Planta primera, Planta segunda, Planta tercera y aprovechamiento bajo cubierta.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30º ni inferiores a 15º. Se prohíben las cubiertas planas.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. " VUELOS " de las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo que un estudio de detalle justifique otra dimensión y el Ayuntamiento lo apruebe.

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o en las que se señalen en el Estudio de Detalle correspondiente.

La distancia mínima a los viales se medirán desde el borde de los voladizos si los hubiere.

APROBADO por la Comisión de Regencia	de
Contaduría, en Sesión fecha	11/11/11
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contaduría de fecha	
118-1111-112	


16.-SOTANOS. Se podrán construir sótanos o semisótanos, que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.

17.-SANEAMIENTO. Se admitirán fosas sépticas en casos excepcionales, por no existir Red de Saneamiento o ser insuficiente, con un máximo de 2 viviendas por fosa.

En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de éste, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.-ESTUDIOS DE DETALLE. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 6 viviendas será obligatorio realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto, o bien en los casos que pueda determinar el Ayuntamiento y debiendo cumplir el resto de las condiciones que le afectan.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
19-JUN-92	

SUC - ZONA URBANA DE CONSERVACION DE VOLUMEN

---

1.- DEFINICION. Comprende las áreas ya edificadas que se pretenden conservar en sus actuales condiciones de uso y volumen y en las que se permiten solamente obras de remodelación, conservación y sustitución de estos en caso de incendio o ruina.

2.- AMBITO DE APLICACION. El señalado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

3.- USOS. Se permite el uso residencial y de equipamientos y servicios. Es compatible el uso industrial de 1ª Categoría en situación A, B siempre que se ajuste a las especificaciones del Reglamento de Actividades Molestas.

4.- PARCELA. Será la existente.

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA. Será el existente.

6.- PARCELA MINIMA. Será la existente.

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES. No se define.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. Será la existente.

9.- OCUPACION. Será la existente.

10.- EDIFICABILIDAD. Será la existente.

11.- ALTURA. La altura coincidirá con el de la edificación existente.

12.- CUBIERTA. La pendiente de la misma será igual a la existente. Se prohíben las cubiertas planas.

13.- VUELOS. Los vuelos serán como los máximos existentes.

14.- DIMENSION DE LOS EDIFICIOS. Será la existente.

15.-ALINEACIONES. Las alineaciones serán las existentes.


16.-SOTANOS. Se prohíbe construir sótanos o semisótanos con acceso exterior y siempre que no rebase la rasante.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.

17.-SANEAMIENTO. Se admitirán fosas sépticas en casos excepcionales, por no existir Red de Saneamiento o ser insuficiente, con un máximo de 2 viviendas por fosa.

En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de éste, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.-ESTUDIOS DE DETALLE. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones o remodelación, será obligatorio realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto, o bien en los casos que pueda determinar el Ayuntamiento y debiendo cumplir el resto de las condiciones que le afectan.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabilidad de fecha	
19-JUN-92	

SU - RI . RESIDENCIAL - INDUSTRIAL

1.- DEFINICION. Parcelas destinadas a la convivencia residencia-industria de características unitarias y unifamiliares de construcción aislada, tanto de residencia como de industria.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación es el señalado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

3.- USOS.

- Se admite el uso residencial junto al de equipamiento comunitario y servicios, no permitiéndose más de dos viviendas en una misma parcela.

- Se admite el uso de 1ª categoría en situación A, B, C, D y de 2ª categoría en situación C, D.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente.

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

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA.

a) El frente mínimo de parcela será de 12 m. En cualquier caso, el ancho mínimo de la parcela, medido en cualquier sentido no será inferior a tal dimensión.

b) Excepcionalmente, el frente mínimo de parcela será de 6 m. en los casos que por incendio o ruina hubiere que reconstruir alguna edificación entre medianerías, y que el vacío de la misma pudiera romper algún conjunto urbano de interés, pero teniendo que guardar la alineación ya establecida.

6.- PARCELA MINIMA. La parcela mínima neta edificable será

a) Vivienda: 400 m<sup>2</sup>. , excepto en el caso 5.b).

b) Industria: 500 m<sup>2</sup>.

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES

- a) Vivienda: La separación a los colindantes será de 3,00 metros en el caso de que se abran huecos , pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos.
- b) Industria: La separación a los colindantes será de 4,00 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos.
- c) En el caso de existir medianería del colindante en el límite de la parcela, podrá adosarse a dicha medianería. En caso de no adosarse la separación será el doble de lo especificado en 7 a) y 7 b).
- d) Se prohíben las medianerías de edificios destinados a viviendas e industrias indiscriminadamente.
- e) El adosamiento estará en cualquier caso, supeditado al consentimiento del colindante y al correspondiente compromiso.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES.

- a) Vivienda: La distancia entre edificaciones no adosadas, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.
- b) Industria: La distancia entre edificaciones no adosadas, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 8 metros.

9.- OCUPACION.

- a) Vivienda: La ocupación máxima será del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.
- b) Industria: La ocupación máxima será del 65% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.

Aprobado por el Consejo de Regencia	
Contador, en Sesión fecha	25-11-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contabilidad de fecha	<i>[Firma]</i>
19-JUN-92	

10.- EDIFICABILIDAD

- a) Vivienda: La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre la parcela neta.
- b) Industria: La edificabilidad máxima permitida será de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre la parcela neta.

11.- ALTURA.

- a) Vivienda: La altura máxima de la edificación hasta el alero será de 6,50 metros correspondiente a Planta Baja, Planta primera, y aprovechamiento bajo cubierta.

b) Industria: La altura máxima de la edificación hasta el alero será de 8,00 metros pudiéndose desarrollar en dos plantas.

Se permite la construcción de una vivienda para residencia de un empleado con una superficie máxima construida de 110 m<sup>2</sup>., proyectándose la misma en las dos primeras crujías.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30°. Se prohíben las cubiertas planas.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. " VUELOS " de las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo que un estudio de detalle justifique otra dimensión y el Ayuntamiento lo apruebe.

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o en las que se señalen en el Estudio de Detalle correspondiente.

La distancia mínima a los viales se medirán desde el borde de los voladizos si los hubiere.

16.-SOTANOS. Se podrán construir sótanos o semisótanos que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno, destinándose a la estancia de vehículos.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno no computará a efectos de edificabilidad.

17.-SANEAMIENTO. Se admitirán ~~casos~~ casos ~~de saneamiento~~ médicos en casos excepcionales, por no existir ~~Red~~ Red de saneamiento o ser insuficiente, con un máximo de 2 viviendas por fosa.

En los demás casos a falta de alcantarillado o insuficiencia de éste, se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.-ESTUDIOS DE DETALLE. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 6 viviendas, será obligatorio realizar el correspondiente Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto, o bien en los casos que pueda determinar el Ayuntamiento y debiendo cumplir el resto de las condiciones que le afectan.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Construir en Sotano fecha del 25-MAY-87

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,

Oficial de Contaduría de fecha

*[Firma]*

## EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

1.- DEFINICION. Tienen la consideración de Equipamientos Públicos los suelos que se destinan a usos públicos ó colectivos al servicio de los ciudadanos.

2.- AMBITO DE APLICACION. Todos los suelos adscritos a los Equipamientos públicos serán de titularidad pública. Los equipamientos existentes en el momento de aprobación de las Normas, que sean de titularidad y gestión privada mientras se mantenga su funcionamiento.

3.- USOS. En el sistema de Equipamientos se podrán establecer los usos:

- Cultural y Religioso
- Educativo
- Social
- Recreativo y Deportivo
- Sanitario
- Servicios Técnicos Municipales.
- Instalaciones especiales (cuartel...)

4.- APROVECHAMIENTO.

- La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- La altura permitida, salvo casos excepcionales los justificados, serán de 9 metros.

- En cualquier caso se podrán construir edificios públicos acogándose a las condiciones de edificación en cada zona.

5.- GESTION.

- El Ayuntamiento deberá gestionar el destino público de los equipamientos privados.

Independientemente de los equipamientos previstos en las Normas, la iniciativa particular podrá instalar en las distintas zonas de la edificación privada aquéllas que sean de su interés cumpliendo las ordenanzas propias de cada zona.

## ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS

---

1.-DEFINICION. En este suelo se comprenden los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales de acceso y de relación y espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación.

En el suelo destinado a Jardín Urbano en los Planes Parciales (Art. 13, 2.b de la Ley del Suelo) deberá concentrarse el 60% de la superficie en una única área. En ningún caso la pendiente del terreno podrá superar el 10%.

3.- USOS. Se consideran compatibles con el uso de esparcimiento y descanso aquellas instalaciones y otros usos que no comporten perjuicio a la utilización pública. Así se permiten pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, plantas, tabaco, ó teatro al aire libre.


Asimismo se permiten ocupaciones temporales por ferias, circos, fiestas.

9.4.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE

9.4.1.- DEFINICION Y DESARROLLO

- 1.- El Suelo Urbanizable se estructura a través de sectores de planeamiento, los cuales se desarrollarán por medio de Planes Parciales.
- 2.- Mientras no estén definitivamente aprobados los Planes Parciales no se podrá efectuar en su ámbito ninguna edificación.
- 3.- Las Normas prevén el desarrollo de los Planes Parciales cuya delimitación está detallada en los planos de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable a escala E: 1/2.000.

9.4.2.- CESIONES

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	75-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
19-JUN-92	

Será de Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento:

- Los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, espacios libres de dominio y uso público, zonas deportivas públicas, equipamientos escolares etc.
- El 15% del aprovechamiento del sector ó el correspondiente a las distintas unidades de actuación en que se divida dicho sector por el Plan Parcial para el futuro desarrollo en Estudios de Detalle.

9.4.3.- LOCALIZACION DEL APROVECHAMIENTO  
-----


Los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable señalados deberán localizar y definir de forma precisa las condiciones urbanísticas de la parcela unitaria, en la que se situará el 15% del aprovechamiento medio a ceder gratuitamente al Ayuntamiento.

9.4.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES  
-----

Para las edificaciones existentes en el sector de planeamiento que van a ser autorizados de acuerdo con la ordenación prevista por el Plan Parcial se delimitarán polígonos que comprendan dichas edificaciones. Se fijará para cada uno de ellos un índice máximo de edificabilidad neta de manera que no sobrepasen a aquélla que esté construida en cada una de las parcelas y que no excedan globalmente a aquélla que corresponda a la zona donde se encuentran emplazados y determinará si procede que parte de la edificación ha de quedar fuera de ordenación.

9.4.5.- EJECUCION  
-----

En todos los casos, la aprobación de los Planes Parciales irá vinculada a los plazos concretos en que deben realizarse la reparcelación urbanización y edificación así como a las garantías económicas para su ejecución.

