

# EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTAN AL MONTE

PROMOTOR DEL ESTUDIO  
APROBADO por el Concejo Regional de Urbanismo de

Cantabria, en Sesión fecha **13-OCT-93**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,

Oficial de Cantabria de fecha

**2-NOV-93**



TIPO DE ESTUDIO

**DOCUMENTO FINAL**  
(MODIFICACION nº 1)

TITULO COMPLEMENTARIO

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
DEL AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTAN AL MONTE

RIBAMONTAN AL MONTE

LOCALIDAD

CANTABRIA

PROVINCIA

JESUS FERNANDEZ TIRILONTE  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

DIRECTOR DEL ESTUDIO

TOMO

1.- MEMORIA Y ANEJOS

DOCUMENTOS

FECHA INICIO ESTUDIO      septiembre 1.990

FECHA REDACCION          septiembre 1.993

FECHA APROBACION

0.- INTRODUCCION.

1.- PROGRAMA DE NECESIDADES.

1.1.- PREVISIONES DE POBLACION

1.2.- NECESIDADES DE SUELO

- a) Suelo residencial.
- b) Suelo industrial.
- c) Suelo para equipamientos y servicios.

2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO.

2.1.- DESCRIPCION GENERAL DEL TERRITORIO

- a) Situación y límites.
- b) Topografía.
- c) Hidrografía.
- d) Climatología.
- e) Actividad económica.
- f) Red viaria y de comunicaciones.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castro, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castro de fecha	
2-101-93	

2.2.- ORDENACION GENERAL DEL TERRITORIO

2.3.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS TECNICOS.

- 2.3.1.- Abastecimiento de agua
- 2.3.2.- Saneamiento.
- 2.3.3.- Energía eléctrica.

2.4.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

2.5.- PROPUESTAS DE LOCALIZACION DE USOS.

- A) Usos residenciales.
- B) Usos industriales.

3.- CLASIFICACION DEL SUELO.

3.1.- JUSTIFICACION DE LA DEFINICION DE SUELO URBANO

- A) AREAS EDIFICADAS
- B) AREAS PARCIALMENTE EDIFICADAS

3.2.- SUELO NO URBANIZABLE Y DESTINADO A SISTEMAS GENERALES

- Suelo no urbanizable.
- Suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero.



## 1.- NORMAS GENERALES.

- 1.1.- DEFINICION Y OBJETO DE LAS NORMAS
- 1.2.- CONTENIDO DE LAS NORMAS
- 1.3.- VIGENCIA Y FORMA DE APLICACION
- 1.4.- SUPUESTOS DE REVISION
- 1.5.- MODIFICACION 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
- 2.7.- PROYECTOS DE URBANIZACION

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

## 3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

- 3.1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
  - 3.1.1.- DISPOSICIONES COMUNES
  - 3.1.2.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES.
  - 3.1.3.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
- 3.2.- TRAMITACION 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 TRAMITE DE LICENCIAS
  - 3.2.6.- LICENCIAS DE INSTALACIONES Y ACTIVIDADES
  - 3.2.7.- CAMBIOS DE USO
  - 3.2.8.- INSPECCION DE LAS OBRAS
  - 3.2.9.- LICENCIA DE OCUPACION Y FUNCIONAMIENTO
  - 3.2.10.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA

4.- NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION.

4.1.- LICENCIAS DE PARCELACION

4.2.- REPARCELACIONES

4.3.- VINCULACION DE TERRENOS

4.3.1.- PARCELAS AGOTADAS POR LA EDIFICACION

4.3.2.- PARCELAS NO AGOTADAS POR LA EDIFICACION

5.- NORMAS DE URBANIZACION.

5.1.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

5.3.- SANEAMIENTO

5.4.- ENERGIA ELECTRICA

5.5.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-001-83
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castabria de fecha	<i>[Firma]</i>
2-NOV-83	

6. - REGIMEN GENERAL DE USOS.

6.1.- CLASIFICACION

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.- REGULACION DEL USO INDUSTRIAL

6.2.1.- CATEGORIAS

6.2.2.- GRADOS DE COMPATIBILIDAD

6.2.3.- LIMITES MAXIMOS EN CADA CATEGORIA

6.2.4.- MODIFICACION DE CATEGORIAS

6.2.5.- CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

6.3.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

7.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

7.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

7.2.- DEFINICIONES

7.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

7.3.1.- COMPUTO DE EDIFICABILIDAD

7.3.2.- ALTURA DE LA EDIFICACION

7.3.3.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE ALTURA

- 7.3.4.- CUBIERTA
- 7.3.5.- ALTURA DE PISOS
- 7.3.6.- SOTANOS Y SEMISOTANOS
- 7.3.7.- VUELOS
- 7.3.8.- ENTREPLANTAS
- 7.3.9.- CONDICIONES Y DIMENSIONES DE LAS VIVIENDAS
- 7.3.10.- PATIO DE MANZANA
- 7.3.11.- ESCALERAS
- 7.3.12.- MARQUESINAS
- 7.3.13.- OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS
- 7.3.14.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

- 7.4.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS
  - 7.4.1.- DISPOSICIONES GENERALES
  - 7.4.2.- MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO DE LA EDIFICACION

8.- NORMAS DE PROTECCION.

- 8.1.- PROTECCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
  - 8.1.1.- SISTEMA VIARIO
  - 8.1.2.- SISTEMA FERROVIARIO

- 8.2.- PROTECCION DE LA RED DE ALTA TENSION

- 8.3.- PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA

- 8.4.- PROTECCION CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES

- 8.5.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS

- 8.6.- PROTECCION DE PAISAJE

- 8.7.- PROTECCION AMBIENTAL. ESTERCOLEROS

- 8.8.- PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS, DEL LITORAL Y AREA DE DOMINIO PUBLICO.

- 8.9.- PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES

- 8.9.1.- CATALOGACION
- 8.9.2.- PROTECCION PARA LOS EDIFICIOS DE INTERES
- 8.9.3.- PROTECCION PARA AGRUPACIONES DE INTERES

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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha		13-05-93
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha		2-11-93
		<i>[Firma]</i>

9.3.3.- Parcelaciones y reparcelaciones.

9.3.4.- Tipos de ordenación.

SU1-A.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO A

SU1-B.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO B

SU1-PALACIOS.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR

ZONA PALACIOS.

SU2 .- SUELO URBANO RESIDENCIAL. BAJA DENSIDAD.

SUE .- SUELO URBANO. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

SUP .- SUELO URBANO. ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS.

9.4.- Régimen urbanístico del suelo urbanizable.

9.4.1.- Definición y desarrollo.

9.4.2.- Cesiones.

9.4.3.- Localización del aprovechamiento.

9.4.4.- Edificaciones existentes.

9.4.5.- Ejecución.

9.4.6.- Tipos de ordenación.

SAUR1E.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Ó BIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA.

SAUR2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD.

SAU-P.- SUELO APTO PARA URBANIZAR POLIGONO INDUSTRIAL

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Cantabria, en Sesión fecha

13-007-93

PUBLICADO en el Boletín

El Secretario.

de Cantabria de fecha

2-11-93

9.5.- Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

9.5.1.- Definición.

9.5.2.- Protección.

9.5.3.- Definición del concepto de núcleos de población.

9.5.4.- Edificaciones existentes.

9.5.5.- Usos permitidos.

9.5.6.- Condiciones objetivas de núcleo de población.

9.5.7.- Categorías de suelo no urbanizable.

NU1.- SUELO NO URBANIZABLE

NU2.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO

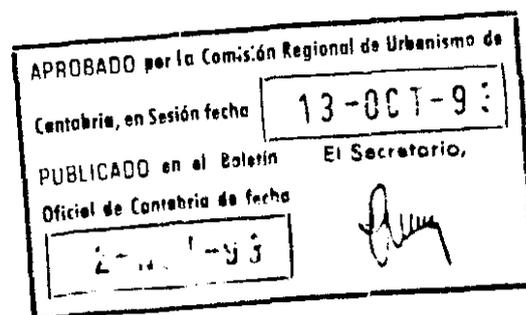
NU3.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL

NU4.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO

NU5.- SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA

SNU.- SUELO NO URBANIZABLE. ZONA PROXIMA A NUCLEO.

- ANEJO 1 .- Resultado del trámite de información pública de agosto de 1.993, al Documento Final (modificación nº 1) de marzo de 1.993 (informe sobre alegaciones).
- ANEJO 2.- Propuesta de aprobación definitiva de la Comisión Regional de Urbanismo al Documento Final (modificación nº 1) de marzo de 1.993.
- ANEJO 3.- Resumen del resultado del trámite de información pública de marzo de 1.992 (informe sobre alegaciones, observaciones al informe del Arquitecto Municipal, resultado de la audiencia del Ayuntamiento).
- ANEJO 4 .- Informe de la Comisión Regional de Urbanismo al Documento Final de marzo de 1.992
- ANEJO 5 .- Servidumbre de la red viaria
- ANEJO 6 .- Condiciones estéticas
- ANEJO 7 .- Decreto 141/1.991 de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas en el ámbito de la Comunidad.
- ANEJO 8 .- Inventario de suelos urbanizables.



ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS  
ANALISIS DE LA INFORMACION EXISTENTE  
INICIATIVAS URBANISTICAS  
ARTICULACION TERRITORIAL  
DEPENDENCIA ESTRUCTURAL  
DETERIORO AMBIENTAL  
ELECCION DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO  
OBJETIVOS URBANISTICOS  
DOCUMENTOS DE QUE CONSTA EL ESTUDIO Y NORMATIVA DE APLICACION

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 13-07-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha 2-10-93



**ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.**

Vencido ya el plazo de vigencia de las Normas Subsidiarias del Arco Sur-Este de la Bahía de Santander, las cuales incluían el planeamiento de varios municipios situados al sur y este de la Bahía de Santander y siendo que no ha existido una intención de revisión conjunta de las mismas por parte de todos los Ayuntamientos incluidos en la redacción inicial, el Ayuntamiento de Ribamontán al Monte toma la iniciativa, al igual que otros del área, de revisar las mismas dentro de su ámbito territorial, atendiendo las demandas sociales de sus habitantes y ante la profunda transformación que va a experimentar la zona, derivada de las infraestructuras en fase de desarrollo por diferentes organismos, regionales y nacionales.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 13-06-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 13-06-93

Es así que tratando de materializar esta iniciativa, el Ayuntamiento de Ribamontán al Monte, contrata la revisión de dichas normas a un equipo técnico independiente, y cuyo resultado final es el documento presente.

Este DOCUMENTO FINAL (MODIFICADO nº 1), de septiembre de 1.993, modifica al DOCUMENTO FINAL (MODIFICADO nº 1) de MARZO 1.992 redactado al mismo fin y que sometido a información pública de nuevo y a informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo, ha obtenido de dichos trámites de información pública el resultado que se acompaña en el anejo nº 1 y de la Comisión Regional de Urbanismo las consideraciones que se acompañan en el anejo nº 2.

Dicho DOCUMENTO FINAL (MODIFICADO nº 1) de marzo de 1.993, modificaba al DOCUMENTO FINAL MARZO 1.992 redactado al mismo fin y que sometido a la aprobación de la Comisión Regional de Urbanismo, dicha Comisión se pronunció al respecto según informe que se acompaña como anejo nº 4.

De dicho informe se desprendía la necesidad de reformar el DOCUMENTO FINAL MARZO 1.992 de forma sustancial, hecho que se recogió en el nuevo que se redactató en marzo de 1.993, después de reconsiderar las cuestiones planteadas por la Comisión Regional de Urbanismo y los planteamientos del Exmo. Ayuntamiento de Ribamontán al Monte al respecto.

El trámite de revisión de estas normas se inició con un DOCUMENTO DE AVANCE y una fase de sugerencias, las cuales fueron evaluadas para llevar a cabo la redacción de un DOCUMENTO INICIAL, en el cual se introdujeron modificaciones sustantivas respecto a aquel DOCUMENTO DE AVANCE, especialmente en cuanto a la inclusión de suelo urbanizable no contemplado en dicho DOCUMENTO DE AVANCE y por iniciativa privada y no desdeñada por el Ayuntamiento.

Una vez aprobado el DOCUMENTO INICIAL por el Ayuntamiento y que éste cumplió el trámite de información pública, se redactó un informe en el que se emitió la opinión del redactor de las Normas, en relación con las alegaciones habidas y que se acompañaba como parte integrante del DOCUMENTO FINAL MARZO 1.992. En el anejo nº 3 de esta memoria se incluye un resumen del contenido y valoración de dichas alegaciones.

También se hicieron observaciones en relación con el informe del Técnico Municipal Arquitecto D. Francisco Arroyo Tijero, de fecha 24 de julio de 1.991, en esa fase de información pública del DOCUMENTO FINAL MARZO 1.992 y que se acompañan en dicho anejo nº 3.

Presentado al Ayuntamiento el informe sobre las alegaciones habidas en la fase de información pública, así como las observaciones al informe del Arquitecto Municipal, el Ayuntamiento acordó se estimarán las mismas en los términos que se exponían para cada una de ellas en el anejo correspondiente a la información pública, así como que se redactaran las Normas con las consideraciones hechas por el Arquitecto Municipal D. Francisco Arroyo Tijero en su informe del 24 de julio de 1.991, de lo cual se incluye también resumen en el mencionado anejo nº 3 de esta memoria.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 13 de Julio de 1993.  
PUBLICADO en el Boletín del Ayuntamiento, anejo nº 3  
Oficial de Contabilidad de fecha 13-7-93  
García

Es así que ahora se redactó el mencionado DOCUMENTO FINAL (MODIFICADO nº 1) de marzo de 1.993, al objeto de atender las consideraciones de la Comisión Regional de Urbanismo, recogidas en el documento que se acompaña en el anejo nº 4 de esta memoria, señalando que se trató de cumplimentar todas aquellas relativas a la forma y aquellas que, relativas al fondo estimó conveniente el Ayuntamiento, con lo cual se eliminaron parte de las objeciones del redactor, contenidas en el DOCUMENTO FINAL MARZO 1.992, específicamente las relativas a los núcleos rurales dado que estos pasaron a convertirse en suelo urbano y respecto de la inclusión de suelos industriales a través de la figura de urbanizable en lugar de urbano; manteniéndose la objeción relativa a la creación de suelo urbanizable en la Ribera del Cubas.