APROBADO por el Comité Regional de Urbanismo nº 1	
Contenido, en Sesión fecha	25-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
El Secretario de Contabilidad fecha	
79-JUN-92	

9.4.6.- TIPOS DE ORDENACION  
-----

A efectos de estas Normas y de acuerdo con un desarrollo coherente del suelo urbanizable se consideran los siguientes tipos de ordenación:

- SAU - 2.... RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD
- SAU - P.... POLIGONO INDUSTRIAL

SAU - P. POLIGONO INDUSTRIAL

1.- DEFINICION: Corresponde a Planes Parciales a redactar en terreno incluido en poligonos industriales, de nueva creacion.

2.- AMBITO DE APLICACION: El ambito de aplicacion es el señalado como tal en los Planos de Ordenacion correspondientes.

3.- USOS. El uso sera cualquier tipo de Industria que cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificacion, sera en cada caso la que resulte de su medicion real y debera figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificacion registral correspondiente.

La escala del plano de parcela sera de 1:200, debiendo estar perfectamente acotado y señalada la triangulacion del mismo para la comprobacion de la superficie.

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA. El frente y ancho mínimo de parcela sera de 12 m.

6.- PARCELA MINIMA. La parcela mínima neta edificable sera de 500 m2., para industrias aisladas o agrupaciones de talleres. Una vez los talleres tengan carácter agrupado se podrá proceder a una subdivisión por debajo del mínimo establecido.

Se permitirá la agrupación de parcelas y/o sectores para formar una de mayores dimensiones, siempre que no sea superior a los 50.000 m2.

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES. La separación a los colindantes sera de 5,00 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos.

El adosamiento estará en cualquier caso, supeditado al consentimiento del colindante y al correspondiente compromiso.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 10 metros siempre que se abran huecos.

La separación de las edificaciones al eje de las reservas de vías, sera de 10 m. cuando se trate de Distribuidores primarios o secundarios o simplemente de vías periféricas al polígono, y de 5 m. cuando se trate de vías de distribución local de acceso.

Los cerramientos de obra de fábrica u otros podrán alcanzar los límites de las parcelas.

Las reservas de suelo para las vías, las cuales incluirán las superficies destinadas al tráfico rodado, peatonal y aparcamiento, serán de 20 metros para los distribuidores locales importantes y de 15 metros para las vías de acceso, pudiéndose reducir a 10 metros cuando estas vías sean de acceso secundario y/o sirvan a una sola industria o parcela.

9.- OCUPACION. La ocupación en planta de las parcelas queda limitada por los Normas de Retranqueo. Para las agrupaciones de parcelas servirán estas Normas, pero se aplicarán a la parcela resultante de la agrupación.

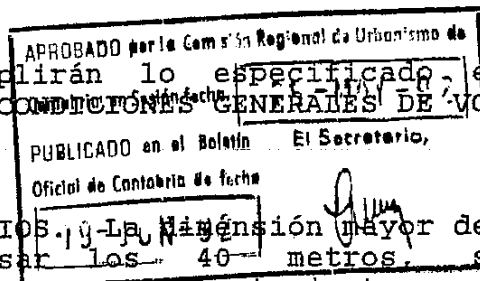
Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para estas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso, deberán cubrir, al menos, el 40% en planta, de los metros cuadrados de la parcela neta, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachada y colindantes.

10.- EDIFICABILIDAD. No se establece expresamente edificabilidad máxima permitida por estar perfectamente definida con los aspectos recogidos en los puntos 8, 9, y 11.

11.- ALTURA. La altura máxima de la edificación no se limita en este caso por plantas sino que será de 9 metros salvo instalaciones especiales y con las plantas y ocupación que precise la industria a instalar.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30º salvo que la industria a instalar precise otras y el Ayuntamiento lo apruebe.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. " VUELOS " de las **CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.**



14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo justificación en contran y aprobada por el Ayuntamiento.

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o las que se señalen en los planes parciales correspondientes.

La distancia mínima a los ejes de viales se medirán desde las fachadas.

16.-SOTANOS. Se prodrán construir sótanos o semisótanos que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno, destinándose a la estancia de vehículos.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.

17.- SANEAMIENTO. Se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

18.- PLANES PARCIALES. Será obligatorio realizar el correspondiente Plan Parcial previa la presentación del proyecto.


19.- CONDICIONES ESPECIFICAS.

- El 15% de cesión correspondiente al aprovechamiento de cada sector, será el indicado en los planos o el que se determine en los correspondientes Planes Parciales.

- La posición del Acceso rodado cuidará de no entorpecer el tráfico exterior y de tener dimensiones y perímetro adecuado para una fácil maniobra del tráfico pesado.

- En el interior del polígono industrial se dispondrá de plantar árboles de tipo urbano en una proporción no inferior a 1 árbol por cada 50 m2. de solar. Estos árboles pueden estar distribuidos y agrupados en diversas zonas conforme el aprovechamiento del espacio y a la buena imagen visual del conjunto.

- Si las superficies destinadas a aparcamiento dentro de las reservas de viales no llegan a la proporción de 1 plaza (unos 10 m2.) por cada 100 m2. de edificación, se dispondrán zonas accesorias de aparcamiento hasta agotar dicha proporción.

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio.	
Contabria, en Sesión fecha	75-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
19-JUN-52	

SAU - 2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD

---

1.- DEFINICION. Corresponde a Planes Parciales reservados a viviendas de tipo unifamiliar aislado o adosado.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación es el señalado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

3.- USOS. Se permite el uso residencial con viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, y de equipamiento y de servicios.

4.- PARCELA. La superficie de la parcela sobre la que se pretende la edificación, será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del Proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente.

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

5.- FRENTE MINIMO DE PARCELA. El frente y ancho mínimo de parcela será de 12 m.

6.- PARCELA MINIMA. La parcela mínima neta edificable será de 1.000 m<sup>2</sup>. en el caso de tipo unifamiliar aislado.

7.- DISTANCIA A LOS COLINDANTES. La separación a los colindantes será de 3,00 metros en el caso de viviendas de tipo unifamiliar aislada.

El adosamiento estará en cualquier caso, supeditado al consentimiento del colindante y al correspondiente Compromiso.

8.- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES. La distancia entre edificaciones en una misma parcela, será como mínimo el doble de su altura o la suma de ambas. La distancia al eje de viales públicos será de 12 metros.

9.- OCUPACION. La ocupación máxima de la edificación viene dada por la edificabilidad y las distancias mínimas. La densidad máxima será de 6 viviendas/Ha.

10.- EDIFICABILIDAD. 0.35 M<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 75-MAY-82, supeditado al consentimiento del colindante y al correspondiente Compromiso.  
Oficial de Cantabria de fecha 82-10-11

11.- ALTURA. La altura máxima permitida será de 2 plantas (6,50 metros), correspondiente a Planta Baja, Planta de pisos y bajo cubierta.

12.- CUBIERTA. No se admitirán pendientes superiores a 30º ni inferiores a 15º. Se prohíben las cubiertas planas.

13.- VUELOS. Los vuelos cumplirán lo especificado en el apartado 7.3.7. " VUELOS " de las CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

14.- DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS. La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo que un estudio de detalle justifique otra dimensión y el Ayuntamiento lo apruebe.

15.- ALINEACIONES. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o en las que se señalen en los Planes Parciales correspondientes.

La distancia mínima a los viales se medirán desde el borde de los voladizos si los hubiere.

16.-SOTANOS. Se podrán construir sótanos o semisótanos que se computará en la parte que salga de la rasante final del terreno, destinándose a la estancia de vehículos.

Todo lo construido por debajo de la rasante del terreno, no computará a efectos de edificabilidad.

17.-SANEAMIENTO. Se exigirá la instalación de una estación depuradora.

APROBADO por la Comisión Regidora de Urbanismo de	
Contable, en Sesión fecha	75-MAY-02
PUBLICADO en el Boletín El Secretario	
19-JUN-92	<i>[Firma]</i>

18.- PLANES PARCIALES. Será obligatorio realizar el correspondiente Plan Parcial previo a la ejecución del proyecto.

19.- CONDICIONES ESPECIFICAS

- El 15% de cesión correspondiente al aprovechamiento de cada sector, será el indicado en los planos o en el que se determine en los correspondientes Planes Parciales.

- En el caso de que exista alguna edificación dentro del area delimitada por un Plan Parcial, esta edificación existente originará una segregación de parcela con una edificabilidad de 1,10 m2/m2 suficiente para acoger la edificabilidad que se pretenda, quedando esta parcela segregada agotada.

## 9.5.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

---

### 9.5.1.- DEFINICION

---

Se clasifica como suelo no urbanizable en estas Normas todos los terrenos no incluidos como Suelo urbano, y Suelo urbanizable (Art.80 y 81.2 de la Ley del Suelo).

### 9.5.2.- PROTECCION

---

Con carácter general, las acciones en el suelo no Urbanizable con Protección específica, quedarán limitadas por las condiciones que establece el Art. 86 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

### 9.5.3.- DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

---

A estos efectos y a tenor de lo dispuesto en los artículos 36.6 y 93.c del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo sobre posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable, considerará que forma un Núcleo de Población cuando en un radio de 100 metros, a partir del emplazamiento donde se solicite la construcción de un nuevo edificio de vivienda, existan con anterioridad 6 edificaciones de vivienda construídas.

No se concederá ninguna licencia a toda edificación que produzca según esa definición la formación de un nuevo núcleo de población.

#### 9.5.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES

-----

Las edificaciones existentes en el Suelo no Urbanizable en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, se considerarán consolidadas de acuerdo con los usos a que estén destinadas y las características físicas de la construcción permitiéndose únicamente obras de mantenimiento y mejora que no alteren el uso, carácter ó volumen de las mismas.

#### 9.5.5.- USOS PERMITIDOS

-----

1.- De acuerdo con el Art. 85.2 de la Ley del Suelo podrán realizarse las siguientes edificaciones en Suelo No Urbanizable con carácter general:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten y se ajustan, en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo.

d) Edificios destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

9.5.6.- CONDICIONES OBJETIVAS DE  
-----  
NUCLEO DE POBLACION  
-----

1.- En el Suelo no Urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano y más concretamente las industrias, con excepción de las industrias agropecuarias y forestales cuya producción guarden relación directa con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno del Ministerio de Agricultura u Organismo Autónomo que lo sustituya.

Son excepción las señaladas en el punto 2 del apartado anterior.