Es así que ahora se redacta este DOCUMENTO FINAL (MODIFICADO nº 1) de septiembre de 1.993, al objeto de atender las consideraciones de la Comisión Regional de Urbanismo, recogidas en el documento que se acompaña en el anejo nº 2 de esta memoria, así como las alegaciones recogidas en el trámite de información pública de agosto de 1.993, estimadas convenientes, según se desprende del anejo nº 1, señalando que se ha tratado de cumplimentar todas aquellas relativas a la forma y aquellas que, relativas al fondo ha estimado conveniente el Ayuntamiento.

También se han incluido en esta nueva redacción, las consideraciones sobre edificios de interés que se desprenden del reciente estudio al efecto que, editado por el propio Ayuntamiento de Ribamontán al Monte, se recogen en la publicación "Catálogo Monumental del Municipio de Ribamontán al Monte.

## ANALISIS DE LA INFORMACION EXISTENTE

La dinámica que actualmente se detecta en el ámbito territorial del Ayuntamiento de Ribamontán al Monte, no difiere sustancialmente de la que ya existía en el momento en que se redactaron las Normas Subsidiarias del Arco Sureste de la Bahía de Santander, en cuanto a diagnóstico de la realidad urbanística.

Es por esto que el análisis y diagnóstico de la realidad actual se deriva directamente del ya recogido en las mencionadas Normas anteriores y que expondremos, a modo de resumen en lo que sigue.

### a) relativo a la edificación

Existe en la comarca objeto de estudio, una tipología constructiva predominante, derivada de un perfil sociológico bien definido.

La vivienda rural agrupada o aislada, con instalaciones anejas, es el prototipo tradicional que, con ligeras transformaciones, subsiste en perfectas condiciones de funcionamiento y armonía con el medio ambiente.

En un panorama arquitectónico, en general bien conservado, en el que destacan tendencias perturbadoras que, por sus efectos, conviene señalar:

#### **Edificaciones unifamiliares sobre pilas**

Se encuentran, aisladamente, edificaciones unifamiliares con planta baja parcialmente diáfana y escalera de acceso exterior al primer nivel habitable. Este tipo de edificios proyectados y construidos en serie en toda la provincia, se amparan en una normativa en desuso, cuyos resultados han sido poco positivos, no solo en los aspectos estético y funcional, sino en el legal, puesto que el uso de los bajos diáfanos, vulnera frecuentemente los límites permitidos, utilizándose cerramientos vergonzantes que incorporan parcial, o totalmente, dichos bajos.

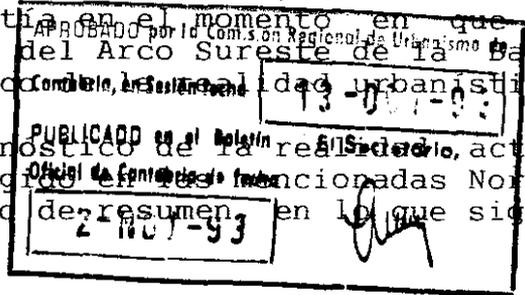
#### **Construcciones desproporcionadas.**

En algunas viviendas remozadas o de nueva planta, se utilizan revestimientos cerámicos de color. Esta tipología revela un menosprecio del patrimonio arquitectónico colectivo y está haciendo estragos en numerosos núcleos rurales.

Entre las actuaciones que contribuyen a la degradación del medio arquitectónico se incluyen, los edificios pintados de colores llamativos y las cubiertas formadas por planchas de amiantocemento.

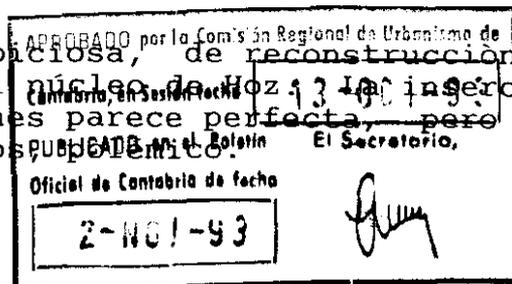
#### **Restauraciones arbitrarias.**

En los municipios del Arco Sureste hay un considerable patrimonio arquitectónico de carácter monumental y popular. El patrimonio monumental, en parte más conservado, no ha sido gravemente perjudicado.



El patrimonio popular sufre constante acoso de aportaciones indeseables y reconstrucciones degradantes.

Hay una experiencia, bastante ambiciosa, de reconstrucción y traslación de casas solariegas en el núcleo de Hoz. La inserción en el paisaje de estas construcciones parece perfecta, pero el resultado arquitectónico es, al menos, mediocre.



#### INICIATIVAS URBANISTICAS

Existen importantes iniciativas para nuevos asentamientos residenciales, en Anero y en la Ribera del Cubas.

Se mantienen las deficiencias estructurales del pasado, aunque las perspectivas son de mejorar en un futuro inmediato. Es así que cabe señalar que la problemática que se considera más relevante en el análisis realizado en las primeras fases de elaboración de las Normas pueden resumirse en varios puntos significativos:

- Asentamientos dispersos. Dificultades de intercomunicación. Ineficacia de dotaciones superestructurales.
- Insuficiencia de dotaciones infraestructurales. Carencia de instalaciones en los asentamientos típicos de estos municipios.
- Imprecisión de límites de los núcleos urbanos.
- Ausencia de criterios claros para la orientación de las expectativas de usos del suelo.
- Ausencia de crecimiento poblacional. Escasez de demanda de suelo urbano por necesidades locales.
- Dificultades en la evolución socio-económica. Ausencia de identidad comunitaria local.
- Escasez de recursos municipales.
- Exceso de redes de instalaciones de comunicaciones de rango extramunicipal. Dificultades de superposición de redes locales. Rupturas de territorio.
- Ambigüedad arquitectónica. Ausencia de orientación para la conservación de tipologías locales.
- Implantación de construcciones e instalaciones de efectos dudosos sobre el medio ambiente.
- Promoción de actividades locales por entidades extramunicipales. Dificultades de control.
- Ausencia de entidad interregional dentro del Arco.

#### ARTICULACION TERRITORIAL

La ruptura de la estructura territorial que se ha producido en los últimos años es una consecuencia directa del proceso de integración del ARCO SURESTE de la Bahía de Santander, en el cual se incluye Ribamontán al Monte, en un área metropolitana en formación. Este proceso de desarticulación territorial se manifiesta a través de diversas etapas que podemos concretar en:

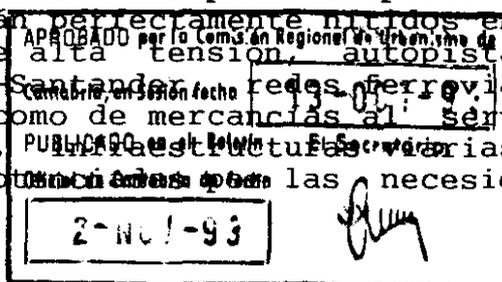
- Descomposición del área rural por explotación de recursos y ocupación del suelo rural por usos urbanos, por crecimiento lento

del sector primario y rendimiento diferencial respecto a la mayor rentabilidad que proporciona la venta de terrenos, ante la integración en el proceso de producción industrial y en el proceso de diversificación del asentamiento residencial.

- La proximidad de Ribamontán al Monte a una ciudad como Santander inmersa en un proceso creciente de expansión económica desde 1.950 y, más concretamente, la proximidad de una importante aglomeración portuario industrial (Arco Noroeste de la Bahía) determina la emigración creciente al núcleo central donde se concentran las actividades productivas.

- La progresiva transición que conlleva el proceso de integración, determina la inversión en infraestructuras metropolitanas que articulan el sistema, adaptándolas a las necesidades del polo de atracción (Santander). Todo ello sin consideración para la estructura territorial de los municipios periféricos del Arco Sureste que debe adaptarse a la inercia de este proceso.

La consecuencia actual de este proceso es la desintegración del territorio, expresado fundamentalmente por una ocupación del territorio por redes de infraestructura supramunicipales. Los componentes de este ocupación están perfectamente nítidos en el Ayuntamiento en estudio: redes de alta tensión, autopista de conexión intermetropolitana Bilbao-Santander, redes ferroviarias tanto de transporte de viajeros como de mercancías al servicio del área productiva y de la ciudad, infraestructuras variadas de interconexión entre funciones y potencias que responden a las necesidades de ámbito supramunicipal.



#### DEPENDENCIA ESTRUCTURAL

Existe una dependencia estructural del Ayuntamiento con otros conjuntos zonales y con respecto al resto del área. Esta dependencia se manifiesta por la falta de autonomía, expresable a través de diferentes flujos y relaciones:

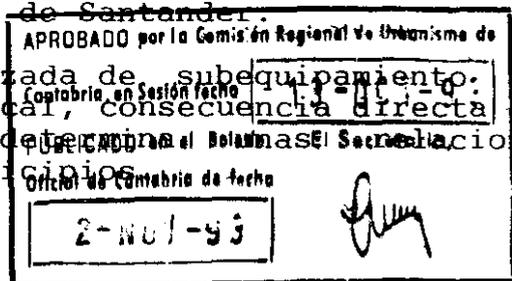
a) de base diaria

- Relaciones vivienda-trabajo, con respecto al resto del Arco-Sureste y del Arco-Noroeste en general y en particular dentro del área con respecto a Solares, aunque en pequeña medida.
- Relación a través del equipamiento escolar de rango superior (Instituto de BUP, Centro de Formación Profesional, centros universitarios, etc), todo ello radicado en el Arco Noroeste, con la salvedad de las últimas en Solares.
- Relación de dependencia a través del comercio y servicio cotidianos. Para el Ayuntamiento este nivel es importante, dado que su estructura comercial y de servicios está poco desarrollada.
- Dependencia respecto al abastecimiento del agua al estar enmarcado en la red comarcal (Plan Aguanaz).

b) de base periódica.

- Relaciones de dependencia respecto a mercados (mercado semanal de Solares-Astillero-Santander).
- Relación de ocio (playas, discotecas ...) dado que el núcleo en sí mismo no ofrece atractivos suficientes como para ser autónomo en este sentido.
- Dependencia administrativa respecto a los servicios de Santander.
- Dependencia asistencial a nivel de urgencias y operaciones respecto a las clínicas y hospitales de Santander.

Se constata una situación generalizada de subequipamiento, con dependencia del resto del área comarcal, consecuencia directa del proceso de metropolización que determina relaciones específicas entre los diferentes municipios.



#### DETERIORO AMBIENTAL

La rapidez del proceso de deterioro y la falta de control de algunos de sus componentes conlleva una situación de deterioro ambiental que se expresa a través de los impactos causados:

- Explotaciones con fines comerciales sin tipo alguno de regulación.
- Fuerte deterioro del paisaje.
- Instalaciones industriales en suelo rural sin tipo alguno de ordenación y urbanización.
- Vertidos industriales y domésticos en las fincas y cauces de los ríos sin tipo alguno de depuración previa ni coordinación de puntos de vertido. Esto da lugar a una contaminación del suelo así como del subsuelo.
- Ocupación de áreas agrícolas por la vivienda de segunda residencia.
- Tendidos aéreos de líneas de alta tensión, atravesando el área en varios sentidos y determinando amplias zonas de servidumbre.
- Ruidos y congestión de tráfico por la travesía de carreteras interregionales.
- Impacto que ha de venir determinado por los nuevos elementos estructurales al servicio de toda la comarca, tal como la Autopista del Cantábrico.

#### ELECCION DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

En lo que se refiere a la elección de la figura de planeamiento más adecuada a los fines y objetivos enunciados y ante la problemática urbanística delimitada es preciso hacer las siguientes consideraciones:

- El Arco Sureste de la Bahía de Santander, en el que se incluye Ribamontán al Monte, está imbuido en un proceso de comarcalización en torno al foco capitalino y que afecta a todos los municipios periféricos de la Bahía.

Se ha detectado que gran parte de los problemas padecidos supera el ámbito municipal y se explicitan a través del conjunto de interrelaciones entre los municipios.

- Si pensamos que el planeamiento debe recoger la problemática real, parece claro que dicho planeamiento debe de ser en el ámbito municipal y pasar por una coordinación con todos los municipios entre los que exista un relación que lleve a una consideración conjunta de los problemas que se plantean en las propuestas de ordenación.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 13-01-93 a las 13:00 horas en el I.E.U.M. El Secretario, de Cantabria de fecha 2-1-93



### OBJETIVOS URBANISTICOS

Una vez delimitada la problemática urbanística, el siguiente paso, tanto a nivel técnico como político, es fijar los objetivos a que se deben ajustar las propuestas que se realizan. El diagnóstico es el punto de partida para el establecimiento de los criterios y las alternativas que van a fijar el proceso de desarrollo urbanístico en los próximos años y que se ajustan a las características específicas de un territorio, en el que existe una especialización zonal, con una clara separación del ámbito urbano y de las áreas de carácter predominantemente rural.

Como avance de la política a seguir para cumplimentar los objetivos generales, se propone lo siguiente:

- Intervención del Ayuntamiento en el mercado del suelo urbano, de acuerdo con lo que prevé al respecto la Ley del Suelo. Aplicación generalizada de los mecanismos de cesión y reparto previstos en la Ley.
- Establecimiento de una propuesta de suelo industrial que fomente la disminución de la emigración y que conlleve la ordenación del espacio industrial.
- Expresión de las bases para una política municipal de vivienda. Posibilitar la intervención pública en el mercado de la vivienda.
- Evitar la destrucción del patrimonio edificado, sin olvidar la cualificación formal de la nueva construcción.
- Evitar, en lo posible, la urbanización de nuevos territorios y aprovechar en mayor medida los ya urbanizados. Debe primar la política de recuperación sobre la de expansión, en el marco de una dinámica expansiva.
- Ordenar las densidades en suelo urbano de modo que estén en función de las capacidades aceptables par resolver sus propios problemas.
- Mantener el carácter público de cualquier suelo o elemento que tenga ese carácter en la actualidad.
- Defender, proteger y conservar los espacios abiertos existentes en el área, fomentando una política de reequilibrio.
- Salvaguardia ecológico-ambiental de los espacios naturales existentes, de los espacios agrícolas y respecto de los conflictos de uso del suelo rural y urbano y de cara a evitar el progresivo deterioro ambiental.
- Organizar el crecimiento urbano, orientándolo a reducir sus desequilibrios.
- Reconsiderar la Red Arterial, eliminando o modificando el carácter de buen número de tramos previstos, buscando soluciones alternativas a las vías prioritarias.
- Controlar y restringir uso de suelo con impacto territorial o servidumbres determinantes.

- Mantenimiento de las tipologías edificatorias tradicionales.
- Utilizar los mecanismos legales de obtención de equipamientos y cesiones de suelo.
- Coordinación de los trazados de infraestructuras.

Finalmente, se plantea como fundamental a conseguir en el Ayuntamiento, la solidaridad y coordinación con el planeamiento del resto del Arco Sureste y con el Arco Noroeste en algunos temas. La realidad administrativa es municipal pero algunos problemas superan el ámbito municipal e incluso el del área del Arco Sur. Por ello se propone:

- analizar de forma global estos temas, con expresión de la problemática asociada a ellos.
- coordinar con el planeamiento del Arco Sureste a través de la elaboración de directrices de planeamiento territorial para todo el área circundante a la Bahía.

#### DOCUMENTOS DE QUE CONSTA EL ESTUDIO Y NORMATIVA DE APLICACION.

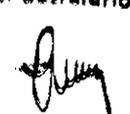
- Este estudio consta de cinco partes bien diferenciadas, es decir,
- antecedentes e introducción.
  - establecimiento de necesidades.
  - normas urbanísticas (generales y ordenanza)
  - planos
  - alegaciones a la información pública e informes.

presentándose encuadrado en 2 tomos, formato UNE A-4, con los planos individualizados y recogido todo ello en un contenedor.

Se redacta este DOCUMENTO FINAL en base a las anteriores Normas Subsidiarias del Arco Sur-Este de la Bahía de Santander, con el mismo rango que estas y siguiendo su esquema general e incidiendo en aquellos aspectos que pueden ser específicos del Ayuntamiento de Ribamontán al Monte, a cuyo ámbito territorial se restringe.

Se redactan estas Normas Subsidiarias siguiendo la normativa vigente a tal respecto y que se incluye en las vigentes,

- Texto refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992 de 26 de junio)
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico
- Reglamento de Gestión Urbanística
- Reglamento de Disciplina Urbanística
- Ley de Ordenación Territorial de Cantabria

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	
Oficial de Cantabria de fecha	El Secretario,
	

## 1.- PROGRAMA DE NECESIDADES.

## 1.1.- PREVISIONES DE POBLACION

## 1.2.- NECESIDADES DE SUELO

- a) Suelo residencial.
- b) Suelo industrial.
- c) Suelo para equipamientos y servicios.

## 2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO.

## 2.1.- DESCRIPCION GENERAL DEL TERRITORIO

- a) Situación y límites.
- b) Topografía.
- c) Hidrografía.
- d) Climatología.
- e) Actividad económica.
- f) Red viaria y de comunicaciones.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-01-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	<i>[Firma]</i>
2-11-93	

## 2.2.- ORDENACION GENERAL DEL TERRITORIO

## 2.3.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS TECNICOS.

- 2.3.1.- Abastecimiento de agua
- 2.3.2.- Saneamiento.
- 2.3.3.- Energía eléctrica.

## 2.4.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

## 2.5.- PROPUESTAS DE LOCALIZACION DE USOS.

- A) Usos residenciales.
- B) Usos industriales.

## 3.- CLASIFICACION DEL TERRITORIO.

## 3.1.- JUSTIFICACION DE LA DEFINICION DE SUELO URBANO

- A) AREAS EDIFICADAS
- B) AREAS PARCIALMENTE EDIFICADAS

## 3.2.- SUELO NO URBANIZABLE Y DESTINADO A SISTEMAS GENERALES

- Suelo no urbanizable.
- Suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero.
- Suelo no urbanizable de interés forestal.
- Suelo no urbanizable de interés paisajístico-ecológico.
- Suelo no urbanizable de interés minero.

4.- ORDENACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

4.1.- CRITERIOS GENERALES

- Núcleos de predominante carácter rural.
- Núcleos de mayor tratamiento urbano.

4.2.- CALIFICACION DEL SUELO

- SU1-A. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO A
- SU1-B. " " SUBGRUPO B
- SU1-PALACIOS.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR ZONA PALACIOS.
- SU2 . URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.
- SUE . EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
- SUP . ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS.
  
- SAUR1E.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR y/ó BIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA.
- SAUR2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD.
- SAU-P.- SUELO APTO PARA URBANIZAR POLIGONO INDUSTRIAL.

4.3.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

5.- SUELO NO URBANIZABLE.

5.1.- CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION

5.2.- ESQUEMA DE ORDENACION

- . NO URBANIZABLE.
- . NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO.
- . NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL.
- . NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO.
- . NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA.

6.- GESTION DE LAS NORMAS.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-06-93
URBANÍSTICO	
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

## 1.- PROGRAMA DE NECESIDADES.

El punto de partida para la clasificación del territorio municipal es el programa de necesidades, el cual ha de establecerse a través de la previsiones de población y empleo, así como la evaluación de déficits y nuevas necesidades de dotaciones y equipamientos.

### 1.1.- PREVISIONES DE POBLACION

Las hipótesis de desarrollo y crecimiento de la población se sustentan en datos básicos que expresan la tendencia de los últimos años, en variables demográficas que definen la evolución de la población, los cuales se reseñan en el cuadro adjunto para la totalidad del Término Municipal en estudio, así como el Regional y según rectificación del padrón de habitantes (1.969-1.989)

AÑO	T.M.	REGIONAL
1.969	2.525	475.345
1.970	2.388	469.077
1.971	2.394	476.041
1.972	2.386	485.792
1.973	2.370	492.155
1.974	2.367	499.781
1.975	2.241	490.997
1.976	2.229	502.505
1.977	2.226	510.460
1.978	2.231	515.109
1.979	2.254	520.042
1.981	2.135	513.115
1.982	2.170	517.411
1.983	2.211	522.568
1.984	2.226	527.603
1.985	2.230	532.435
1.986	2.184	522.664
1.987	2.185	524.844
1.988	2.181	530.067
1.989	2.151	531.654

siendo, por tanto, la recta de regresión  $Y = A + B \cdot X$ , en donde

A = 29.749,45965  
 B = -13,8880942  
 COR.= -0,85125

de donde podemos destacar, como puntos notables de la evolución, los siguientes:

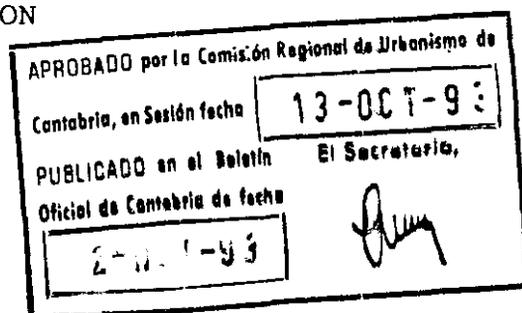
a) En líneas generales, la dinámica para el municipio de Ribamontán al Monte se orienta a una situación de estancamiento, con ligera tendencia a un lento, pero continuo, decrecimiento, como consecuencia de la incorporación progresiva al proceso de

comarcalización que se desarrolla en torno a la Bahía de Santander.

b) Igualmente es de consideración que la regresión de Ribamontán al Monte se ve condicionada por la dinámica inherente al crecimiento del Término Municipal de Medio Cudeyo, debido fundamentalmente al área de influencia de Solares.

c) En los años ochenta se aprecia un estancamiento en el crecimiento, con tendencia, incluso, al decrecimiento de la población como puede apreciarse en las estimaciones elaboradas y reflejadas en la siguiente tabla, las cuales se refieren a la totalidad del Término Municipal en estudio.

AÑO	ESTIMACION POBLACION
1.990	2.112
1.991	2.098
1.992	2.084
1.993	2.070
1.994	2.056
1.995	2.042
1.996	2.028
1.997	2.014
1.998	2.001
1.999	1.987
2.000	1.973



Por núcleos, las previsiones se orientan a una progresión similar y extrapolable.

d) No obstante, se prevé un futuro crecimiento, influenciado por la próxima ubicación de la Autovía del Cantábrico, la cual contempla un enlace en las proximidades del núcleo de Anero, junto a la actual CN-634.

## 1.2.- NECESIDADES DE SUELO

### a) Suelo residencial.

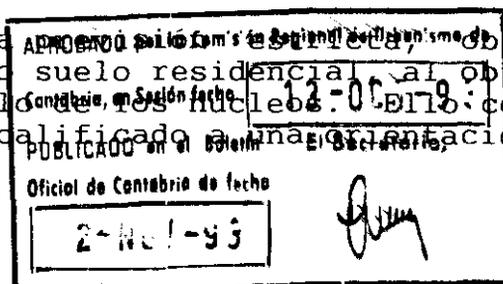
En general, un programa de necesidades de suelo residencial se fija en función del análisis derivado del estudio de diversos parámetros,

- Desarrollo previsible.
- Déficit actual.
- Vivienda de 2ª residencia.
- Vivienda de reposición. Reconstrucción de viviendas antiguas.
- Esponjamiento.

Dada la consideración del Término Municipal en estudio como un núcleo rural de escaso ó pequeño crecimiento poblacional, no es

aplicable este esquema ni debe señalarse un programa de necesidades puesto que su dinámica no permite aventurar una expansión mayor de la señalada anteriormente. El nuevo suelo ocupado por la edificación se ajustará a las parcelas existentes en el interior de los núcleos y al anillo perimetral al núcleo urbano.

La imposibilidad de lograr una adaptación al programa obliga a plantear la calificación de nuevo suelo residencial, al objeto de soportar la dinámica de desarrollo de los núcleos conlleva la acomodación del suelo total calificado a una orientación y a una demanda no programables.



b) Suelo industrial.

Analogamente a como ocurre con el suelo residencial, en general, un programa de necesidades de suelo industrial se fija en función del análisis derivado del estudio de diversos parámetros,

- Población activa del sector secundario.
- Evolución de la demanda y "consumo" de suelo industrial en los últimos años.
- Previsiones de desarrollo económico. Expectativas del sector industrial.
- Posibilidades de redistribución del empleo en el ámbito de la Bahía de Santander, a causa de una mayor especialización en los términos municipales colindantes al objeto de estudio.

Así mismo, es preciso tener en cuenta el proceso histórico de localización de las implantaciones industriales en la Región de Cantabria, con una tendencia a la concentración de las mismas en el entorno de la Bahía de Santander, al amparo de la formación de un complejo industrial de base portuaria. Aunque no existe una dinámica continua sí se apuntan y se adivinan algunas trayectorias que podemos sintetizar en,

- 1) La implantación de medianas industrias (50 a 250 trabajadores) se lleva a cabo en el ámbito rural, ajustándose a unos condicionantes específicos de localización, tales como accesibilidad a infraestructura viaria y de transporte en general, suelo marginal a los núcleos urbanos, facilidad en el aprovisionamiento de agua y posibilidad de evacuación de aguas residuales.
- 2) Otra línea manifiesta la relocalización de industrias del centro y periferia de Santander a partir de las operaciones de renovación urbana.
- 3) Finalmente, se trasluce, de los núcleos urbanos próximos al del estudio, un desarrollo del espacio industrial asociado a dichos núcleos urbanos, localizado en la periferia de los mismos, como ocurre con los cercanos Solares y Heras.

Aunque no quepa señalar un programa de necesidades en términos de

cantidad de suelo sí se cree necesario recoger en estas Normas las tendencias explicitadas, potenciándolas por la necesidad de mantener el empleo en la zona, pero asegurando su ordenación.

c) Suelo para equipamientos y servicios.

El carácter rural del núcleo de estudio, con baja densidad residencial y con proporción de espacio libre que cumplimenta, sobradamente, la posible demanda, conlleva la no necesidad de programar suelo para equipamientos.

Por otro lado, al no haber definido, con anterioridad a estas Normas, unas directrices de planeamiento territorial en materia de dotaciones, no es planteable, desde aquí y con objetividad, una redistribución del equipamiento comarcal.

En consecuencia, el criterio que ha de manejarse a la hora de programar nuevas inversiones en este apartado es el de mantener el suelo dedicado en la actualidad a equipamiento y ordenar el espacio público.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-1001-93	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contebría, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial TERRITORIO	
2-1001-93	

2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORDENACION DE

2.1.- DESCRIPCION GENERAL DEL TERRITORIO

Como base de referencia para la ordenación territorial, se recoge en estas Normas, a modo de descripción general del territorio objeto de planeamiento, los elementos físicos que se consideran más determinantes.

a) Situación y límites

La zona objeto de estudio se halla situada entre los meridianos 3º 37' y 3º 43' de longitud oeste y entre los paralelos 43º 22' y 43º 26' de latitud norte.

La zona objeto de estudio abarca, exclusivamente, al T.M. de Ribamontán al Monte, cuyos límites son, al norte, Ribamontán al Mar, Bareyo y Meruelo; al sur Entrambasaguas; al este Hazas de Cesto y Solórzano y al Oeste Marina de Cudeyo. Los núcleos de población más importantes del T.M. de Ribamontán al Monte son de Hoz de Anero, Anero, Villaverde de Pontones y Pontones.

La extensión del T.M. de Ribamontán al Monte es de 42,2 km<sup>2</sup>. Dista de la Capital de la Región unos 26 km. y se sitúa en una altitud.

b) Topografía

Se trata de una zona con terreno accidentado y con pendientes que generalmente superan el 20%. Son frecuentes los valles con alineaciones E-O y alturas entre los 50 y 150 m. sobre el nivel del mar.

c) Hidrografía

El cauce natural, de agua, más importante que se encuentra en el Municipio objeto de estudio es el Pontones, afluente del Miera que le sirve de límite en la parte norte y oeste. El resto del sistema hidrográfico es de escas entidad.