2.- Quedan expresamente prohibidas las urbanizaciones de viviendas unifamiliares en parcelas aisladas ó adosadas, entendiéndose por "Urbanización" el conjunto de viviendas asentadas sobre parcelas que se entroncan en una red común de acceso y servicios, públicos y privados.

3.- Quedan prohibidos los edificios destinados a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de dos unidades de vivienda.

4.- En la segregación y división de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria. (Art. 85.4 de la Ley del Suelo).

5.- Quedan prohibidas las aparceraciones urbanísticas.

9.5.7.- CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE  
-----

A efectos de estas Normas y de acuerdo con un tratamiento coherente del suelo no urbanizable se consideran las siguientes categorías:

- NU-1... NO URBANIZABLE
- NU-2... NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO
- NU-3... NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL
- NU-4... NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO
- NU-5... NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA
- NU-6... NUCLEO RURAL DE POBLACION (NR)

NU-1 SUELO NO URBANIZABLE  
-----

1.- DEFINICION. Ordenanza aplicable a las zonas contiguas a los núcleos urbanos que tienen un uso agroganadero pero que por su integración en la urbanización no son susceptibles de una protección específica.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación son las zonas señaladas como tal en los Planos correspondientes.

3.- USOS Y APROVECHAMIENTO.

a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo, vinculado directamente a la obtención, almacenamiento, explotación ó tratamiento de productos ó ganado de la finca a que sirvan.

- Altura máxima: 6 metros en dos plantas.

- No se exige parcela mínima.

- Dichas construcciones deberán justificarse en base a necesidades para y exclusivamente agrícolas y ganaderas.

- Las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes a excepción de la de su propietario, y del suelo urbano.

b) Podrá autorizarse la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

b-1) ZONAS PROXIMAS A NUCLEOS Y/O SUELOS URBANOS (S.N.U.)  
-----

b-2) ZONAS ALEJADAS A NUCLEOS Y/O SUELOS URBANOS (S.N.U.)  
-----

Entrambasaguas 144 "  
Harmedo 180 "  
Navafedra 124 "

## AYUNTAMIENTO DE ENTRAMBASAGUAS

### **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPALES**

(Aprobadas definitivamente por la C.R.U. el 25 de mayo de 1.992)

#### NORMATIVA APLICABLE SEGUN CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

(según nominación Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Regimen Jurídico del Suelo de Cantabria)

#### **SUELO NO URBANIZABLE (NU-1) : RUSTICO**

1.- DEFINICIÓN . Ordenanza aplicable a las zonas contiguas a los núcleos urbanos que tienen un uso agroganadero pero que por su integración en la urbanización no son susceptibles de una protección específica.

2.- AMBITO DE APLICACIÓN. El ambito de aplicación son las zonas señaladas como tal en los planos correspondientes.

#### 3.- USOS Y APROVECHAMIENTO.

a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo, vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación ó tratamiento de productos o ganado de la finca que sirvan.

- Altura máxima: 6 metros en dos plantas.

- No se exige parcela mínima.

- Dichas construcciones deberán justificarse en base a necesidades para y exclusivamente agrícolas y ganaderas.

- Las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes a excepción de la de su propietario, y del suelo urbano.

b) ~~PODRA AUTORIZARSE EXCEPCIONALMENTE~~, la construcción de viviendas unifamiliares, de acuerdo con lo dispuesto y el procedimiento de la Ley 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Regimen Urbanístico del suelo de Cantabria.

b-1) ZONAS PROXIMAS A NUCLEOS Y/O SUELOS URBANOS (S.N.U.)  
-----

- Vivienda unifamiliar o bifamiliar en edificio único.
- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 6,50 metros correspondientes a dos plantas. Planta baja, Planta primera y bajo cubierta.
- Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Distancia mínima a otra vivienda: 10 m.
- Distancia mínima a colindante: 5 m.
- Distancia mínima al borde de cualquier tipo de camino: 10 m. , sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y apartado 8.1.1..
- Distancia máxima a la construcción más próxima del núcleo: 200m.

b-2) ZONAS ALEJADAS A NUCLEOS Y/O SUELOS URBANOS (S.N.U.)  
-----

- Vivienda unifamiliar o bifamiliar en edificio único.
- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 6,50 metros correspondientes a dos plantas. Planta baja, Planta primera y bajo cubierta.

- Edificabilidad: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- En un círculo con centro en el centro de gravedad de la vivienda y radio de 100 m., no podrán existir más de 6 viviendas con anterioridad a la que se proyecta.

- Distancia mínima al borde de cualquier tipo de camino: 10 m., sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

- Distancia mínima al colindante: 5 m.

NU-2 SUELO NO URBANIZABLE DE  
-----  
INTERES AGRICOLA Y GANADERO  
-----

1.- DEFINICION. Es la ordenanza de aplicación en las zonas naturales de producción agrícola ó ganadera que constituyen zonas necesarias para el equilibrio productivo básico en la economía rural.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación son las zonas señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

3.- USOS Y APROVECHAMIENTO.

a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo, vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación ó tratamiento de productos ó ganado de la finca a que sirvan.

Se permitirán construcciones agrícolas de dos plantas y 6 mts. sin que sea preciso el establecimiento de una parcela mínima.

Dichas construcciones deberán justificarse en base a necesidades para y exclusivamente agrícolas ó ganaderas.

Las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes a excepción de la de su propietario, y del suelo urbano.

b) Podrá autorizarse excepcionalmente la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no dén lugar a la formación en las siguientes condiciones:

- Uso directamente relacionado a la explotación de la finca, entendiendo que esta condición sólo podrá darse cuando el titular de la vivienda sea el mismo que el de la finca ó un familiar directamente allegado, ó se trate de una familia empadronada en el domicilio representado por la vivienda en cuestión y que tenga la condición de empleado titular de la finca. El Ayuntamiento mantendrá un registro de estas viviendas, de la condición de vinculación entre ellas y las fincas a las que sirvan y de la precisa definición catastral de la finca.

- Parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 6,5 metros correspondiente a dos plantas  
Planta baja, primera y aprovechamiento bajo cubierta.  
como en SU-1.

- Edificabilidad: 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Se permitirá la ampliación de viviendas existentes  
ajustándose a esta normativa.

c) Retiros de la edificación:

- Retiros:

5 metros de los límites de parcela con  
colindantes

Distancia mínima al borde de cualquier tipo de camino:  
10 m. , sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de  
Carreteras y apartado 8.1.1.

NU-3 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL  
-----

1.- DEFINICION. Es la ordenanza de aplicación a las zonas forestales comprendidas en los terrenos más accidentados del municipio que deben ser protegidas por sus valores.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación es el comprendido por las zonas señalados como tales en los Planos de Ordenación correspondientes.

3.- USOS. Los usos permitidos son únicamente los siguientes: Edificaciones destinadas a la explotación y conservación de montes, viviendas unifamiliares para obreros forestales y sus familiares, industrias propias de la explotación forestal, instalaciones de uso e interés público.

4.- APROVECHAMIENTO.

a) Para construcciones forestales deberá cumplirse:

- Altura máxima: 6,00 mts.

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

b) Para construcción de vivienda unifamiliar las normas son señaladas en el apartado 3.b de las normas para el suelo de interés agrícola y ganadero.

5.- OTRAS CONDICIONES. Se prohibirá cualquier movimiento de tierra que destruya la vegetación de la zona, que suponga sensible modificación de la morfología ó que origine amplios terraplenes ó muros de contención.

6.- RETIRO DE LA EDIFICACION.

- 5 mts. a los límites de parcela con colindantes.

- Distancia mínima al borde de cualquier tipo de camino: 10 m., sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y apartado 8.1.1.

7.- Todas las fincas incluidas en zona forestal, de aprovechamiento y explotación actual agrícola-ganadera, y como tal contemplado en el catastro de rústica del Ayuntamiento, se considerarán a todos los efectos sujetas al régimen establecido para las zonas calificadas de interés agrícola-ganadera.

8.- Aquellas fincas vinculadas a la explotación del eucalipto podrán cambiar su aprovechamiento en agrícola-ganadera, y no a la inversa, quedando sujetas al régimen establecido para tal calificación en estas Normas.

NU-4 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES

-----  
ECOLOGICO-PAISAJISTICO  
-----

1.- DEFINICION. Estas normas son aplicables a las áreas de equilibrio frágil y alto valor paisajístico que constituyen una reserva natural a proteger, impidiendo las actuaciones que puedan perjudicar sus valores.

2.- AMBITO DE APLICACION. El ámbito de aplicación es el definido en los Planos correspondientes a Escala 1/10.000 y 1/2.000.

3.- USOS.

- Con carácter transitorio se autoriza el aprovechamiento agrícola y forestal siempre que no representen alteración ó amenaza de las condiciones naturales de la zona.

- Quedan expresamente prohibidos los usos ó concesiones en estas zonas que supongan:

a) Cualquier tipo de asentamiento permanente en el ámbito de aplicación.

b) La explotación de canteras, formación de desmontes ó terraplenes que desfiguren la topografía del paisaje.

c) La colocación de carteles ó anuncios propagandísticos.

d) Las cortas de arbolado sin autorización de ICONA u otros organismos.

e) La alteración de elementos naturales, vegetales ó acuáticos que supongan una modificación regresiva del equilibrio natural.

f) El acarreo ó traslado artificial de arenas.

g) Las instalaciones industriales ó de servicios e incluso conducciones u otras instalaciones que perturben el valor paisajístico de las áreas.

h) Modificación de la flora y fauna existentes.

- Con carácter provisional se autoriza el uso de "cámping" en las zonas señaladas con "asterisco". Cuando este uso desaparezca el suelo se ajustará a las normas anteriores.

4.- APROVECHAMIENTO. Queda prohibida la edificación en esta zona compatibilizándose la superficie a efectos de edificación en la zona anexa.

5.- CONDICIONES DE CONTORNO. Por los organismos administrativos locales se vigilará que las condiciones del entorno de estas áreas específicas en lo que afecta a vertidos y evacuación de residuos se realice sin impunidad para el mantenimiento de las condiciones naturales de las mismas.

6.- ORDENACION. La ordenación de estas áreas podrá llevarse a efecto mediante la redacción de Planes Especiales atendiéndose a las determinaciones de las presentes Normas y sin dividir el ámbito conjunto.

NU-5 SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA  
-----

1.- DEFINICION. Se incluyen en esta actividad tanto la extracción de tierras y áridos para el aprovechamiento industrial como la de minerales y la explotación de canteras.

2.- AMBITO DE APLICACION. Es el definido en los Planos correspondientes y comprende las áreas de interés minero.

3.- USOS. Se permiten los señalados en el art. 85.2 de la Ley del Suelo en sus apartados b y c así como las construcciones e instalaciones vinculadas al uso extractivo, dedicadas a tratamiento y aprovechamiento de los áridos por requerir una localización condicionada por las materias primas a utilizar.