Las características hidrográficas fundamentales, de dicho Río Miera, las podemos resumir en,

Río	Long.	Cuenca (Km <sup>2</sup> )	Precip.Total Anual (m <sup>3</sup> )	Precip. Anual (mm)	Caudal medio por precipit. (m <sup>3</sup> /seg)	Afluentes
Miera	44	591	914.27	1.547	28.99	Aguanaz Carcabal Calseca Pontones Tuerto

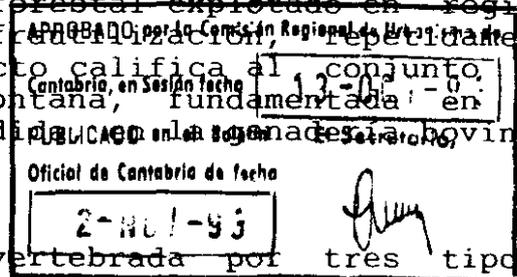
d) Climatología

Clima atlántico, con suave y regular temperatura. Elevado y permanente grado de humedad, con acentuado régimen de lluvias.

El viento dominante en la zona es el N.O. que, invariablemente, es preludio de abundantes lluvias.

e) Actividad económica.

La base económica del área es la actividad en el sector primario, destacando la importancia del uso forestal explotado en régimen comunal, con los problemas de infraestructura, repetidamente señalados que comporta. Este aspecto califica al conjunto del área como economía agraria de montaña, fundamentada en los recursos forestales y, en menor medida, en los ganaderos de bovino y caprina.



f) Red viaria y de comunicaciones.

La red viaria de la zona está vertebrada por tres tipos diferentes de infraestructuras,

Carretera nacional N-634, vía prioritaria de acceso a la Capital de la Región, con dificultades a su paso por los núcleos urbanos que aún atraviesa, en tanto no se construyan totalmente los accesos a Santander desde la Autovía del Cantábrico. La saturación e incomodidad de la misma se ve acrecentada por el alto componente de vehículos pesados en el tráfico que soporta.

Carreteras locales, con secciones transversales de anchura inferior a los seis metros, en muchos casos, trazados deficientes, pavimentación a base de afirmados antiguos y, por tanto, escasa capacidad, si bien alguna se halla en proceso de remodelación, como la que desde Villaverde de Pontones conecta con Solares. Por lo general, todas ellas presentan un bajo nivel de servicio.

Caminos vecinales, correspondientes a múltiples ramales, afluentes y/o confluentes de las carreteras anteriormente citadas. La mayoría de ellos están pavimentados, como consecuencia de la infraestructura agropecuaria desarrollada por el IRYDA y la Consejería de Ganadería Agricultura y Pesca de la Diputación Regional de Cantabria. Cumplen adecuadamente la misión para la que han sido construídos.

En cuanto a la red arterial, es evidente que, en general, las previsiones de diseño no se ha cumplido.

Parece, en principio, conveniente mejorar la accesibilidad de esta zona respecto a la Capital de la Región, lo cual puede llegar a conseguirse con la construcción de la Autovía del Cantábrico y los accesos a Santander, ya mencionados, bien a través del enlace de Anero, bien a través de Solares desde Villaverde de Pontones, si bien incidiendo, en alguna medida, en otros intereses sociales de indudable valor (paisajísticos, estéticos, etc).

A este respecto, en este estudio se contemplan adecuadamente las reservas necesarias para dichos trazados, de conformidad con lo estipulado en la Ley de Carreteras vigente y lo ya recogido en los estudios informativos correspondientes y sometido a los reglamentarios trámites de información pública.

Otro sistema de comunicaciones presente en la zona objeto de estudio es el ferrocarril de vía estrecha, con la línea Bilbao-Santander y que atraviesa el T.M. de Ribamontán al Monte de este a Oeste. Dentro del T.M. de Ribamontán al Monte se cuenta con las estaciones de Villaverde de Pontones y Hoz de Anero. Dentro de los planes de modernización de la red, emprendidos por la compañía explotadora, FEVE, se ha incluido la mejora de algunas estaciones y la electrificación en algunos tramos. El análisis de la oferta y demanda no hace prever en el futuro próximo, la viabilidad del establecimiento de doble vía, por lo que, desde este estudio, no se establece ninguna en ese sentido, aunque sí se tiene en cuenta la correspondiente protección.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión de fecha 13-10-93  
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 2-11-93



## 2.2.- ORDENACION GENERAL DEL TERRITORIO

El programa de necesidades plantea un modelo moderadamente expansivo, tanto en la delimitación de áreas residenciales como industriales, en función de las tendencias existentes. En general, la propuesta de este estudio no modifica la estructura territorial existente, aunque sí posibilita una mayor integración intermunicipal.

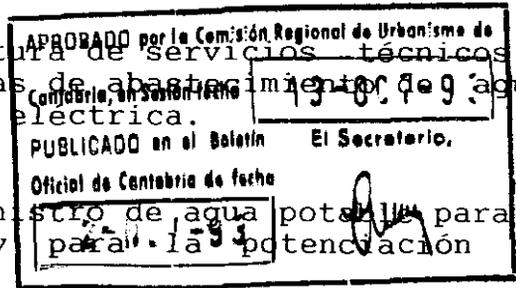
El modelo de conformación del territorio que se pretende seguir, se ajusta en líneas generales a los asentamientos consolidados, previendo la posible expansión que puedan tener en los próximos años, por lo que las zonas urbanas ó urbanizables se sitúan en el entorno de la delimitación actual de los núcleos. La demanda residencial, industrial y turística, condiciona la formación de nuevos asentamientos que deben de localizarse, en cualquier caso, próximos a los ya consolidados.

## 2.3.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS TECNICOS.

El Art. 93, apartado f, del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen de suelo y ordenación urbana regula, entre otras, la obligatoriedad de un estudio específico de las infraestructuras de servicios técnicos, al expresar que el "esquema indicativo de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para suelo urbano. El esquema de infraestructura y servicios se referirá a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario".

La riqueza de infraestructuras de servicios técnicos aumentaría la homogeneización del territorio y facilitaría los procesos de desarrollo urbano. En este sentido, las infraestructuras de servicios técnicos juegan un papel análogo a las infraestructuras de transporte.

El sistema general de infraestructura de servicios técnicos a efectos de estas Normas comprende las de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.



### 2.3.1.- Abastecimiento de agua

Conocida es la importancia del suministro de agua potable para el desarrollo de un núcleo urbano y para la potenciación del desarrollo industrial.

Ante la escasez de recursos propios en diferentes Ayuntamientos del área sur de la Bahía de Santander, la Diputación Regional de Cantabria promovió el Plan Aguanaz, basado en la captación del manantial originario del arroyo Aguanaz, situado en el T.M. de Entrambasaguas.

Dicho Plan supera los límites municipales del Término en estudio.

Con esta infraestructura, complementada con las redes de distribución ya existentes y las añadidas, necesarias para las nuevas propuestas de suelo urbano y urbanizable, queda ampliamente resuelto, en el plazo de vigencia de estas Normas, el problema del suministro de agua en el área objeto de estudio.

En cualquier caso, se propone desde estas Normas la realización de un Plan de Mejora del Abastecimiento, dirigido a completar el Plan Aguanaz, realizando la oportuna conexión de la red de distribución a él y a las ampliaciones que exija, sin olvidarnos de un análisis de la red actual, detección de fugas y regularización de válvulas de acuerdo con un plan de creación de anillos reticulares y sustitución de los tramos deteriorados ó insuficientes para los caudales demandados.

Todo esto debe de llevar a mejorar y sustituir las redes existentes, adecuándolas a las exigencias del desarrollo urbano actual y previsible, dado que en su mayor parte proceden de épocas en las que las exigencias de calidad eran muy diferentes de las actuales. También ha de contemplarse la adecuada articulación interna de las redes de distribución, realizando los tramos intermedios que faltan para conseguir redes malladas con un funcionamiento coherente

### 2.3.2.- Saneamiento.

La infraestructura de saneamiento ha tomado gran importancia en los últimos años, dado que las actuales exigencias de calidad de vida han puesto de manifiesto las degradaciones ambientales y sanitarias que ha producido el abandono a que ha estado sometida dicha infraestructura.

En los cauces públicos, a sí como en las zonas litorales, los perjuicios se cifran en deficientes condiciones ambientales que pueden, en algún caso, llegar a generar contaminación de los acuíferos alimentados por algunos cauces y que a su vez suministran agua a los núcleos urbanos.

Todo ello ha ocasionado un primer esbozo de actuaciones que se trasluce en crecientes inversiones de organismos públicos y

organizaciones privadas en el saneamiento de algunas áreas.

Todo esto conlleva un problema técnico, derivado de la desconexión entre actuaciones puntuales y descoordinadas, en el tiempo y en el espacio que permite proponer desde estas Normas, como actuación prioritaria, la realización de un Plan de Saneamiento Integral para el Municipio objeto de estudio y los colindantes.

Además, se presenta, también, el consiguiente problema económico, derivado de la dificultad basada en la falta de capacidad financiera del Ayuntamiento para hacerse cargo de las aportaciones económicas que se han de demandar. Debe entonces plantearse la intervención de la Diputación Regional de Cantabria, haciendo de elemento de unión entre el Municipio y el Estado.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Extraordinaria, el día 14 de Mayo de 1970.  
El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha

La planificación del saneamiento debe responder al principio básico de que el que contamina debe sufragar los gastos que el eliminar dicha contaminación conlleva y debe de ser el planeamiento el que debe de proponer la actuación prioritaria a desarrollar en los puntos contaminantes principales.

Desde estas Normas, además de la propuesta de realización de un Plan de Saneamiento Integral, se insiste en la necesidad de:

- Completar la red de alcantarillado y evacuación de los diferentes núcleos urbanos que conforman el Ayuntamiento de Ribamontán al Monte, englobando los déficits actuales y realizando propuestas concretas parra el suelo urbano y urbanizable propuesto.
- Realizar, como criterio básico, una jerarquización de la red, dado que la actual, realizada por superposición de actuaciones, no responde a las necesidades específicas.
- Completar el saneamiento realizando cordones perimetrales que integren las redes existentes finalizando los colectores en los oportunos sistemas de depuración.

### 2.3.3.- Energía eléctrica.

La mayor parte de la infraestructura eléctrica, al igual que la totalidad del servicio, se desarrolla por empresas privadas. Esto conlleva que el trazado de líneas, el servicio, el mantenimiento, etc., la explotación en general, obedezca a la lógica de cada empresa y no a una planificación contemplada en conjunto.

Aunque hoy en día se ha mejorado notablemente en coordinación, entre unas y otras compañías, los defectos infraestructurales heredados permanecen intactos, ya que sólo se coordinan nuevas actuaciones y esporádicamente se remodelan líneas e instalaciones existentes.

Desde estas Normas se mantienen las propuestas ya recogidas en las anteriores Normas como actuaciones prioritarias, es decir,

- Completar la electrificación rural de Ribamontán al Monte.
- Unificar líneas, creando canales estructurales más integrados.

- Desvincular los centros de transformación de los núcleos urbanos, integrándolos en la edificación.
- Enterrar las conducciones en los núcleos urbanos y áreas de nuevo desarrollo.

#### 2.4.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

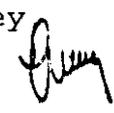
Las Normas, de acuerdo con el Art. 93 del Reglamento de Planeamiento, deben delimitar las áreas de suelo destinadas a los sistemas generales para infraestructuras, equipamientos y espacios libres necesarios para el desarrollo urbano.

Los sistemas generales, junto con los complementarios, constituyen en su conjunto la estructura orgánica del territorio. Los sistemas generales tienen como finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios a nivel general. En los sistema complementarios, su ámbito de servicio directo es el del sector ó zona en que se encuadra.

El nivel de dotaciones a lograr en el desarrollo del planeamiento del Municipio de Ribamontán al Monte es un objetivo primordial de las Normas y que viene condicionado no tanto por la existencia de una presión social al respecto como por la necesidad de obtención de unos estándares mínimos y adecuados a la población existente y al potencial que presenta la calificación de suelo propuesta.

Dentro de las diferentes propuestas de suelo, la asignación para equipamientos y espacios libres se realiza según los ya conocidos criterios fundamentales de reequipar **APROBADO en la Comisión Regional de Urbanismo de** los núcleos urbanos enjugando los déficits suscitados con previsión de las necesidades futuras y posibilitar la recuperación de espacios de reequipamiento a través del suelo urbanizable, cuando lo haya ya a través de los sistemas complementarios de cesión exigidos en la Ley

Aprobado en Sesión fecha 13-01-93  
 PUBLICADO en el Boletín a 15 de febrero de 1993  
 Oficial de Contaduría de fecha 2-11-93



#### 2.5.- PROPUESTAS DE LOCALIZACION DE USOS.

El Art. 93 , apartado d, del Reglamento de Planeamiento señala, entre sus especificaciones, la determinación, a cumplimentar en estas Normas, de que la "asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores ó fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales".

En consecuencia con dicha determinación, se describe y justifica, a continuación, la distribución de usos de los núcleos del Municipio de Ribamontán al Monte.

##### A) Usos residenciales.

Para los núcleos de carácter predominantemente rural, se mantiene una estructura que históricamente no ha variado y se ajusta la delimitación a las necesidades previsibles, protegiendo el entorno rural de la posibilidad de edificaciones mediante

restricciones de uso. El objetivo es evitar la infrautilización de los recursos que son la base productiva de estos núcleos y de los cuales depende su existencia y mantener las categorías existentes (tipologías, usos, etc.).

En estos núcleos rurales se consolida el asentamiento existente con asignación del uso residencial aunque se prevea la compatibilización del uso industrial, ajustado al "Reglamento de Industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas" y se establecen distintos criterios de actuación según los núcleos y sus características.

#### B) Usos industriales.

La asignación de usos industriales se realiza atendiendo a los principios fundamentales de:

- Respetar los derechos adquiridos por los actuales implantaciones industriales promoviendo su ordenación y urbanización.
- Regularizar la actual dispersión desordenada del uso industrial.
- Promover, en lo posible, la separación de los usos industriales no compatibles con el uso residencial, delimitando de forma específica el uso industrial en suelo urbano.
- Proponer nuevas áreas de uso industrial que permiten integrar la dinámica comarcal de asentamientos industriales.
- Aprovechar espacios difícilmente explotables agricolamente y/o de nula calidad como suelo residencial, dado su emplazamiento entre la proyectada Autovía del Cantábrico y la actual carretera N-634 y que pueden servir de emplazamiento de pequeñas industrias no contaminantes.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-101-93	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

### 3.- CLASIFICACION DEL TERRITORIO.

En apartados anteriores se ha justificado la elección de la figura correspondiente a la de las Normas Subsidiarias Municipales para la ordenación urbanística del territorio del municipio de Ribamontán al Monte. En el artículo 91, apartado a, del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se especifica como uno de los objetivos de las Normas Subsidiarias Municipales el "clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenado el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo".