4.- APROVECHAMIENTO. La altura máxima vendrá delimitada según el tipo de instalaciones ligada al aprovechamiento del mineral.

Para las edificaciones se cumplirá en todo caso:

- Altura máxima: 7 metros.

- Retiros: 5 metros a los límites de parcela con colindantes y al borde de cualquier tipo de camino 10 m., sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y apartado 8.1.1.

5.- REGIMEN. Las actividades extractivas no podrán iniciarse ó continuar su desarrollo sin tener en cuenta las autorizaciones y concesiones administrativas que le correspondan por su naturaleza y la pertinente licencia municipal para el ejercicio de la actividad en aquellos aspectos que señala el Art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para la concesión de licencia municipal se presentará por parte del interesado los siguientes documentos:

a) Proyectos técnicos en el que se describa la actividad a desarrollar, medios que utilizara movimiento de tierras y nivelaciones previstas.

b) Proyecto de reposición del suelo una vez se haya finalizado la actividad donde se hará constar la descripción del suelo antes de iniciarse el proceso en esta área afectada y precauciones a adoptar para las áreas próximas y para no afectar a la conformación del paisaje; estado en que quedará el terreno una vez finalizadas las operaciones a realizar en el proyecto; operaciones que el interesado propone realizar para integrar los suelos afectados en el entorno y el paisaje y presupuesto de las obras y proyectos de reposición.

c) Certificado del dominio del suelo al que va referido la actividad y en el caso de que el solicitante no fuera el propietario copia auténtica del título jurídico que le habita para llevar a cabo la actividad.

d) Garantías que se ofrecen para asegurar la reposición del suelo una vez realizada la actividad a que se refiere el proyecto. Una vez señaladas esas garantías, se revisarán cada 5 años, ajustándolas a su valor real, pudiendo no obstante el Ayuntamiento aumentar ó reducir el período cuando las circunstancias así lo aconsejen.

El Ayuntamiento autorizará estas actividades, previa tramitación del expediente, de acuerdo con el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Respeto al paisaje
- Conservación del arbolado.
- Preservación del medio ambiente.


NU-6 NUCLEO RURAL DE POBLACION

-----  
EN SUELO NO URBANIZABLE (NR)  
-----

1.- DEFINICION. Corresponde esta normativa a los núcleos rurales de población existente en el suelo no urbanizable y que se han delimitado como tales en los planos. Agrupaciones pequeñas de carácter rural al margen de las funciones urbanas.

2.- AMBITO DE APLICACION. Es el definido en los planos de ordenación correspondientes a Escala 1/10.000.

3.- REGULACION. A efecto de la regulación del desarrollo de estos núcleos se estará a lo dispuesto en la ordenanza SU1.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Santander, Abril de 1992	
Contrabando, en Sesión fecha	75-MAY-92
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contrabando de fecha	
19-JUN-92	

Fdo. Paola Barquín Gómez

del artículo 122 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

5 Decreto 24 febrero 1972, núm. 469/72 (M.° Vivienda). CÉDULA DE HABITABILIDAD. Procedimiento de expedición.

Artículo 1.° La expedición de las cédulas de habitabilidad establecidas por Decreto de 23 de noviembre de 1940 (R. 2028 y Diccionario 8642), se sujetará al procedimiento que se regula por el presente Decreto.

Art. 2.° Cuando se trate de primeras ocupaciones de edificios destinados a viviendas o alojamientos de carácter residencial, no acogidos al régimen de Viviendas de Protección Oficial, los promotores presentarán en la correspondiente Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, a la terminación de las obras, los siguientes documentos:

a) Cuestionario estadístico de edificación y viviendas terminadas establecido por la Orden de la Presidencia del Gobierno de 13 de noviembre de 1966 (R. 2149) y relación complementaria de identificación de viviendas comprendidas en el mismo.

b) Certificado final de obras suscrito por Arquitecto técnico o Aparejador y Arquitecto y visado por los Respetivos Colegios Profesionales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.° del Decreto 482/1971, de 11 de marzo (R. 605), y modelo normalizado por Orden de 28 de enero de 1972 (R. 241 y 345), en el que se hará constar expresamente el número total de viviendas terminadas.

Art. 3.° La cédula de habitabilidad se solicitará por los propietarios de viviendas o de edificaciones a que se refiere el artículo anterior, mediante instancia dirigida a la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, la que, una vez comprobado el cumplimiento de lo que en él se dispone y el ingreso de la tasa regulada por el Decreto 316/1966, de 25 de febrero (R. 336 y Apéndice 1951-66, 2114), expedirá la cédula sin más trámites.

No obstante, la Delegación Provincial, cuando lo considere procedente, podrá acordar la visita al inmueble de sus Servicios Técnicos o de aquellos en que delegue antes de efectuar la expedición de la cédula de habitabilidad.

Están exentas de la exigencia de la cédula de habitabilidad las primeras ocupaciones de viviendas acogidas al régimen de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 4.° Para segundas y posteriores ocupaciones de alojamientos de carácter residencial y de toda clase de viviendas y también para las primeras ocupaciones de las no acogidas a Protección Oficial, cuando los promotores no hubieren aportado los documentos requeridos en el artículo 2.°, la cédula de habitabilidad se expedirá previa visita de inspección de los Servicios Técnicos competentes, sin perjuicio de aplicar, si procede, las medidas a que hace referencia el artículo 6.°.

Art. 5.° Las Empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente documento que acredite haber obtenido la cédula de habitabilidad, o justifique su exención.

Art. 6.° El incumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto dará lugar a la aplicación de las medidas previstas en el Decreto de 23 de noviembre de 1940 y en la Orden de la Presidencia del Gobierno de 13 de noviembre de 1966.

Art. 7.° Se autoriza al Ministro de la Vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto y para adaptar el sistema que en él se establece a las viviendas propiedad de los Patronatos oficiales.

Anuncio 15 febrero 1972 (M.° Ares). ALEMANIA. Aceptación Federal a Enmiendas de la OMS.

El Secretario general de las N. en su calidad de depositario, el 23 de diciembre de 1971 el Gobierno pública Federal Alemana depositaria General de las Naciones Unidas de aceptación de las Enmiendas 24 y 25 de la Constitución (Organización Mundial de la Salud) que fueron adoptadas en la Asamblea Mundial de la Salud el 23 de mayo.

En carta acompañando el anuncio de aceptación, el observador permanente pública Federal en las Naciones Unidas la siguiente declaración:

«Las citadas enmiendas se refieren al Land Berlín con efecto desde el 1.° de octubre de 1971, a partir de la cual entrará en vigor la Constitución de la República Federal Alemana.»

Decreto 24 febrero 1972, núm. 470/72 (M.° Vivienda). BENEFICENCIA. Condiciones para concertar préstamos.

N. de R.—Deroga D. 15 junio y Diccionario 2356).

Artículo 1.° 1. Las Entidades beneficiarias del protectorado del Gobierno podrán concertar préstamos o pignoraticios con Entidades oficiales y Cajas de Ahorro para el objeto de dedicar el capital objeto de préstamo a la ampliación o renovación de los edificios de la Entidad o instalaciones erigidas o destinadas directamente al curso fundacional, o a la construcción de edificios o instalaciones para el curso fundacional.

2. El préstamo se concertará con autorización del Protectorado de la necesidad de la financiación de las repercusiones de la amortización de las cuotas de amortización y las cuotas de amortización del fin, determinándose en la Orden todas las características de los préstamos, entre ellas, el valor que ha de tener el bien a hipotecar, a los efectos de la Ley Hipotecaria (R. 1947) y reglamento 9739) y regla sexta del reglamento (R. 1947, 476 y 642); si se pactase la ejecución por vía judicial.

Art. 2.° Cuando la Entidad beneficiaria no dispusiere de alguno de los procedimientos para ejecución de la aplicación lo que dispone el Decreto de 14 de marzo de 1971 (R. 2293), modificado por el Decreto de 1955 (R. 507 y Apéndice 1955-66, 2114).

Art. 3.° Los Ministerios de Hacienda, en el ámbito de sus competencias, quedan autorizados para adoptar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Art. 4.° Queda derogado el Decreto de 1942 (R. 1013 y Diccionario 2356).

Orden 29 febrero 1972 (M.° Ares). MALES. Amplia límite de la Seguridad Social.

N. de R.—Eleva el límite de la Seguridad Social el 1.° de abril 1970 (R. 734).

Artículo único. De conformidad con la disposición transitoria tercera del texto refundido de los Decretos de 7 de septiembre, y 1076/1970 (R. 1970, 888), el límite de edad para el ingreso en el sistema de la Seguridad Social será de 16 años y 6 meses.

DECRETO 141/1991  
" SOBRE CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD "

Adjunto se envía copia del DECRETO 141/1991, de 22 de Agosto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.

Este Decreto entra en vigor el mismo día de su publicación.

De este Decreto conviene destacar los siguientes puntos contenidos en el mismo, dada la incidencia que pueden tener en la redacción de Proyectos de Edificación.

- \* Cumplimiento de la Normativa Básica de la Edificación. Artº 6º
- \* Mención expresa al Reglamento de Baja Tensión, Supresión de Barreras Arquitectónica y CPI-91. A.1.2, A.1.7 y B.1.6
- \* Necesidad de ascensor cuando la altura del suelo de las viviendas sea superior a 10'75 m; lógicamente tendrá que cumplir el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas. A.1.6 y A.1.7
- \* No computará, a efectos de habitabilidad las zonas con altura inferior a 2'50 m. A. 2.4 altura mínima, en baños y pasillos 2'20 m.
- \* Es obligado la instalación, en la cocina, del conducto de ventilación activada hasta la cubierta. A.2.8
- \* Antepecho mínimo de 95 cm. A.2.9

La evitación y supresión de Barreras Arquitectónicas y urbanísticas en Cantabria, se regula por el Decreto 51/1990 de 6 de Julio (BOC 29. 11. 90), como se publicó sin los gráficos del Anejo II, se adjunta fotocopia de estos gráficos.



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO  
DIRECCIÓN REGIONAL DE VIVIENDA

ANEXO II

POLIZA

Expediente n.º  
Cédula n.º

Ayuntamiento Localidad, distrito

Nombre y apellidos del solicitante y concepto Residencia actual (domicilio)

Finca (calle o plaza) Número Vivienda (piso)

Propietario Residencia actual (domicilio)

Piezas de que consta la vivienda y superficie útil en m<sup>2</sup>

Habitaciones	Estar	Corn.	Dor.	Dor.	Dor.	Dor.		
Servicios	Cocina	C. baño	C. aseo	W. C.				

Superficie útil total (m<sup>2</sup>) Altura libre de techos (m)

Se trata de vivienda de nueva construcción / no nueva construcción

La inspección de la vivienda descrita será facilitada por D. ....  
con domicilio en ....., siendo las horas preferibles las comprendidas  
entre las horas de ..... y las ....., o previo aviso telefónico al n.º .....  
de ..... de 19.....  
EL SOLICITANTE,

# Solicitud CÉDULA DE HABITABILIDAD

(A CUMPLIMENTAR POR EL SOLICITANTE)



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO  
DIRECCIÓN REGIONAL DE VIVIENDA

ANEXO IV

Reintegro  
3 pesetas

Expediente n.º
Cédula n.º
1.º ocup.: n.º exp. lic. obra

Localidad, distrito
---------------------

Nombre y apellidos del solicitante y concepto	Residencia (domicilio)
---	------------------------

Hotel, residencia, pensión, internado.—Denominación	Calle, plaza, n.º	N.º total camas
---	-------------------	-----------------

Propietarios del inmueble (apellidos, nombre).—Razón social	Domicilio (calle o plaza, n.º)
---	--------------------------------

Plantas de que consta, su superficie (m<sup>2</sup>), <sup>(1)</sup> altura de techos (m.), <sup>(2)</sup> y número de habitaciones <sup>(3)</sup>

Primera			Segunda			Tercera			Cuarta			Quinta			Sexta			Séptima		
(1)	(2)	(3)																		
Octava			Novena			Décima			Undécima			Duodécima			Décimotercera			Décimocuarta		

Número de habitaciones y servicios

c/ servicios		s/ servicios		c/ 1 cama		c/ 2 camas		c/ 3 camas		c/ 4 camas		N.º serv. comunes	

Se trata de edificio de <sup>nueva construcción</sup> ~~no nueva construcción~~

La inspección será facilitada por D.   
 en el mismo inmueble o previo aviso telefónico al núm.   
 didas entre las <sup>mañana</sup> ~~tarde~~ y las <sup>mañana</sup> ~~tarde~~

siendo las horas preferibles las comprendidas entre las

de   
 EL SOLICITANTE, de 19

# Solicitud CÉDULA DE HABITABILIDAD

(A CUMPLIMENTAR POR EL SOLICITANTE)

# I. DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

## 1. Disposiciones generales

*DECRETO 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.*

Por Real Decreto 1667/1984 de 1 de agosto fueron traspasadas las funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Cantabria en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de la Calidad de la Edificación y Vivienda.

El citado Real Decreto recoge expresamente en el Apartado 2.1.a) del Anexo I el traspaso de las funciones de "elaboración de la normativa propia en materia de Vivienda e Inspección del cumplimiento de la normativa Estatal y Autonómica, así como la tramitación y resolución de Expedientes Administrativos derivados de su infracción".

La amplitud de la citada materia y de las realidades a que se refiere imposibilitan un tratamiento unitario, es aconsejable por ello mismo, una regulación independiente para diferentes sectores.

Uno de ellos, el de la habitabilidad de las viviendas, y alojamientos residenciales y turísticos, su régimen jurídico, informes, permisos, infracciones y sanciones, se encuentra regulado por normas que se caracterizan por su antigüedad y dispersión.

Es necesario abordar una regulación que ponga fin a lo obsoleto de algunas de las normas y dote de la seguridad jurídica exigible al sector, en la que se refundan al propio tiempo las normas dictadas hasta el presente, complementándolas con otras que hagan más efectivo el control de la Administración desde la necesidad de velar porque inmuebles destinados a alojamiento de personas reúnan requisitos de legalidad y calidad adecuados.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día veintidós de agosto de mil novecientos noventa y uno

### D I S P O N G O

#### NORMAS GENERALES

**ARTICULO. 1º.-** Objeto. Es objeto del presente Decreto la definición de las condiciones mínimas de habitabilidad que debe reunir toda vivienda, apartamento, bungalow, hotel, apartotel y similar en la Comunidad Autónoma de Cantabria para su ocupación como alojamiento de personas, así como la regulación de los procedimientos de control, inspección y sanción en su caso del incumplimiento de dichas condiciones.

**ARTICULO. 2º.-** Las condiciones que se regulan en el presente Decreto afectan tanto a las viviendas, apartamento, bungalow, hotel, apartotel y similar de nueva construcción como a las ya construidas y serán de aplicación en todos los casos, sin perjuicio de las normativas especiales que sean de aplicación en función de los regímenes especiales de promoción a que puedan estar acogidas las viviendas en materia de Protección Oficial o de Rehabilitación.

El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad no presupone el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable que también será exigible. En tal sentido, por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo se establecerán los procedimientos precisos para que la emisión de informes y trámites referentes a normativa de habitabilidad y normativa urbanística, se realicen de modo coordinado y simultáneo.

**ARTICULO. 3º.-** Obligatoriedad. Las condiciones mínimas que se regulan en el presente Decreto tienen el carácter de obligatorias y serán exigibles tanto por las Administraciones Públicas con competencia en materia de vivienda, como por los organismos y empresas vinculados al posterior uso de la vivienda. En este sentido se establecen las siguientes obligaciones:

a).- El informe previo de habitabilidad de los proyectos de obras de nueva planta o de reforma será exigible por las Entidades Locales antes de la concesión de licencia municipal de obras.

b).- Toda vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma deberá disponer obligatoriamente de Cédula de Habitabilidad, expedida por la Dirección Regional de Vivienda, sin cuyo requisito no podrá destinarse al alojamiento de personas y, en consecuencia las compañías suministradoras de servicios (agua, gas, electricidad, y otros) no concederán o suspenderán los suministros en caso de denegación, anulación de la Cédula.

c).- Las obras encaminadas a la consecución de las condiciones mínimas de habitabilidad o la corrección de defectos constructivos que provoquen el incumplimiento de dichas condiciones, serán exigibles por la Administración Autónoma y/o Local en su caso, mediante procedimiento iniciado de oficio o por denuncia de parte.

En el caso de viviendas con arrendamiento vigente, las obras necesarias para mantener la vivienda en las condiciones mínimas de habitabilidad serán realizadas en la forma determinada por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

## CAPITULO II

### CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD

**ARTICULO. 4º.-** Condiciones mínimas. Toda vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma de Cantabria deberá cumplir las condiciones mínimas que se relacionan en el Anexo I del presente Decreto, en cuanto a condiciones de emplazamiento, condiciones del edificio y condiciones de la vivienda en sí.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, 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, típicos 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 claros, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

c) El terreno donde se pretende la construcción estará urbanizado, realizado el oportuno asfaltado con aglomerado en caliente, u otro hormigón o pavimentos tradicionales de similar categoría; excluyéndose expresamente la grava o similar, todo ello hasta los viarios existentes, encintado de aceras y servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, conforme al proyecto previsto en el Plan General, normas subsidiarias u otro instrumento de planeamiento aplicable.

El no cumplimiento de alguna de estas condiciones supone la ineducación de la vivienda para el alojamiento humano y por tanto, la imposibilidad de su uso como tal, dando lugar a la no concesión o anulación, en su caso, de la correspondiente cédula de habitabilidad, en tanto no se realicen las obras necesarias para su adecuación a las condiciones mínimas.

**ARTICULO. 5º.-** Planeamiento especial y ordenanzas municipales. Las condiciones a que se refiere el art.º anterior tendrán la consideración de

mínimas, pudiendo los instrumentos de planeamiento y ordenanzas municipales establecer otras condiciones que, respetando el mínimo de esta norma y derivadas de estudios más pormenorizados, se ajustan más a la realidad de su ámbito. En tales casos, la Dirección Regional de Vivienda podrá exigir el cumplimiento de tales condiciones para la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

**ARTICULO 6°.- TRAMITACION DEL INFORME PREVIO DE HABITABILIDAD**

Los entes competentes para el otorgamiento de licencias de obras, cuando éstas se refieran a construcción o rehabilitación de edificios de nueva planta destinados total o parcialmente al uso de vivienda, apartamento, bungalow, hotel, aparthotel o similar enviarán para su informe a la Dirección Regional de Vivienda:

- Dos ejemplares visados del proyecto en formato DIN-A-4.
- Una fotografía (tamaño mínimo 18x14) en color de la parcela en la que se pretende edificar o en su caso, del edificio y su entorno, que se pretenda rehabilitar o reformar
- Un plano del alzado principal proyectado del edificio coloreado.
- Los Cuestionarios Estadísticos exigidos por Orden Ministerial de 13 de noviembre de 1968 (Boletín Oficial del Estado de 12 de diciembre de 1968), o aquellos que puedan aprobar, tanto la Administración del Estado como la Administración Autonómica.

De igual modo se procederá si las obras afectan a edificios construidos y con ellas se altera el número de viviendas.

Pudiendo si lo estima necesario para una mejor comprensión de las condiciones a examinar, solicitar documentación que amplíe, aclare o desarrolle el contenido del proyecto.

La Dirección Regional de Vivienda informará, en todo caso, si el proyecto, sus viviendas o alojamientos, cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad que establece el Anexo I. Asimismo, podrá informar si el proyecto cumple la normativa básica de edificación.

Si al informe de la Dirección Regional es favorable, la entidad local correspondiente podrá otorgar la licencia, si es desfavorable, se puntualizarán en él los defectos y omisiones que tenga el proyecto para que la entidad local lo comunique al interesado, quien una vez corregido el proyecto lo remitirá a la Dirección Regional a través de la entidad local, para realizar un nuevo informe con igual trámite.

**CAPITULO III**

**LA CEDULA DE HABITABILIDAD**

**ARTICULO 7°.- Exigibilidad de la Cédula.** La disposición de la cédula, conforme a lo dispuesto en el presente Decreto será exigible en los siguientes supuestos:

- a) Obras de nueva planta con destino a vivienda no acogidas a ningún régimen de viviendas de protección oficial de la cédula de habitabilidad.
- b) Obras de reforma que afecten a algunas de las condiciones mínimas de habitabilidad relacionadas en el Anexo I del presente Decreto y, en cualquier caso, aquellas en las que varíe el número y/o distribución de las viviendas originales.
- c) Viviendas existentes

**ARTICULO 8°.-** La solicitud de cédula de habitabilidad se ajustará al modelo oficial que se recoge en el Anexo II y III del presente Decreto y contendrá al menos, los siguientes datos:

- a) Nombre y apellidos del solicitante y concepto.
- b) Nombre y apellidos del propietario.
- c) Clase de cédula de habitabilidad
- d) Localización de la vivienda (calle, portal, piso, mano), barrio o pueblo y término Municipal
- e) Piezas principales que componen la vivienda y superficie útil de la misma (estancias, cocina, dormitorios, servicios, otros).
- f) Superficie útil total de la vivienda y altura de techos.