#### 3.1.- JUSTIFICACION DE LA DEFINICION DE SUELO URBANO

La delimitación establecida para el suelo urbano se ajusta a las necesidades de expansión de los distintos núcleos del término municipal, definidas a través de sus movimientos tendenciales y dinámica espacial expresadas en los últimos años y de acuerdo con la hipótesis de desarrollo explicitadas en apartados anteriores.

Se considera suelo urbano y en ello se basa el criterio fundamental de delimitación, a aquellas áreas que cumplen los requisitos indicados en la ley del Suelo (Art. 21 del Reglamento de Planeamiento), es decir,

1.- Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimientos de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos exista ó se haya de construir.

2.- Que los terrenos, aún careciendo de alguno de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la delimitación de suelo Urbano definida en las presentes Normas.

El condicionante esencial de las delimitaciones propuestas ha sido el equilibrio entre las necesidades de crecimiento y la trama existente, con un objetivo prioritario: reordenación del espacio delimitado, integrando las diferentes zonas y limitando el suelo con bordes perfectamente definidos en el territorio, tales como,

- Accidentes topográficos. Cambios acusados de pendiente, ríos, vaguadas, etc..
- Envoltentes de edificación existentes.
- Barreras existentes, como sistemas generales de comunicaciones.
- Lindes y bordes de parcela existentes.

Se considera que los terrenos están dotados de servicios cuando éstos permiten reducir las obras a la acometida ó enganche propia de la edificación, deshechándose aquéllos cuya edificación exigiera obras de infraestructura propias de una acción

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

urbanizadora.

A efectos de consolidación se utiliza los siguientes criterios:

- A) AREAS EDIFICADAS, incluyendo el suelo adscrito a los usos de,
- Vivienda, industria, equipamiento y otros elementos urbanos.
  - Huerto, jardín, corral.
  - Edificios anexos (cuadras, garajes, talleres, almacenes, gallineros, etc.).

B) AREAS PARCIALMENTE EDIFICADAS, adoptando el criterio señalado en el artículo 10 del RDL 1/1992 de 26 de junio (dos tercios de consolidación).

Con estos criterios previos, la justificación cualitativa de la propuesta se orienta en torno a los siguientes puntos:

a) Estár en consonancia con el modelo de desarrollo elegido, modelo poco expansivo que se adapta a los asentamientos existentes con ampliación del espacio edificado a las parcelas aún vacías.

b) Las parcelas limítrofes no se eligen de forma arbitraria sino que se tiene en cuenta las tendencias de crecimiento apuntadas en los últimos años así como la posibilidad de conexión y adaptación a las infraestructuras existentes. Se orienta el crecimiento hacia aquellas zonas más idóneas para el crecimiento urbano que, aún teniendo, en algún caso un uso netamente agrícola admita la posibilidad de ser edificado.

c) Se excluyen los núcleos de carácter exclusivamente rural (agrupaciones agrícolas) no vinculadas a los usos urbanos.

d) Se excluyen las edificaciones dispersas residenciales ó industriales de carácter aislado y aquellas realizadas con apoyo de las vías de comunicación no integradas en una estructura urbana.

El suelo urbano delimitado en cada uno de los núcleos es el representado en los Planos de Zonificación.

### 3.2.- SUELO NO URBANIZABLE Y DESTINADO A SISTEMAS GENERALES

La superficie del Término Municipal no incluida en el apartado anterior queda englobada en la calificación de suelo no urbanizable, además de lo destinado a sistemas generales.

A efectos de estas Normas se clasifica el suelo no urbanizable en las categorías de

- Suelo no urbanizable.
- Suelo no urbanizable de interés agrícola y ganadero.
- Suelo no urbanizable de interés forestal.
- Suelo no urbanizable de interés paisajístico-ecológico.
- Suelo no urbanizable de interés minero.

La delimitación de cada uno de los tipos de suelo no urbanizable se ajusta a dos criterios prioritarios:

- a) La valoración del posible interés y aprovechamiento de cada una de las áreas delimitadas sirve como punto de partida para el establecimiento de una protección específica según que hayan de ser, ó no, defendidos de la implantación de usos urbanos. Aunque no es un objetivo de estas Normas la ordenación específica del medio rural, sí se plantean, sin embargo, unas directrices de protección de los valores singulares del territorio.
- b) La delimitación se ajusta a la limitación natural existente entre cada una de las áreas protegidas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castabria de fecha	
2-11-93	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

#### 4.- ORDENACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

##### 4.1.- CRITERIOS GENERALES

En la ordenación de los núcleos urbanos hay que realizar la doble consideración, de caracterizar estos núcleos en,

- Núcleos de predominante carácter rural.
- Núcleos de mayor tratamiento urbano.

En este estudio, la mayor parte de los núcleos que afectan al municipio de Ribamontán al Monte (Villaverde de Pontones, Hoz de Anero, Anero y Cubas) se consideran de carácter predominantemente rural, con una estructura basada en la disposición esporádica de viviendas ó edificaciones anejas dedicadas a las explotaciones agropecuarias, la ordenación se realiza teniendo en cuenta una serie de condicionantes característicos del desarrollo histórico de los pueblos y barrios rurales de la Región de Cantabria, a saber,

- Su dinámica de construcción y urbanización no permite aventurar una programación del desarrollo previsible.
- No existe, precisamente por la falta de dinámica, una tendencia generalizada en la localización de las nuevas construcciones.
- El carácter rural de estos núcleos, con terrenos intersticiales entre las viviendas y las construcciones dedicadas a la explotación agraria, hace difícil de prever la ocupación de parte del suelo urbano.
- La escasa entidad de los núcleos y su estructura urbana conformada en torno a la red viaria existente no permite una adecuada programación del crecimiento y de la infraestructura acordes al desarrollo.

En consecuencia y como criterio general para estos núcleos, la propuesta se orienta hacia el mantenimiento de la estructura básica actual, evitando el establecimiento de sistemas de ordenación en base a alineaciones ó tipos de ordenación específicos que difícilmente pueden lograrse por la inexistencia de una dinámica apropiada.

Se potencia la construcción tradicional de viviendas aisladas con jardín ó huerta adosadas, formando hileras caracterizadoras de la mayor parte de los barrios existentes y se mantienen las tipologías existentes, evitando nuevos tipos de edificación que no estén en consonancia con la calidad ambiental y estética del entorno.

Así mismo, se propone adecuar las nuevas viviendas a la escala de los construído, limitando la altura de la edificación de acuerdo con la tendencia histórica observada.

La formalización del espacio urbano, buscando la definición de alineaciones y la continuidad de fachadas, resultaría, en este caso, desconectada de una realidad en la que las construcciones se ha realizado sobre parcelas independientes, sin seguir un plan previo de alineaciones. De ahí que las normas establecidas tiendan, con preferencia, a controlar los volúmenes, alturas y

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	13-OCT-93
a  vtales	

distancias respecto a los colindantes a los vtales existentes.

La mejora del medio ambiente urbano de estos núcleos se pretende llevar a cabo a través de las Normas Subsidiarias y de las realizaciones a desarrollar en su marco, incidiendo de forma especial en,

- a) La reserva y mejora de los espacios públicos existentes.
- b) La mejora progresiva de las infraestructuras de comunicación y servicios urbanos, especialmente la adecuación de las vías a la función específica que cumplen en el esquema de red viaria.
- c) Mejora de las edificaciones que están sometidas a un proceso de progresivo deterioro, con propuestas de rehabilitación acordes a las iniciativas legales a este respecto. Ello ha de conducir a la aplicación de subvenciones a los particulares que deseen mejorar la vivienda rural manteniendo su carácter, pero adecuándolas a las necesidades y exigencias actuales.
- d) Sugerencia de que las nuevas construcciones ajusten sus fachadas, cubiertas, colores, etc., de forma que estén en consonancia con el entorno.

En el núcleo de mayor carácter urbano y aquel que se preve mayor crecimiento urbano, como es Hoz de Anero, se define alguna zona con una mayor estructura funcional de suelo urbano, a través de propuestas adecuadas a los objetivos previstos.

Así mismo y atendiendo a sugerencias presentadas en la fase de avance, se recogen iniciativas privadas que tienden a potenciar el desarrollo ordenado de determinadas zonas del territorio, las cuales se desarrollarán a través de planes parciales en los que habrá que cuidar mucho el impacto y adecuación al emplazamiento.

#### 4.2.- CALIFICACION DEL SUELO

Para la consecución de los fines anteriormente establecidos, las Normas clasifican el suelo susceptible de aprovechamiento urbano en zonas con diferente tipo de ordenación. Estas zonas se subdividen entonces según el tipo de ordenación, el potencial edificable, usos permitidos, sistema de actuación y procesos de transformación urbana.

Esta división del suelo en zonas con diferente ordenación interna es un reflejo de los factores que determinan valores diferenciados del suelo. La calificación urbanística, además de la distinción entre usos, responde a diferentes estadios de la urbanización, al régimen urbanístico del suelo y a las características sobre la edificabilidad y tipo de ordenación de la edificación, existentes y/o propuesto, por las Normas.

Así mismo, la división del suelo en "zonas" tampoco coincide estrictamente con el uso del suelo como ha venido haciendo tradicionalmente el planeamiento a través de la zonificación. Las restricciones de las Normas sobre los usos se introducen por razón de la especialización del suelo.

La calificación viene delimitada por el proceso histórico de ocupación de las tramas urbanas y concretado en,

- En los cascos urbanos consolidados, para la definición de zonas y parámetros reguladores, se atiende a recoger el máximo de tipos de ordenación existentes en orden a evitar un proceso de transformación generalizado que haga perder el carácter existente.

- En las zonas de nuevo desarrollo se promueven tipos de ordenación compatibles con los actuales tipos de ordenación existentes en el caso urbano y con un mínimo de parámetros reguladores que garanticen esta compatibilidad y la coherencia con el desarrollo del suelo urbano.

Con estos criterios, el suelo se califica tipos de ordenación:

- SUI-A. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO A
- SUI-B. " " SUBGRUPO B
- SUI-PALACIOS.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR ZONA
- SU2 . URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.
- SUE . EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
- SUP . ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
según los siguientes	
Contabrie, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario.
Oficial de Contabrie de fecha	
PALACIOS y j	

SAUR1E.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR y/ó BIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA.

SAUR2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD.

SAU-P.- SUELO APTO PARA URBANIZAR POLIGONO INDUSTRIAL.

#### 4.3.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Como objetivos importantes que se tienen en cuenta en la regulación del aprovechamiento urbanístico cabe señalar los siguientes:

- Se pretende realizar un ajuste entre las calificaciones urbanísticas y las situaciones de hecho en la ocupación del suelo.

- La fijación de la intensidad de aprovechamiento del suelo pretende ser una respuesta a sus exigencias funcionales, constructivas e higiénicas.

- El uso industrial ha sido regulado con una concreción y especificidad singular, a base de evitar las molestias asociadas a dicho uso sobre las residencias contiguas a través de limitación en la potencia y nivel sonoro inducido.

Con estos criterios se establecen las delimitaciones para cada tipo de ordenación en suelo urbano, donde la intensidad máxima de aprovechamiento se regula bien a través de la intensidad de edificación por parcela ó bien a través de los parámetros reguladores de altura, profundidad y separación.

En el suelo urbanizable, la intensidad máxima de aprovechamiento se regula a través de la densidad máxima de viviendas y el índice

de edificabilidad, además de la fijación de otros parámetros en consonancia con las exigencias para el suelo urbano. En las Normas Urbanísticas, correspondientes al régimen del suelo, se recoge la regulación del aprovechamiento urbanístico en las diferentes zonas y correspondiente a los diferentes tipos de ordenación.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **13-OCT-93**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha **2-NOV-93**



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castabria de fecha	
2-NOV-93	

## 5.- SUELO NO URBANIZABLE.

### 5.1.- CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION.

El Art. 11.3. de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, declaraba como objetivo primordial de las Normas en suelo no urbanizable el "...preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje."

Así mismo, el art. 12 del RDL 1/1992 de 26 de junio delimita los terrenos que han de quedar englobados en el suelo no urbanizable, diciendo que "los espacios que el Plan determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de esta Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal ó ganadero, de las posibilidades de explotación de los recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos ó culturales ó para la defensa de la flora ó el equilibrio ecológico."

Con estas premisas, se establecen los criterios básicos de definición del suelo no urbanizable, concretados en,

- Explotación racional de recursos, potenciando el uso agrario del suelo en aquellos casos en que sea viable la rentabilización de la estructura agropecuaria.
- Control ambiental y fomento de la salvaguardia ecológica del medio natural, preservando las áreas, agrícolas, ganaderas ó forestales, de la implantación indiscriminada de usos urbanos.
- Restricción de las posibilidades de edificación, tanto residencial como industrial en el suelo rural.
- Potenciación de los asentamientos existentes, evitando la formación de áreas de posibles urbanizaciones marginales no controladas y la ocupación de zonas con singularidades específicas y notorias.
- La política general de protección de las zonas de suelo no urbanizable se basa en una limitación de las posibilidades de edificación, aunque no se plantea, por quedar fuera del ámbito de estas Normas, una política general global que evite el deterioro de la producción agrícola y del medio rural.

### 5.2.- ESQUEMA DE ORDENACION

- \* NO URBANIZABLE.
- \* NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO.
- \* NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL.
- \* NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO.
- \* NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA.

Constituyen parte del suelo no urbanizable, además de los tipos reseñados, las infraestructuras viarias y su zona de protección (autopista y red ferroviaria), así como los cauces de arroyos y sus áreas de protección, englobado este suelo como "sistemas generales".