Los datos correspondientes a los apartados a, b, d, e y f deberán ser aportados por el solicitante de la cédula, quien deberá acreditarlos convenientemente.

En el caso de Solicitudes de Cédulas de Primera ocupación deberán ser solicitadas por el promotor quien facilitará los nombres de los propietarios, en este caso la Dirección Regional de Vivienda expedirá bien al propietario, bien al promotor, la Cédula de Habitabilidad a nombre de la persona cuyo nombre haya facilitado el promotor como propietario.

Para el caso de que la solicitud se formule por persona distinta al promotor deberá esta acreditar su título según lo establecido en el art. 12c) de este Decreto.

En el caso de viviendas se formulará y expedirá una cédula por cada vivienda. Para los hoteles, aparthoteles o similar se solicitará y expedirá una Cédula por cada expediente de construcción o explotación.

La Dirección Regional de Vivienda podrá, previa comprobación, acreditar de oficio la verificación de los aspectos anteriores y denegar, en su caso, la concesión o renovación de la cédula de habitabilidad.

**ARTICULO 9°.- Inspección y control.** Por los servicios técnicos de la Dirección Regional de Vivienda se realizarán cuantas inspecciones se consideren necesarias en orden a la comprobación del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Las inspecciones, que se realizarán de oficio o a instancia de parte, podrán efectuarse, tanto con carácter previo a la concesión o renovación de la cédula de habitabilidad, como durante el período de vigencia de la misma.

**ARTICULO 10°.- TRAMITACION DE LA CEDULA DE HABITABILIDAD DE PRIMERA OCUPACION**

Con la instancia o instancias (una por cada vivienda) de solicitud de cédula de habitabilidad deberá aportarse:

- La cédula de habitabilidad se solicitará en impreso normalizado, facilitado por la Dirección Regional de Vivienda, según modelo

- Los Cuestionarios Estadísticos exigidos por Orden Ministerial de 13 de noviembre de 1968 o aquellos que puedan aprobar la Administración del Estado o la Administración Autonómica.

- Certificado final de obra firmado y visado, según lo dispuesto en el art. 6° del Decreto 462/71, de 11 de marzo, y el modelo formalizado en el que constará expresamente el número total de viviendas terminadas.

- Certificado de Antena Colectiva en los casos exigibles según la normativa que regula la radiodifusión y telecomunicaciones.

- Licencia municipal de primera utilización, o en su defecto licencia municipal de obras que se refieran al proyecto que ha sido objeto de informe de habitabilidad favorable según el art° anterior.

Si el solicitante de cédula de habitabilidad no aporta el certificado de final de obra, el Departamento requerirá a los técnicos directores de obra para su aportación, los cuales deberán hacerlo en el plazo de 15 días. Si en dicho plazo no lo hicieron o no alegaran suficientes razones de carácter técnico o de falta de habitabilidad, a juicio de la Dirección Regional de Vivienda, ésta podrá, en resolución motivada, acordar la expedición de la cédula de habitabilidad, previa inspección de sus servicios técnicos, relativa a la comprobación meramente externa y ocular de las condiciones de terminación, salubridad e higiene, con reserva de las responsabilidades que pudieran corresponder a los técnicos directores como consecuencia del proceso de dirección de la obra respectiva.

- Justificante de haber presentado la declaración de alta en la contribución territorial urbana.

- Ingreso de la tasa y tasas legalmente establecidas.

La Dirección Regional comprobará el cumplimiento de ésta y de los anteriores artículos y expedirá la cédula o cédulas, pudiendo no obstante realizar por sus servicios técnicos u otros delegados, visita de inspección al inmueble, en la que se comprobará ocularmente, que la ejecución de la obra se ajuste en lo básico a las condiciones de habitabilidad proyectadas en su día, y a lo establecido.

Azi mismo se comprobará que la urbanización correspondiente está terminada, realizado el oportuno asfaltado con aglomerado en caliente u otro hormigón o pavimentos tradicionales de similar categoría; excluyéndose expresamente la grava o similar, todo ello hasta los viarios existentes, enclavado de aceras y servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, conforme al proyecto previsto en el Plan General, normas subsidiarias u otro instrumento de planeamiento aplicable.

Podrá el interesado aportar en sustitución de la ejecución de la citada urbanización, aval bancario bastante presentado en el Ayuntamiento de que se trate que garantice las citadas obras.

ARTICULO. 11º.- Expedición cédulas de viviendas de segunda y posteriores ocupaciones. El resto de clases de cédulas de habitabilidad se solicitarán por los propietarios, usufructuarios o arrendatarios de las viviendas, que aportarán:

- a) Instancia dirigida a la Dirección Regional de Vivienda.
- b) Ingreso de la tasa o tasas legalmente establecidas.
- c) Documento público que acredite la propiedad o el derecho de usufructo o contrato oficial de arrendamiento respectivamente.

En el caso de viviendas cedidas a militares o funcionarios, en razón de su servicio, por los Organismos de que dependan, bastará justificante escrito del Organismo del que el solicitante es beneficiario de la cesión y de que la vivienda consta en el inventario del centro de que se trate.

La Dirección Regional podrá inspeccionar las viviendas cuya cédula de habitabilidad se solicita por medio de sus servicios técnicos u otros en que delegue.

ARTICULO. 12º.- De ningún caso se entenderá concedida la cédula de habitabilidad por silencio administrativo positivo.

ARTICULO. 13º.- Contratación de servicios y ocupación de las viviendas. Será condición indispensable para la contratación de los servicios de suministros, la presentación de la cédula de habitabilidad en vigor. No podrá procederse a la ocupación de una vivienda que no disponga de cédula de habitabilidad.

#### CAPITULO IV

##### EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS

ARTICULO. 14º.- El incumplimiento de las condiciones formales exigidas o de las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas o de las generales establecidas en el Art. 4º de este Decreto, dará lugar a la denegación motivada de la cédula de habitabilidad.

Las resoluciones dictadas por la Consejería de Obras Públicas o la Comisión Regional de Urbanismo, en las que se declare la vulneración de la normativa urbanística por aquellas construcciones de las que se haya solicitado o concedido la cédula de habitabilidad, motivará la inmediata suspensión del trámite de concesión en el primer caso y en el segundo la incoación del expediente para la anulación de la cédula.

ARTICULO. 15º.-

1.- Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria la inspección y control del cumplimiento de la normativa en materia de vivienda, así como todo lo relativo a la incoación, tramitación y resolución de expedientes administrativos derivados de su infracción.

2.- El incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el presente Decreto dará lugar a la incoación de expedientes administrativos y a su tramitación y resolución, así como la

imposición de multas coercitivas para el cumplimiento de las resoluciones recaídas en dichos expedientes, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.- En materia de arrendamientos, la actuación de la Administración en cuestiones de habitabilidad que afectan a las relaciones propietarios-inquilinos se orienta a la vigilancia, asesoramiento y fomento de la salubridad e higiene de la morada humana, pudiendo expedir certificaciones sobre el estado de las viviendas. Discrecionalmente se adoptará la vía administrativa de conformidad con la normativa vigente, por razones de interés público, en estos supuestos que afecten a relaciones jurídicas privadas cuyo cauce de resolución oportuno es la vía judicial.

ARTICULO. 16º.- Clasificación de las infracciones. Se establecen las siguientes clases de infracciones:

- a) Relativas a las condiciones mínimas de habitabilidad:
  - Incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el presente Decreto que figuran en el Anexo I.
  - Inexistencia de informe previo de habitabilidad de los proyectos de obras de nueva planta o de reforma, antes de la concesión de licencia municipal de obras.
- b) Relativas a la cédula de habitabilidad:
  - No disponer de cédula de habitabilidad en vigor.
  - Celebrar contratos de arrendamiento o compraventa sin disponer de la cédula de habitabilidad.
  - Ocupar viviendas sin disponer de la cédula de habitabilidad.
- c) Relativas a su tramitación:
  - Irregularidad en la concesión o renovación de la cédula con defectos o falsedades en la documentación aportada.

ART. 17º.- Procedimiento administrativo sancionador.

a) Recibida comunicación o denuncia sobre un supuesto incumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Decreto, se acordará, la instrucción de una información reservada, a la vista de cuyo resultado se ordenará el archivo de actuaciones o la incoación del expediente.

b) El expediente administrativo con nombramiento de Instructor y Secretario, se incoará mediante resolución del Director Regional de Vivienda.

c) Se formulará un pliego de cargos en el que se hará constar los hechos imputados y se notificará a los interesados concediéndoles un plazo de ocho días para que puedan contestarlo.

d) La propuesta de resolución será notificada a los interesados a fin de que en el plazo de ocho días hábiles puedan alegar, por escrito, cuando consideren convenientes.

e) El expediente concluirá mediante resolución del Director Regional de Vivienda.

f) Para garantizar el cumplimiento de las Resoluciones recaídas en dichos expedientes se impondrán o propondrán, en su caso, las medidas coercitivas previstas por las disposiciones legales, ejecutando las Resoluciones por los medios de ejecución forzosa.

Todo ello de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

##### DISPOSICION TRANSITORIA

PRIMERA Los expedientes iniciados como consecuencia de denuncias presentadas antes de la entrada en vigor de presente Decreto continuarán su tramitación hasta su resolución definitiva, de acuerdo con la legislación anterior.

SEGUNDA Por los Ayuntamientos de Cantabria se procederá al envío a la Dirección Regional de Vivienda, de todos los proyectos que hayan solicitado u obtenido licencia y que hasta ahora no hubieran sido

rematados por el oportuno informe, cuyas obras aún no hayan sido finalizadas.

TERCERA En el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto, para la concesión de las cédulas de habitabilidad que correspondan a proyectos no tramitados ante la Dirección Regional de Vivienda por los Ayuntamientos, a que se refiere la disposición anterior, bastará la presentación del proyecto y documentación a que se refiere el art. 7.º y la licencia municipal de obras.

DISPOSICIONES FINALES

1ª.- Se faculta al Consejo de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de este Decreto.

2ª.- El presente Decreto no será de aplicación a las viviendas de Protección Oficial que seguirán con su régimen especial.

Al efecto, el Informe previo de habitabilidad es, equivalente a la cédula de calificación provisional de viviendas de Protección Oficial y la cédula de habitabilidad será sustituida por la calificación definitiva de viviendas de Protección Oficial.

3ª.- El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

DISPOSICION DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del este Decreto quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el mismo.

Santander, 23 de agosto de 1991

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE GOBIERNO,

EL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO,

Fdo. Juan NORMAECHEA CAJÓN.

Fdo. J. Martín SOLAETA PEREZ.

91/54910

ANEXO I

CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS

A.- VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD.

Serán las siguientes:

A.1. Condiciones en edificios de vivienda.

A.1.1. Condiciones urbanísticas.

El edificio respetará las determinaciones del planeamiento urbanístico.

A.1.2. Servicios:

- a) Acceso rodado.
b) Suministro de agua potable que asegure, al menos, 300 l. por vivienda y día.
c) Suministro de energía eléctrica que posibilite el servicio que fija el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

d) Evacuación de aguas fecales hasta la red de alcantarillado, o si ésta estuviese a más de 100 m., podrá hacerse hasta un pozo séptico reglamentariamente instalado, depurando el líquido efluente antes de mezclarlo con agua corriente o soterrarlo al terreno.

A.1.3. Acceso exterior.

El acceso a los edificios será desde la vía pública o espacio exterior libre accesible desde la vía pública.

A.1.4. Escaleras y acceso interior.

En edificios colectivos de viviendas las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,9 m., contarán en cada planta con una superficie mínima de iluminación y espacio exterior o patio de un metro cuadrado y una superficie de ventilación mínima de 0,3 m². Los edificios de hasta cuatro plantas podrán tener iluminación central si el ojo de la escalera excede de 1 metro cuadrado, la superficie del lucernario es al menos de dos metros cuadrados y éste no dista de la cota del portal más de 17 m.

En el recorrido de acceso a la vivienda, dentro del edificio será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2 x 0,6 metros.

El acceso a las viviendas será desde la vía pública o espacio exterior o desde un elemento común del edificio conectado a vía pública o espacio exterior.

A.1.5. Patios interiores.

Cuadrado de 3M3 metros inscrito, o un sexto de la distancia entre el suelo de la habitación más bajo y la parte superior del forjado más alto que den al patio si esta distancia es superior a 18 m.

A.1.6. Ascensores.

Estarán dotados de ascensor los edificios en que la diferencia de cota entre la acera en el punto medio del portal y el suelo de la vivienda más alta excede de 10'75 m. La diferencia de nivel entre la acera en el portal y la parada del ascensor en planta baja se salvará mediante rampa de pendiente inferior a 0'1. La distancia de 10'75 m. se tomará como límite en el caso de que el piso del portal sea descendente entre la cota del suelo de la vivienda más alta y el arranque de la escalera en el portal.

A.1.7. Deberán cumplir las condiciones especiales establecidas en el Decreto sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas.

A.2. Condiciones en las viviendas.

A.2.1. Superficie útil

Será al menos 20 m².

A.2.2. Programa mínimo.

A.2.2.1. Vivienda.

Cocina de cinco metros cuadrados, estancia de 10 m², 1 dormitorio de 10 m² o 2 de 6 m² y cuarto de baño de 1'5 m². Si la estancia y la cocina forman una misma habitación, la superficie será al menos de 15 m².

Los dormitorios de superficie comprendida entre 6 y 10 m² se entenderán como para una persona.

A.2.2.2. Apartamento, hotel, sparthotel o similar.

Se exigirán las condiciones preceptivas según la Dirección Regional de Turismo, en lo que se refiere a dimensiones.

Habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será al menos de 14 m². Si la cocina y estar son habitaciones distintas, sus superficies mínimas serán de 5 m² y 10 m² respectivamente. Cuarto de baño de al menos 1'5 m² de superficie.

A.2.3. Composición.

Será posible la comunicación entre todas las partes de la vivienda sin necesidad de salir de ésta. Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al cuarto de baño, salvo que habiendo un cuarto de baño independiente, se acceda a otro desde los dormitorios.

d) Evacuación de aguas fecales hasta la red de alcantarillado, o si ésta estuviese a más de 100 m., podrá hacerse hasta un pozo séptico reglamentariamente instalado, depurando el líquido efluente antes de mezclarlo con agua corriente o entregarlo al terreno.

#### A.1.3. Acceso exterior.

El acceso a los edificios será desde la vía pública o espacio exterior libre accesible desde la vía pública.

#### A.1.4. Escaleras y acceso interior.

En edificios colectivos de viviendas las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,9 m., contarán en cada planta con una superficie mínima de iluminación y espacio exterior o patio de un metro cuadrado y una superficie de ventilación mínima de 0,3 m<sup>2</sup>. Los edificios de hasta cuatro plantas podrán tener iluminación central si el ojo de la escalera excede de 1 metro cuadrado, la superficie del lucernario es al menos de dos metros cuadrados y éste no dista de la cota del portal más de 17 m.

En el recorrido de acceso a la vivienda, dentro del edificio será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2 x 0,6 metros.

El acceso a las viviendas será desde la vía pública o espacio exterior o desde un elemento común del edificio conectado a vía pública o espacio exterior.

#### A.1.5. Patios interiores.

Cuadrado de 3M3 metros inscrito, o un sexto de la distancia entre el suelo de la habitación más baja y la parte superior del forjado más alto que den al patio si esta distancia es superior a 18 m.

#### A.1.6. Ascensores.

Estarán dotados de ascensor los edificios en que la diferencia de cota entre la acera en el punto medio del portal y el suelo de la vivienda más alta exceda de 10'75 m. La diferencia de nivel entre la acera en el portal y la parada del ascensor en planta baja se salvará mediante rampa de pendiente inferior a 0'1. La distancia de 10'75 m. se tomará como límite en el caso de que el piso del portal sea descendente entre la cota del suelo de la vivienda más alta y el arranque de la escalera en el portal.

A.1.7. Deberán cumplir las condiciones especiales establecidas en el Decreto sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas.

### A.2. Condiciones en las viviendas.

#### A.2.1. Superficie útil

Será al menos 30 m<sup>2</sup>.

#### A.2.2. Programa mínimo.

##### A.2.2.1. Vivienda.

Cocina de cinco metros cuadrados, estancia de 10 m<sup>2</sup>, 1 dormitorio de 10 m<sup>2</sup> o 2 de 6 m<sup>2</sup> y cuarto de baño de 1'5 m<sup>2</sup>. Si la estancia y la cocina forman una misma habitación, la superficie será al menos de 15 m<sup>2</sup>.

Los dormitorios de superficie comprendida entre 6 y 10 m<sup>2</sup> se entenderán como para una persona.

##### A.2.2.2. Apartamento, hotel, aparthotel o similar.

Se exigirán las condiciones preceptivas según la Dirección Regional de Turismo, en lo que se refiere a dimensiones.

Habitación que alberga la cocina y estar, cuya superficie mínima será al menos de 14 m<sup>2</sup>. Si la cocina y estar son habitaciones distintas, sus superficies mínimas serán de 5 m<sup>2</sup> y 10 m<sup>2</sup> respectivamente. Cuarto de baño de al menos 1'5 m<sup>2</sup> de superficie.

##### A.2.3. Composición.

Será posible la comunicación entre todas las partes de la vivienda sin necesidad de salir de ésta. Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al cuarto de baño, salvo que habiendo un cuarto de baño independiente, se acceda a otro desde los dormitorios.

## ANEXO I

### CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS

#### A.- VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD.

Serán las siguientes:

##### A.1. Condiciones en edificios de vivienda.

##### A.1.1. Condiciones urbanísticas.

El edificio respetará las determinaciones del planeamiento urbanístico.

##### A.1.2. Servicios:

- Acceso rodado.
- Suministro de agua potable que asegure, al menos, 300 l. por vivienda y día.
- Suministro de energía eléctrica que posibilite el servicio que fija el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

#### A.2.4. Altura mínima.

En cocina, estancia y dormitorios será de 2'5 m. entre pavimento y techo, ubicado en pasillos y cuartos de baño podrá ser de 2'2 m. Las superficies cuya altura libre sea inferior, no computarán a efectos de lo dispuesto en A.2.2. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será al menos 2 m.

#### A.2.5. Forma de las habitaciones en planta.

En la cocina podrá inscribirse un rectángulo de 1'6 x 2 m., en la estancia un círculo de 2'7 m. de diámetro, en los dormitorios un cuadrado de 2 m. de lado, tras la puerta de entrada podrá inscribirse un cuadrado de 1'1 m. de lado, la anchura libre de pasillos será al menos de 0'8 m., la de puertas de cocina, estar y dormitorios 0'7 m., la de puertas y baños 0'6 m.

#### A.2.6. Iluminación y ventilación de habitaciones.

Las tendrán directamente desde la vía pública, espacio libre exterior o patio de mansana. Las estancias, las cocinas y dormitorios podrán tenerla además desde patios interiores o de parcela. La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la 10ª parte de la superficie en planta y de la habitación, la superficie acristalada de estos huecos será al menos al 84 de la superficie en planta de la habitación. Las superficies de ventilación serán, al menos, un tercio de las anteriores, los cuartos de baño que no ventilen de este modo tendrán un conducto de ventilación activada hasta la cubierta. Si las habitaciones ventilan o iluminan a través de balcón cubierto, mirador o galería, las superficies respectivas de apertura al exterior de éstos y agullas será, al menos, el doble de las anteriores.

#### A.2.7. Ubicación.

Las viviendas no estarán en sótano ni en semisótano.

#### A.2.8. Instalaciones mínimas.

- Electricidad. Según el Reglamento Electrotérmico de Baja Tensión.
- Cocina. Conducto de ventilación activada hasta cubierta, toma de agua fría y desagüe para fregadero y lavadora, espacio e instalación eléctrica para frigorífico y aparato de cocinado.
- Cocina y cuarto de baño. Instalación de agua caliente con posibilidad de consumir continuamente 50 l. de agua a 40° con caudal de 10 l. por minuto. Los aseo y cocina tendrán un revestimiento impermeable en paredes de hasta 1'80 m. como mínimo.
- Cuarto de baño. Tendrá, al menos, inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera.

#### A.2.9. Elementos de protección.

Los antepechos y barandados, excepto en planta baja, tendrán, al menos, 95 cm. de altura y a su través no podrá pasar una esfera de 12 cm. de diámetro. Los materiales de construcción situados a cota inferior de 95 cm. del suelo serán resistentes al impacto.

### B.- VIVIENDAS DE NUEVA CREACION EN EDIFICIOS REHABILITADOS O QUE SE ACOJAN A LA PROTECCION OFICIAL DE LA REHABILITACION DE VIVIENDAS.