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 13-OCT-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha  
2-NOV-93

a) NO URBANIZABLE

La delimitación de este tipo de suelo no urbanizable engloba las zonas próximas a los núcleos existentes y a las vías principales de comunicación y que no se considera de valor agropecuario relevante ni de valor ecológico-paisajístico digno de especial protección. Se engloba aquí, pues, el suelo no urbanizable indiferenciado, pero importante por su función de ruptura de la urbanización de reserva.

Se trata, en general, de espacios agropecuarios medianamente productivos, situados en zonas de relieve más o menos ondulado y con zonas forestales de escasa dimensión. En este tipo de suelo se establecen limitaciones menos restrictivas a la edificación que en el resto del suelo no urbanizable, aunque se coarte en cierta medida la posibilidad de edificaciones de vivienda unifamiliar.

b) NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO

El suelo no urbanizable protegido, de valor agrícola y/o ganadero, incluye las mieses agrícolas y las explotaciones ganaderas más productivas y con una vocación agraria indiscutible. En realidad, falta un estudio agronómico detallado que permita una delimitación más precisa de estos suelos.

En estas áreas, de gran interés, se establecen unas mayores limitaciones al desarrollo residencial indiscriminado, tratando de imposibilitar la merma progresiva de los usos agrícolas.

c) NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL

El suelo no urbanizable de interés forestal incluye las áreas de territorio dedicadas a uso forestal y que merecen una especial protección, bien por sus valores naturales ó bien por su aprovechamiento económico actual.

Se trata, en general, de espacios en las zonas más altas, con relieves accidentados y que poseen, en algún caso, valores paisajísticos singulares, aunque no sean susceptibles de una especial protección por este motivo. Se establecen por ello limitaciones a la edificación no vinculada al recurso.

d) NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO.

El suelo no urbanizable de interés ecológico-paisajístico comprende las zonas que por sus características de relieve, geología, vegetación, fauna, etc., y/ ó por la armonía con que integran el paisaje algunos valores, merecen particular protección que evite los complejos equilibrios instaurados en ellas a lo largo de prolongadas interacciones entre sus elementos.

e) NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA

En este tipo de suelo no urbanizable, denominado como de "reserva minera", se establecen restricciones a todo tipo de edificación ó instalación que no tenga relación directa y vinculación con el recurso que es objeto de explotación.

El objetivo es posibilitar, dentro del suelo no urbanizable, las instalaciones que se requieran para la extracción, explotación y transformación de un recurso que, por sus características, requiere de determinadas edificaciones anexas.

La delimitación se fija en base a la superficie ocupada por la explotación y las instalaciones anexas a la explotación, tanto existentes como las que sean previsibles en el plazo de vigencia de las Normas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castabria de fecha	
2-101-93	

## 6.- GESTION DE LAS NORMAS.

En las Normas Subsidiarias recogidas en este estudio se plantean diferentes formas de gestión en el suelo urbano y urbanizable.

En los planos correspondientes de ordenación del suelo urbano, se recogen diferentes unidades de actuación unitaria. En los polígonos delimitados se plantea una actuación que comprende la redacción de los correspondientes,

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

Para el suelo urbanizable, el sistema de actuación ha de ser el de compensación.

Todos ellos se redactarán en base a las especificaciones de las Normas Urbanísticas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castellón, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castellón de fecha	
2-10-93	

## 1.- NORMAS GENERALES.

- 1.1.- DEFINICION Y OBJETO DE LAS NORMAS
- 1.2.- CONTENIDO DE LAS NORMAS
- 1.3.- VIGENCIA Y FORMA DE APLICACION
- 1.4.- SUPUESTOS DE REVISION
- 1.5.- MODIFICACION DE LAS NORMAS
- 1.6.- DEFINICIONES

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

## 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
- 2.7.- PROYECTOS DE URBANIZACION

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

## 3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

- 3.1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
- 3.1.1.- DISPOSICIONES COMUNES
- 3.1.2.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES.
- 3.1.3.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
- 3.2.- TRAMITACION 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 TRAMITE DE LICENCIAS
- 3.2.6.- LICENCIAS DE INSTALACIONES Y ACTIVIDADES
- 3.2.7.- CAMBIOS DE USO
- 3.2.8.- INSPECCION DE LAS OBRAS
- 3.2.9.- LICENCIA DE OCUPACION Y/O FUNCIONAMIENTO
- 3.2.10.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA

4.- NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION.

4.1.- LICENCIAS DE PARCELACION

4.2.- REPARCELACIONES

4.3.- VINCULACION DE TERRENOS

4.3.1.- PARCELAS AGOTADAS POR LA EDIFICACION

4.3.2.- PARCELAS NO AGOTADAS POR LA EDIFICACION

5.- NORMAS DE URBANIZACION.

5.1.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

5.3.- SANEAMIENTO

5.4.- ENERGIA ELECTRICA

5.5.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-08-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castabria de fecha	
2-NU1-93	

6. - REGIMEN GENERAL DE USOS.

6.1.- CLASIFICACION

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.- REGULACION DEL USO INDUSTRIAL

6.2.1.- CATEGORIAS

6.2.2.- GRADOS DE COMPATIBILIDAD

6.2.3.- LIMITES MAXIMOS EN CADA CATEGORIA

6.2.4.- MODIFICACION DE CATEGORIAS

6.2.5.- CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

6.3.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACION.

7.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

7.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

7.2.- DEFINICIONES

7.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

7.3.1.- COMPUTO DE EDIFICABILIDAD

7.3.2.- ALTURA DE LA EDIFICACION

7.3.3.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE ALTURA

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-08-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

- 7.3.4.- CUBIERTA
- 7.3.5.- ALTURA DE PISOS
- 7.3.6.- SOTANOS Y SEMISOTANOS
- 7.3.7.- VUELOS
- 7.3.8.- ENTREPLANTAS
- 7.3.9.- CONDICIONES Y DIMENSIONES DE LAS VIVIENDAS
- 7.3.10.- PATIO DE MANZANA
- 7.3.11.- ESCALERAS
- 7.3.12.- MARQUESINAS
- 7.3.13.- OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS
- 7.3.14.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

- 7.4.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS
  - 7.4.1.- DISPOSICIONES GENERALES
  - 7.4.2.- MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO DE LA EDIFICACION

## 8.- NORMAS DE PROTECCION.

- 8.1.- PROTECCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
  - 8.1.1.- SISTEMA VIARIO
  - 8.1.2.- SISTEMA FERROVIARIO
- 8.2.- PROTECCION DE LA RED DE ALTA TENSION
- 8.3.- PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA
- 8.4.- PROTECCION CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES
- 8.5.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS
- 8.6.- PROTECCION DE PAISAJE
- 8.7.- PROTECCION AMBIENTAL. ESTERCOLEROS
- 8.8.- PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS, DEL LITORAL Y AREA DE DOMINIO PUBLICO.
- 8.9.- PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES
  - 8.9.1.- CATALOGACION
  - 8.9.2.- PROTECCION PARA LOS EDIFICIOS DE INTERES
  - 8.9.3.- PROTECCION PARA AGRUPACIONES DE INTERES

## 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-A.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO A

SU1-B.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO B

SU1-PALACIOS.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR

ZONA PALACIOS.

SU2 .- SUELO URBANO RESIDENCIAL. BAJA DENSIDAD.

SUE .- SUELO URBANO. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

SUP .- SUELO URBANO. ESPACIO PÚBLICO DE USO RESIDENCIAL DE URBANOS.

Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-10-93	

9.4.- Régimen urbanístico del suelo urbanizable.

9.4.1.- Definición y desarrollo.

9.4.2.- Cesiones.

9.4.3.- Localización del aprovechamiento.

9.4.4.- Edificaciones existentes.

9.4.5.- Ejecución.

9.4.6.- Tipos de ordenación.

SAUR1E.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR y/ó BIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA.

SAUR2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD.

SAU-P.- SUELO APTO PARA URBANIZAR POLIGONO INDUSTRIAL.

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 población.

9.5.4.- Edificaciones existentes.

9.5.5.- Usos permitidos.

9.5.6.- Condiciones objetivas de núcleo de población.

9.5.7.- Categorías de suelo no urbanizable.

NU1.- SUELO NO URBANIZABLE

NU2.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO

NU3.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL

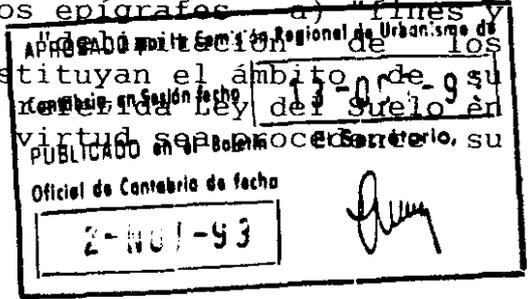
NU4.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO

NU5.- SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA

SNU.- SUELO NO URBANIZABLE. ZONA PROXIMA A NUCLEO.

## 1.- NORMAS GENERALES.

En este título se regulan aquellas determinaciones exigidas en el artículo 71.3 de la "Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana" de 9 de Abril de 1.976, bajo los epígrafes a) "fines y objetivos de su promulgación"; b) territorios y núcleos urbanos que constituyan el ámbito de su aplicación" y en el artículo 70.4 de la referida Ley del Suelo en relación a "... los supuestos en cuya virtud sea necesario, 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 Ribamontán al Monte, de acuerdo con las disposiciones de la actual legislación urbanística.

2.- En Suelo Urbano, estas normas 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 suelo urbanizable, estas normas establecen el régimen del suelo, señalando las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones que han de llevarse a cabo en las distintas zonas calificadas como suelo apto para ser urbanizado.

4.- En suelo no urbanizable, tienen un carácter predominantemente restrictivo, delimitado las zonas que son objeto de una especial protección por su valor agrícola, ganadero, paisajístico, ecológico, etc. y fijando las condiciones que han de regular las acciones y edificaciones que puedan 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 se componen de los siguientes documentos:

I.- INFORMACION URBANISTICA.

II.- AVANCE DE PLANEAMIENTO.

III.- DOCUMENTO DE ORDENACION.

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.
- NORMAS URBANISTICAS.
- PLANOS DE ORDENACION.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

### 1.3.- VIGENCIA Y FORMA DE APLICACION

1.- Estas Normas entrarán en vigor el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria. Tendrán vigencia en tanto que no se apruebe una nueva revisión.

2.- Al amparo del art. 160.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23.06.78, se establece como período máximo de vigencia de estas Normas seis (6) años a partir de su aprobación definitiva. Transcurrido este período, el Ayuntamiento deberá proceder a la revisión de estas Normas Subsidiarias ó bien a su sustitución por un Plan General.

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

4.- Para los casos no previstos en estas Normas, será 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.

5.- Estas Normas, se complementarán con las ordenanzas municipales en todo aquello que no contradiga las disposiciones establecidas en las presentes Normas.

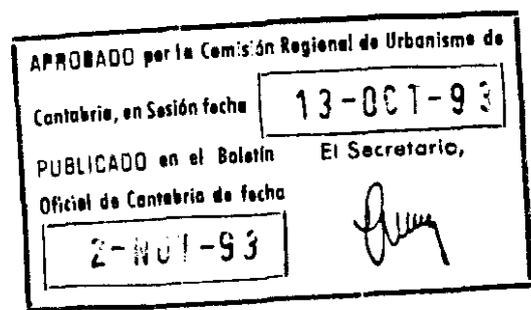
### 1.4.- SUPUESTOS DE REVISION

No obstante la revisión prevista en el apartado anterior y al amparo de lo recogido en el art. 160.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23.06.78, se procederá a la Revisión de las Normas cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La alteración en, al menos, un 20 % de las previsiones de crecimiento poblacional ó del programa de necesidades establecidas.

b) La implantación de una gran industria u otra actividad que genere un aumento importante de puestos de trabajo.

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.).



#### 1.5.- MODIFICACION DE LAS NORMAS

1.- Las Normas podrán modificarse en cualquier momento, dentro de lo señalado en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y siempre que dicha modificación no genere una alteración sustancial de las previsiones de población en los términos establecidos en el artículo precedente. La tramitación de las modificaciones estará a lo establecido en los artículos 49 y siguientes de la Ley del Suelo y los artículos 161 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.- En cualquier caso, la modificación deberá acompañarse de un estudio justificativo de la incidencia de la misma sobre 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 queden recogidas como tales en los Planos de estas Normas.

**SUELO APTO PARA URBANIZAR.-** Constituye el Suelo Apto para Urbanizar, aquellos terrenos que siendo físicamente aptos para urbanizar se recopgen como tales en estas Normas.

**SUELO NO URBANIZABLE.-** Constituye 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.-** Se entiende como tal a 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, a los efectos de estas Normas, es:

- Sistema General de COMUNICACIONES. SISTEMA GENERAL VIARIO.
- Sistema General de SERVICIOS.
- Sistema General de ESPACIOS LIBRES.
- Sistema General de EQUIPAMIENTO, COMUNITARIO Y PARA CENTROS PUBLICOS.

los cuales se definen, en general, como:

**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 en sí, como su zona de protección y las instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento y servicio.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

(Gasolineras, aparcamientos, estaciones de autobuses, de ferrocarriles, aeropuerto y servicios, embarcaderos, etc.).

**SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS.-** Conjunto de elementos destinados al transporte de agua de consumo, agua residual, energía eléctrica, tanto entre las diversas partes de la superficie ordenada como 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.

**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.-** Conjunto de elementos destinados a parques públicos y zonas verdes que por su dimensión, emplazamiento y servicios, sirve 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, 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, de los servicios públicos y/ó 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 anterior.

**AREA.-** Es la superficie de terreno que en estas normas se delimita como suelo apto para urbanizar.

**SECTOR.-** Es la superficie de terreno que delimitada como suelo apto para urbanizar, conforma una división de planeamiento y cuya ordenación detallada ha de llevarse a efecto mediante la aprobación de un plan parcial. Los sectores que se definen deben de considerarse como unidades mínimas a los efectos del desarrollo de los planes parciales.

**PLAN PARCIAL.-** Es el instrumento de planeamiento exigido para el desarrollo de la superficie abarcada por un sector, mediante la ordenación detallada del mismo y salvo que la totalidad de la superficie del sector esté calificada como sistema general.

**EDIFICIOS DE INTERES Y CARACTERISTICOS.-** Son aquellos edificios que por sus valores históricos, arquitectónicos, ambientales ó de representación merecen una protección específica y se grafían en los planos como tales.

**POLIGONO.-** A los efectos de estas Normas, se entiende por polígono la superficie de SUELO URBANO y SUELO URBANIZABLE, que supone un módulo para la ejecución del Planeamiento, reuniendo

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contaduría de fecha	
2-NOV-93	

las siguientes condiciones:

- a) por la dimensión y características de la ordenación es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias.
- b) hace posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- c) posee suficiente entidad como para justificar, técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

UNIDAD DE ACTUACION.- A los efectos estas 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 como tal a 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 y 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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93 ARIAS, NORMAS DE PLANEAMIENTO.	

## 2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, NORMAS DE PLANEAMIENTO.

### 2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

En este capítulo se recogen las normas que deben regular las posibles acciones de planeamiento que puedan acometerse en el ámbito de aplicación y al amparo de las Normas Subsidiarias. Las acciones de planeamiento se relacionan con las figuras ó instrumentos que pueden desarrollar unas Normas Subsidiarias y que, en general y en orden jurídico, son los Planes Parciales, los Planes Especiales, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización.

Cuando no esté prevista, para un suelo y/ó sector determinado, una de las actuaciones señaladas, las determinaciones de las Normas Subsidiarias serán de aplicación directa.

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

En suelo urbano, todas las previsiones de las Normas serán de ejecución inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción y aprobación de los correspondientes programas de actuación urbanística, planes parciales de ordenación en suelo urbanizable, planes especiales de reforma interior, estudios de detalle, planes especiales, proyectos de reparcelación ó compensación que se señalen para los diferentes sectores. Se complementarán asimismo mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización.

En suelo urbanizable ó áreas aptas para la urbanización, las Normas se desarrollarán necesariamente por medio de planes parciales.

En Suelo no urbanizable, las Normas se complementarán ó desarrollarán mediante Planes Especiales.

### 2.3.- PLANES PARCIALES.

Los planes parciales tienen por objeto el desarrollo, mediante la detallada y completa ordenación, de las propuestas de las Normas Subsidiarias en el suelo urbanizable, no pudiendo, en caso alguno, modificar las determinaciones de estas.

Las Normas establecen para cada sector los aspectos que, de forma específica, deben desarrollar los planes parciales. Los planes parciales contendrán, como mínimo, los extremos señalados en los correspondientes apartados del art. 83.2 del RDL 1/1992 de 26 de junio y que se desarrollan en las secciones segunda y tercera del

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 13-007-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha 2-11-93

capítulo V, título I del Reglamento de Planeamiento

El ámbito sobre el que podrá desarrollarse un plan parcial viene fijado en estas Normas mediante la delimitación gráfica del sector y/o unidad de planeamiento. Los planes parciales a desarrollar podrán abarcar una ó varias unidades mínimas.

Teniendo como base la delimitación realizada sobre cartografía a escalas 1/5000 y 1/2000, los planes parciales podrán ajustar los límites de los sectores propuestos en estas Normas, de forma que dichos límites coincidan con lindes catastrales, vías y/o caminos públicos y siempre que la superficie fijada por estas Normas no sea alterada en  $\pm 5 \%$ .

El plan parcial deberá de incluir la asignación del sistema de ejecución y las determinaciones del plan deberán de tener la suficiente precisión que permita su ejecución.

Los planes parciales podrán desarrollarse como unidad de ordenación y actuación única, o bien desarrollarse en varias unidades de actuación para las que habrá de redactarse los pertinentes estudios de detalle.

En el caso de desarrollarse en varias unidades, los planes parciales habrán de establecer la ordenación general del ámbito del planeamiento, fijando los sistemas de vías e infraestructuras y su conexión con los sistemas generales, localizando y delimitando las zonas reservadas y/o cedidas para dotaciones, equipamiento y sistemas generales, estableciendo 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 establecida en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.- Con carácter general, los Planes Especiales ajustarán su contenido a lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3.- De acuerdo con la finalidad que persigan, los Planes Especiales se ajustarán a las determinaciones específicas establecidas en los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

4.- Los planes especiales de reforma interior suponen la posible modificación, por los Entes Locales, del trazado viario, de la parcelación, del tipo de edificación y/o de los usos actuales, 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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

5.- Para la aprobación y entrada en vigor de este tipo de planes especiales de reforma interior será necesaria la realización de un Plan Especial de Reforma Interior (Artículo 85 del RDL 1/1992 de 26 de junio).

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 infraestructura del territorio ó a los elementos determinantes del desarrollo urbano se ajustarán el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

## 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 Urbanístico 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 en suelo urbano o 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 Urbanístico 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 redacten 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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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 m2 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.

En las promociones a llevar a cabo dentro de zonas señaladas en los planos con la obligatoriedad de desarrollar Estudios de Detalle, este será obligatorio siempre que dicha promoción pretenda la realización de 6 ó mas viviendas.

2.7.- 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.

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 perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. (Art. 92 del RDL 1/1992 de 26 de junio).

3.- En cualquier caso, la función, contenido y tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo recogido en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

4.- Los proyectos de urbanización eberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos existentes con los proyectados, acreditando que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos. Para ello se estudiará 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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

### 3.- 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 Planes 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.

Se seguirá, en todo caso, el procedimiento establecido el Art. 102 y 116 del RDL 1/1992 de 26 de junio, así como las disposiciones recogidas en las secciones tercera y séptima del capítulo tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En los planes 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. 17 a 25 del texto Refundido de la Ley del Suelo para los planes especiales y el 13 para los planes parciales.

En los planes especiales de reforma interior, los planos que definan las alineaciones y rasante de 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 establece servidumbre de uso público ó que puedan afectar a los mismos, por ejemplo porches, accesos y/ ó garajes y portales. El resto de los planos de ordenación podrán redactarse a escala 1/500.

Cuando los planes parciales sean de iniciativa pública, habrán de contener el proyecto de reparcelación, el cual se tramitará simultáneamente con el plan parcial. Si dichos planes fueran de iniciativa privada y los promotores representan al menos el 60 % de los propietarios del ámbito territorial del plan, este contendrá los estatutos de la junta de compensación, así como las bases de compensación, los cuales se tramitarán conjuntamente con el plan.

##### 3.1.3.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Se tramitarán con estricta sujeción al Art. 117 del RDL 1/1992 de 26 de junio y a las disposiciones contenidas en la sección Quinta del Capítulo Tercero del Título IV del Reglamento

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
141-101-93	

de Planeamiento de la Ley del Suelo (art.

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 tercer 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 edificación y de la urbanización se realizarán a escala 1/200.

### 3.2.- TRAMITACION DE LICENCIAS

#### 3.2.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

A los efectos de determinación de la sujeción a licencia, se estará a lo establecido en el capítulo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística y art. 242 del RDL 1/1992 de 26 de junio.

#### 3.2.2.- LICENCIAS EN SUELO URBANO

Para la concesión de licencias en suelo urbano se estará a lo siguiente:

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 de 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 y/ó solicitud.

5.- Cuando se pretenda 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 se comprometerá expresamente a la

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 13-OCT-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha 2-NOV-93



edificación y urbanización simultáneas.

- Prestará fianza equivalente al 15 % de las obras de urbanización según evaluación que él mismo formule y 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 pueda dotarse al edificio de los servicios públicos, 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.

Cuando la licencia se solicita después de completada la urbanización, se ajustará a lo señalado para el suelo urbano. Si la licencia se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

- a) que el acuerdo de reparcelación o el proyecto de compensación hayan ganado firmeza por vía administrativa.
- b) que se verifiquen los requisitos del punto 5 del apartado 3.2.2.

En tanto no se aprueben los correspondientes planes parciales, el suelo urbanizable no podrá ser objeto de urbanización alguna ni podrán realizarse en él obras diferentes de las previstas en el art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento, con excepción de los usos y obras provisionales conforme se establece en el art. 136 del RDL 1/1992 de 26 de junio.

### 3.2.4.- LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Los terrenos calificados como tal "suelo no urbanizable", no podrán ser destinados a fines diferentes de los derivados del agrícola, forestal, ganadero ú otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que lo regule.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en dichos suelos y habrá de garantizarse su presevación del proceso de desarrollo urbano.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones,

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Quedan prohibidas otras construcciones que no sean las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas. En cualquier caso, estas construcciones deberán ajustarse a los planes y/o normas de los órganos competentes en tales materias y deberán de ser autorizadas por el Ayuntamiento.

Por el Organo Autonómico Competente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública y/o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, de acuerdo con el procedimiento establecido en el RDL 1/1992 de 26 de junio y art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, en aquellos lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, entendiéndose que se constituye éste cuando en un radio de 100 m. existen 6 viviendas.

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

1.- El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencia 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 que se lleve a efecto dicha retirada, se entenderá que renuncia a ella y se procederá a declarar su caducidad.

### 3.2.6.- LICENCIA DE INSTALACIONES Y ACTIVIDADES.

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 a la reglamentación técnica vigente y que sea de aplicación.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

### 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 justifique en qué medida el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico.

El Ayuntamiento, previo informes técnicos oportunos, acordará la concesión ó denegación de dicho cambio de uso.

### 3.2.8.- INSPECCION DE LAS OBRAS

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 exime al promotor de la obra de su responsabilidad en la alineación del edificio. Este señalamiento se efectuará previa solicitud del interesado.

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 OCUPACION Y/O FUNCIONAMIENTO

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.

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

No se concederá, por el Ayuntamiento ni por las compañías suministradoras las acometidas de cualquier suministro, en tanto no se presente la Cédula de Habitabilidad, en las condiciones exigidas en el Decreto 141/1.991 de la Comunidad de Cantabria, por el que se regulan las condiciones mínimas 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 (BOC 12.09.91).

Están sujetas a licencia de ocupación:

A.- La primera utilización de los edificios de nueva planta y reestructuración, así como la de aquellos locales resultantes de obras que induzcan cambios en la configuración de los mismos, alteración en los usos y/ó en su intensidad.

B.- La nueva utilización de los edificios y/ó locales que hayan sido objeto de sustitución y/ó reforma en los usos preexistentes.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

Para la tramitación de las licencias de ocupación y/o funcionamiento, se deberá de presentar, según el caso, la documentación que corresponda de la que se describe a continuación:

- certificación de final de las obras, expedido por la dirección facultativa de las mismas.
- certificación de terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubieren acometido simultáneamente con las de edificación.
- justificante del pago de las tasas municipales por licencia de obras.
- copia de la declaración de alta en el impuesto de bienes inmuebles.
- licencia de apertura de actividad.
- copia de la declaración de obra nueva.

### 3.2.10.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA

La licencia de obra de la que no se haga uso durante seis meses después de su concesión, por causa no justificada, quedará anulada y sin efecto. Los mismos efectos se producirán cuando se interrumpen las obras por el mismo período.

Cuando el no inicio y/o interrupción de las obras sea por causa justificada, se solicitará prórroga de la misma por otros seis meses.

Se acordará la suspensión de la eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de las condiciones en las que se concedió y hasta que los servicios técnicos municipales verifiquen su cumplimiento de nuevo.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castilla, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castilla de fecha	
2-NOV-93	

#### 4.- NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION

##### 4.1.- LICENCIAS DE PARCELACION

Se considera parcelación urbanística a la división, simultánea y/o sucesiva, de terrenos en dos ó más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en su distintas actividades y usos.

Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como suelo urbano por las presentes Normas Subsidiarias, así como en el suelo urbanizable, una vez aprobado el plan parcial correspondiente.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

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 deberán de tener acceso a través de una vía pública ó privada, con ancho superior a 6 metros y sus características geométricas permitirán inscribirla en una circunferencia de diámetro mayor ó igual a 4 metros.

- En el suelo destinado a usos industriales, las parcelas 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.

- Las parcelas con uso actual 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 y/o intensidad, del uso (número de aulas, número de camas, etc.)

##### b) En suelo urbanizable:

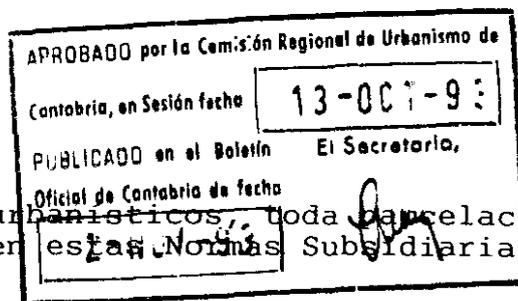
- En este suelo, se establecerá expresamente en los planes parciales, las condiciones de parcela mínima, en consonancia con las características de la edificación propuesta y de los usos pormenorizados.

- No podrán autorizarse parcelaciones urbanísticas en tanto no esté aprobado el correspondiente plan parcial.

##### c) En suelo no urbanizable:

- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en este suelo, sea protegido ó no.

- Las segregaciones y/o divisiones en éste suelo, se acomodarán a la legislación agraria, a lo previsto en las presentes normas y a lo establecido en la legislación aplicable en general.



Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas Subsidiarias.

#### 4.2.- REPARCELACIONES

1.- Se entiende 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 aquellas zonas del Suelo Urbano no incluidas en estudios de detalle.
- en las zonas incluídas 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 redacten para el desarrollo del suelo urbanizable.

5.- Una vez iniciado el expediente de reparcelación, de acuerdo con el Art. 165 del RDL 1/1992 de 26 de junio, 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, además de lo señalado en el punto 4, 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, a los efectos establecidos en el art. 258 del RDL 1/1992 de 26 de junio.

#### 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 dicha parcela vinculada, será de aplicación el apartado anterior.

2.- En el resto de la parcela podrá hacerse segregación siempre que en ella sea posible el ejercer los 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.

3.- Para los residentes en el Ayuntamiento que sean propietarios de varias parcelas en suelo no urbanizable, se permite la vinculación de las mismas, al objeto de reunir la superficie mínima edificable, vinculándose el resto a la parcela sobre la que se ha de edificar y deberán de presentar justificante de vinculación del Registro de la Propiedad.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castabria de fecha	
2-NOV-93	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

## 5.- NORMAS DE URBANIZACION.

El objeto de las Normas es regular el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se hayan de redactar al amparo directo de las Normas Subsidiarias de Ribamontán al Monte. 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 documentos (artículo 69.1. del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo):

- Memoria descriptiva de características de las obras.
- Planos de información y 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.
- Cuadros de precios (incluyendo su justificación en anejo).
- Presupuestos (parciales y general).