#### B.1. Condiciones de adecuación estructural del edificio.

Serán las que fije el planeamiento urbanístico, y en lo que éste no determine se entenderá que un edificio posee adecuación estructural cuando presente:

##### B.1.1. Seguridad de los elementos estructurales y constructivos.

La Administración podrá exigir que se garantice por certificado de técnico legalmente competente, los elementos constructivos y estructurales del edificio. Deberán ser capaces de resistir las sobrecargas de uso, nieve y viento que determina la norma MV-101. Las deformaciones de dichos elementos no serán tales que posibiliten el desprendimiento de elementos constitutivos del edificio. La pendiente de los suelos no excederá del 2 por 100. No deben manifestarse grietas.

##### B.1.2. Instalación eléctrica.

El edificio debe contar con acometida de energía eléctrica, según las disposiciones que le sean aplicables y en particular el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Debe tener en la caja de escaleras y portal, un punto de luz en cada planta accionado por un interruptor independiente.

##### B.1.3. Instalación de agua.

Deberá cumplir la normativa vigente aplicable. Si a distancia menor de 1.100 metros hay red de abastecimiento público deberá acometer a ella, si no la hay podrá alternativamente acometer a otra más lejana o disponer de una aceptación propia con un depósito de reserva de 75 l. por habitante. Se entenderá un habitante por 25 m<sup>2</sup> de superficie construida del edificio.

##### B.1.4. Instalación de saneamiento.

Los elementos comunes verticales, y horizontales deben estar en condiciones de prestar servicio. Si entre la red pública de saneamiento del edificio existe una distancia menor de 100 m. deberá acometerse a ella, si la distancia es mayor podrán emplearse pozos sépticos debiendo purificarse el líquido efluente de los mismos antes de mezclarlo con agua corriente o ser entregado al terreno.

##### B.1.5. Estanquidad al agua.

La cubierta y cerramientos serán estancos a la lluvia, así como las instalaciones del edificio. Las humedades por capilaridad o filtración no podrán afectar a las zonas de vivienda.

##### B.1.6. Seguridad frente a incendios.

En la medida en que sea de aplicación al edificio la norma NBE-CPI-82 se cumplirá con sus determinaciones, y en cualquier caso las obras que se realicen en los edificios deberán siempre mejorar sus condiciones de resistencia al fuego.

##### B.1.7. Otras instalaciones.

La normativa propia que le sea aplicable.

#### B.2. Condiciones de adecuación de habitabilidad de las viviendas del edificio.

Según las fije el planeamiento urbanístico y en lo que éste no determine:

##### B.2.1. Programa y superficie.

###### B.2.1.1. Vivienda.

La vivienda tendrá al menos las siguientes habitaciones:

1.- Habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será, al menos, 13 m<sup>2</sup>. Si la cocina y el estar son habitaciones distintas sus superficies mínimas serán 5 y 10 m<sup>2</sup> respectivamente.

2.- Habitación que albergue el dormitorio: su superficie mínima será de 10 m<sup>2</sup>.

3.- Cuarto de baño de, al menos, 1'5 m<sup>2</sup> de superficie.

La superficie útil mínima será de 25 m<sup>2</sup>.

Para el cómputo de las anteriores superficies sólo se tendrán en cuenta en las habitaciones los espacios de altura libre igual o superior a 2'50 m., y en los pasillos y cuartos de baño los de altura libre superior a 2'20 m.

B.2.1.2. Apartamento. Habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será al menos 13 m<sup>2</sup>. Si la cocina y estar son habitaciones distintas sus superficies mínimas serán 10 m<sup>2</sup> y 4 m<sup>2</sup> respectivamente. Cuarto de baño de, al menos, 1'5 m<sup>2</sup> de superficie. La superficie útil mínima será de 15 m<sup>2</sup>.

##### B.2.2. Composición.

Será posible la comunicación entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva de paso al cuarto de baño. Si hay otro baño en la vivienda, con acceso independiente, puede pasarse a un cuarto de baño desde un dormitorio, lo mismo sucede en viviendas de un sólo dormitorio.

La pieza que contenga el equipo obligatorio de cocina no tendrá acceso directo a ningún cuarto que contenga un inodoro.

El interior de la vivienda no servirá de acceso a otras fincas no pertenecientes a la propia vivienda.

##### B.2.3. Dimensiones de las habitaciones.

Sin perjuicio de lo señalado en B.2.1., la estancia debe admitir la inscripción en ella de un cuadrado de 2'40 m. de lado, los dormitorios de

uno de 1'80 m. de lado. La anchura mínima de pasillos será de 0'7 m., la de la puerta de entrada de 0'80 m. y la de las puertas interiores 0'60 m. Los dormitorios tendrán seis metros cuadrados de superficie al menos.

#### B.2.4. Equipamiento.

El cuarto de baño contendrá, al menos, inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera. La cocina dispondrá de un sistema de producción de agua caliente con la posibilidad de un consumo continuado de 50 l. de agua a 40° con un caudal de 10 l. por minuto.

#### B.2.5. Iluminación y ventilación.

La cocina, estancia y dormitorios, tendrán ventilación e iluminación directa a espacio exterior de vía pública o patios interiores que cumplirán lo establecido en el planeamiento urbanístico o en su defecto:

- 1.- Viviendas situadas en última planta: luces rectas desde el hueco, dos metros, superficie del patio  $5m^2$ .
- 2.- Viviendas con una planta sobre ellas: luces rectas de 2 m., superficie del patio  $7m^2$ .
- 3.- Viviendas con dos plantas encima: luces rectas 2'50 m., superficie del patio  $7m^2$ .
- 4.- Viviendas con tres plantas encima: luces rectas 2'50 m., superficie del patio  $8m^2$ .
- 5.- Viviendas con cuatro o más plantas encima: luces rectas 3 m., superficie del patio  $9m^2$ .

Al menos una habitación de la vivienda deberá abrir a la vía pública exterior, o a patio de manzana de las características que determine el planeamiento, o a patio interior de 3 m. de luces rectas y superficie mayor de  $12m^2$  y de H2: 2, siendo H la distancia del suelo de la vivienda a la coronación física del paramento de fachada del patio interior.

La superficie de iluminación será, al menos, un metro cuadrado por habitación y el 8% de su superficie en planta. La superficie de ventilación se puede reducir a un tercio de la iluminación.

Cuando el cuarto de baño carezca de iluminación y ventilación directa deberá disponer de un sistema de ventilación activada.

#### B.2.6. Instalación eléctrica.

Cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotérmico de Baja Tensión.

#### B.3. Condiciones urbanísticas.

La creación de nuevas viviendas en edificios rehabilitados y las obras que se acojan al régimen de protección pública o la rehabilitación serán urbanísticamente conformes.

El edificio tendrá acceso directo desde la vía pública o espacios de uso público.

### C.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS EXISTENTES NO INCLUIDAS EN LOS CASOS ANTERIORES.

Serán las que fije el planeamiento urbanístico.

Las viviendas construidas o rehabilitadas al amparo de una normativa que regulará expresamente este supuesto es suficiente que cumplan con dicha normativa.

En los demás casos deben cumplir:

#### C.1. Condiciones constructivas.

La construcción del edificio y de la vivienda debe tener condiciones suficientes de estabilidad y solidez, ser estanca a las aguas pluviales, evitar que razque humedad en su interior y que haya posibilidad razonable de inundación de la vivienda.

El suelo de la vivienda y su acceso estará pavimentado, no será polvoriento ni peligroso para las personas.

#### C.2. Superficie útil y dimensiones.

Toda "vivienda" tendrá una cocina de cinco metros cuadrados, una habitación de estancia de nueve metros cuadrados, un dormitorio de ocho metros cuadrados y un cuarto de aseo de  $1,5m^2$  como mínimo. Si la cocina y la estancia forman una misma habitación su superficie útil será, al menos,  $12m^2$ , los demás dormitorios, si los hay, tendrán una

superficie mínima de seis metros cuadrados. La altura libre sobre la superficie útil tendrá, al menos, un valor medio de 2,25 m.

La anchura de pasillos será, al menos, 0,7 m. y la de puertas 0,6 m.

#### C.3. Relación entre habitaciones.

Serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso inmediato al cuarto de baño; si hubiera otro cuarto de baño independiente, cabe acceder a los demás cuartos de baño desde los dormitorios. Lo mismo sucede en viviendas de un solo dormitorio.

#### C.4. Iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de un hueco de superficie superior a  $0,8m^2$  y al 8 por 100 de la superficie en planta de la habitación.

Se permite la de dormitorios en alcobas cuando la habitación a través de la que ventilan comunique a vía pública o a patio en el que se inscriba un círculo de tres metros de diámetro y su superficie de iluminación sea el doble de la anterior.

La superficie de ventilación será, al menos, un tercio de la iluminación.

#### C.5. Patios.

Los patios a los que abran cocinas tendrán, al menos, cuatro metros de superficie y en ellos cabrá un círculo de 1,5 m. de diámetro.

Los cuartos de baño que carezcan de iluminación directa deberán tener un conducto de ventilación activada. Los patios a los que abran otras habitaciones deberán tener:

1. En viviendas situadas en última planta: superficie seis metros cuadrados y luces rectas dos metros, deberá poder inscribirse en círculo de dos metros.
  2. Para viviendas con una planta sobre ellas: superficie siete metros cuadrados, luces rectas y círculo inscrito dos metros.
  3. Para viviendas con dos plantas sobre ellas: superficie siete metros cuadrados, luces rectas y círculo inscrito 2,5 m.
  4. Para viviendas con tres plantas sobre ellas: superficie ocho metros cuadrados, luces rectas y círculo inscrito 2,5 m.
- Para viviendas con cuatro o más plantas sobre ellas: superficie nueve metros cuadrados, luces rectas y diámetro del círculo inscrito tres metros.

#### C.6. Instalaciones.

El cuarto de baño debe contar, al menos, con inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera. La cocina debe contar con aparato de cocinado y una fregadera.

En las viviendas debe haber la posibilidad de instalar agua caliente.

Debe existir saneamiento, de aguas fecales, directamente al alcantarillado o a pozo séptico, debiendo depurarse el líquido efluente del mismo antes de mezclarlo con aguas corrientes o entregarlo al terreno.

#### C.7. Accesos.

Los edificios de vivienda tendrán acceso desde la vía pública o espacios privados cuando haya servidumbre o título suficiente para acceder.

A las viviendas se accederá a través de elementos comunes del edificio o directamente según el párrafo anterior.

El acceso a edificios y viviendas nunca podrá hacerse a través de otras viviendas, o de locales cerrados destinados a otros usos (comerciales, agrícolas, etc.) y que no sean anexos a las viviendas.

III.- PLANOS

---

## INDICE DE PLANOS

PLANO Nº	TITULO DEL PLANO	Nº DE HOJAS
1	ORDENACION DEL TERRITORIO	1
2	ZONIFICACION	8
3	INFRAESTRUCTURAS	4