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.- Los proyectos de urbanización deberán resolver la conexión de los servicios urbanísticos existentes con los proyectos, suponiendo que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos. Para ello se estudiará 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 aplicará las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

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

3.- Deberán considerarse, además, las siguientes dotaciones:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha **13-OCT-93**  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha  
**2-NOV-93** 

- Para el ganado, un caudal mínimo de 100 l/cab. y día
- Riego de huertas 10 l/hab. y día
- Población excedente de verano 300 l/hab. y día
- Industria: se asignará en función de los tipos de industria

4.- Así mismo, 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 deberá 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>/día y por hectárea de calle ó zona verde, con bocas de incendio cada 200 metros.

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

7.- La instalación de actividades insalubres que por su emplazamiento ó vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación y/ó alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público ó privado, no podrá autorizarse si no se cumplen 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.

### 5.3.- SANEAMIENTO

1.- No se dictan normas respecto al sistema separativo ó unitario del saneamiento ya que éste, 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 y/ó zonas verdes colindantes, se calcularán por los métodos usuales en la zona, 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
  - En espacios libres y jardines

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 13-06-93	
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha 2-10-93	
	

### 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 adecuada a la zona a la 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 la correspondiente a un diámetro de 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 sirven 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.
- 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 afluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora final.

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

APROBADO por el Consejo Municipal en la Sesión de fecha 1-7-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha
2-NU1-93

#### 5.4.- ENERGIA ELECTRICA

El servicios urbano de enrgía 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 del lugar de consumo y en 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 el mismo.

3.- Los grados de electrificación en uso de viviendas, serán los siguientes (por vivienda):

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

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

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

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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha **13-OCT-93**  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretário,  
 Oficial de Cantabria de fecha  
**2-NOV-93**

*[Firma]*

COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD

Nº de abonados	Electrificación mínima y media	Electrificación elevada y especial
2 a 4	1,0	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/m2., con un mínimo por abonado de 2.200 w.

4.- En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 80 w/m2, por un mínimo por abonado de 2.200 w.

5.- En edificios destinados a usos industriales, a base de 125 w/m2 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 caso alguno sea 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 protegidos 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., disponiendo de un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. El centro de transformación, 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 dispone del contrato de suministro, suscrito con alguna compañía eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

10.- Las vías públicas, deberán tener las luminancias 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, todo sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán de 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/ó basuras, se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 Kg/hab. y día (equivalente a un volumen medio de 1 litro/hab. y 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, localizándose de forma que los vientos dominantes no trasladen olores a los núcleos de población. Se recomienda la plantación de árboles en torno a basureros a cielo abierto.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-06-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-10-93	

## 6. - REGIMEN GENERAL DE USOS.

Se entiende por uso, la actividad principal que está localizada en la edificación urbana y que las normas regula 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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contaduría de fecha	
2-11-93	

#### 6.1.1.- USO RESIDENCIAL

- 1.- Comunitario: Edificios destinados a centros de reunión, centros juveniles, hogares de ancianos, etc.
- 2.- Hostelería: Edificios destinados a alojamiento temporal de transeúntes, como hoteles, moteles, aparto-hoteles, etc.
- 3.- Vivienda: Edificios destinados a residencia familiar.

#### 6.1.2.- USO INDUSTRIAL

Se comprenden en este uso:

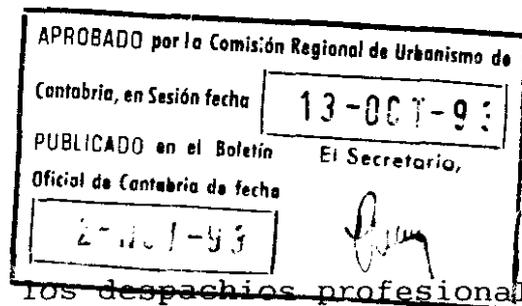
- 1.- Almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de diferentes productos.
- 2.- Areas de aparcamientos de vehículos automóviles y remolques.
- 3.- Talleres de reparación.
- 4.- Industrias de obtención, transformación y transporte de cualquier tipo de bienes.
- 5.- Actividades que por materiales utilizados, manipulados ó distribuídos y/ó los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligro y/ó incomodidades a las personas ó perjuicios a los bienes.

#### 6.1.3.- USO COMERCIAL Y DE OFICINAS

1.- El uso comercial correponde 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 y salones de belleza, alquiler u otros.
- Almacenes exclusivamente comerciales.

2.- El uso de oficinas es aquel que comprende las actividades administrativas y burocráticas de carácter público y/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 todo lo referente al ocio.

#### 6.1.5.- SIMULTANEIDAD DE USOS

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.

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

Para la calificación de las actividades en molestas, peligrosas, insalubres y/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 promulgen en lo sucesivo, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de nueva legislación en la materia, requerida por la

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario.
Oficial de Contabria de fecha	
2-101-93	

evolución tecnológica.

Las Ordenanzas actualmente vigentes ó las que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial y régimen de los elementos industriales y/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

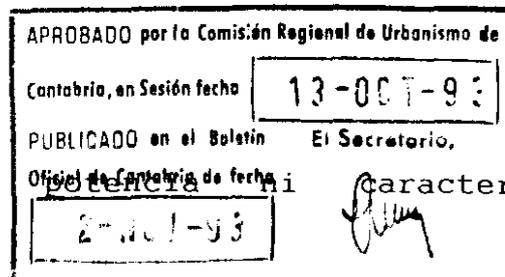
A los efectos de la clasificación de las industrias con arreglo a sus características y dimensiones, se establecen tres categorías:

1ª Categoría: Industrias que no causan molestia alguna a la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios y/ó talleres de carácter individual y familiar, utilizando máquinas y/ó aparatos movidos a mano ó por motores de pequeña potencia que no transmiten molestias al exterior y que no producen 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 trepidaciones que produzcan u originen, ó por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión ó sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en el que radican tales establecimientos.

2ª Categoría: Industrias que no siendo insalubres ni peligrosas, que causan algún ruido, pero no sensible molestia. Recoge esta categoría 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 justifican 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 ellos, dan lugar a desprendimientos y/ó evacuación de productos que al lanzarse a la atmósfera ó vertirse en el suelo, contaminan aquélla ó éste, de modo que puede resultar perjudicial para la salud humana. Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, pueden ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria. Son "peligrosas", los establecimientos industriales en los que se producen, manipulan, expenden y/ó almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas ó explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originadas voluntaria y/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, industriales.

potencia ni características

### 6.2.2.- GRADOS DE COMPATIBILIDAD

Los grados de compatibilidad y/o tolerancia se gradúan de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimiento 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	Ud. medida
	3	10	15	25	-	-	C.V.
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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

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 la instalación 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 dB. Entre las 22 h. 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 en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias y/ó la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase un 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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
	2-11-93

industria de 3ª categoría pueda ser considerada de 2ª categoría:

- a) Que no utilice operaciones y/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 algún 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 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro de local cerrado y 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, cartón, plástico, virutas de madera, etc., se instalen sistemas de alarma por detectores de humos y de rociadores automáticos.

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

4.- En caso alguno 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 podrá utilizarse u ocuparse suelo alguno y/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 uso permitidos en estas Normas. A

Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-1-93	

tal fin, los establecimientos deberán evitar ó limitar los peligros y efecto 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 han de determinarse 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 el problema 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 origien 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 podrán 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 caso alguno se autoriza el almacenaje, al por mayor, de productos inflamables ó explosivos, en locales que formen parte ó sean contiguos de los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente se clasificarán siempre de categoría 3ª.

b) Radiactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá actividad alguna 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 trabajo de construcción), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización ó del carácter del

ruido, precisados 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
> 2.400	35

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha **13-00-93**  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha **2-10-93**



TABLA 2

Localización de la operación ó caracter 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
b) 5 % por cualquier período de 1 h.	+ 10
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 y/ó rústica prevista en las Normas	+ 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 vibración alguna que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas Normas. Para su corrección se dispondrá bancadas independientes de la

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos 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 categoría 1ª.

e) Deslumbramientos

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible deslumbramiento alguno, 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 emisión alguna de humo gris visible o más oscura a la intensidad 2 en la escala de Micro Ringlemann, excepto para el 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 dotar sus instalaciones de adecuados y eficaces mecanismos de precipitación de polvo, ya sea por procedimientos eléctricos ú otros que la tecnología actual garantice.

Así mismo, 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 caso alguno, los humos y 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 emisión alguna 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 tipo alguno 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.

6.3.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACION.

Se consideran disconformes con el planeamiento, aquellos edificios, construcciones y/o instalaciones que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- a) los que ocupen suelo calificado como viario y/o espacios libres públicos, determinado por estas Normas y/o por sus instrumentos de desarrollo.
- b) aquellos en los que más de un 50 % de su volumen se encuentre destinado a usos que resulten incompatibles con los asignados según la calificación del suelo en estas Normas.
- c) aquellos cuyas condiciones de edificación no se ajustan a las exigidas en estas Normas para la altura, volumen, edificabilidad, ocupación máxima,

La situación de una edificación fuera de ordenación impide la autorización de obras que impliquen consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación y, en general, incremento del valor de expropiación de la misma, aunque si se permiten obras menores de reparación exigidas por el ornato, higiene y conservación del inmueble.

Las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas de 28 de julio de 1.988, situadas en zona de dominio público y/o servidumbre de protección, se registrarán por lo especificado en la disposición ~~transitoria~~ <sup>transitoria</sup> cuarta de dicha Ley.

Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

## 7.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

### 7.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

A efectos de estas Normas, se entiende por edificación el proceso de construcción, en uso de la edificabilidad otorgada por las Normas, en las parcelas que cumplan las características de solar y estén definidas como zona edificable.

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.

La edificación existente en el momento de aprobación inicial de las Normas y que disponga de la pertinente licencia de edificación, queda consolidada a todos los efectos, permitiéndose la realización de todo tipo de obras de mantenimiento, y mejora, aún cuando estén fuera de ordenación, ya sea por superar los volúmenes ó alturas edificables, por no ajustarse a las alineaciones establecidas, por incompatibilidad de usos ó por cualquier otra circunstancia.

En caso de demolición, la nueva obra habrá de seguir las ordenanzas que las Normas asignan a la zona correspondiente.

### 7.2.- DEFINICIONES

#### Alineaciones.-

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

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

En caso de sustitución de un edificio ya existente, se tomará como alineación la de la planta baja de la vivienda de la edificación existente y no la de edificaciones anexas.

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.

Edificabilidad.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

Puede 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.

Espacio libre.- Es la parte de parcela que no incluye la superficie ocupada.

Línea de edificación.- Es la que delimita la superficie ocupada

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

por el edificio.

Ocupación en planta.- perímetro definido por las alineaciones de un edificio.

Parcela mínima.- Es la superficie mínima de parcela exigida para construir.

Patio inglés.- Es el pátio de fachada por debajo de la acera ó terreno.

Patio de manzana.- Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

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

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

Retranqueos.- Es el ancho de la franja de terreno, expresado en metros, comprendida entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

Semisótano.- 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.

Separación a colindante.- distancia, medida en planta, entre las fachadas de dos alineaciones enfrentadas.

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.

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

Superficie total construída.-Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

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 su lados.

Vuelo.- Aquella parte de la construcción que sobrepasa la alineación en planta.

### 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>.

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 cerradas al menos por tres lados.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	
2-201-93	

### 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 por la vertical en el punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 20 metros. Si se sobrepasara, 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 ALTURA

Quedan autorizadas 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 45° de inclinación que pasa por la línea superior de borde del alero y sujetas a las limitaciones fijadas en el punto 2 del Artículo 7.3.4.

### 7.3.4.- CUBIERTA

Los faldones de cubierta tendrán una pendiente mínima del 30 % y máxima del 60 %, quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas.

El volumen bajo cubierta puede ser aprovechable pudiendo manifestarse al exterior únicamente por medio de guardillones de 1,5 m. de ancho, a dos aguas y siempre debajo del plano de 45 ° de inclinación que pasa por la línea superior de borde en los faldones de cubierta. La distancia entre ellos será siempre mayor ó igual a 2 metros.

La línea de cumbre de la cubierta tendrá una altura máxima de 4 metros sobre cara superior del último forjado.

### 7.3.5.- ALTURA DE PISOS

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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

### 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 contar con ventilación suficiente.

### 7.3.7.- VUELOS

En toda edificación, los vuelos tendrán un saliente máximo de 1,00 metros y respetando, en cualquier caso, las distancias mínimas previstas para cada zona medidas desde los puntos más salientes de los vuelos, así como el arbolado y siendo, en cualquier punto, su altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros.

En aquellas calles que presenten alineaciones oficiales, el vuelo podrá llegar hasta 1,50 m., respetando, en cualquier caso, las condiciones adicionales del párrafo anterior.

En edificios enfrentados dentro de una misma parcela, los vuelos podrán ser cualesquiera, siempre que se respeten las distancias mínimas previstas para cada zona medidas desde los puntos más salientes de los mismos, así como las condiciones adicionales del primer párrafo de este apartado.

En fachadas entre medianerías, los vuelos, abiertos y/o cerrados, comenzarán a una distancia mínima de la misma de 1,50 m. Siempre que exista acuerdo entre colindantes, estos vuelos cerrados podrán llegar hasta la medianería.

En cualquier caso, el máximo frente a volar no excederá del 50 % de la longitud de la fachada.

### 7.3.8.- ENTREPLANTAS

En la planta baja que no sean viviendas, se permitirá la construcción de entreplanta no pudiendo ocupar la misma más del 50 % de la superficie total.

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

En cualquier caso, las entreplantas de altura inferior a 2,20 m., limitarán su uso al almacenamiento de elementos que cumplan el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

### 7.3.9.- CONDICIONES Y DIMENSIONES DE LAS VIVIENDAS

Todas las viviendas serán exteriores, cumpliendo, en cualquier caso, las condiciones recogidas en el Decreto 141/1.991 de la

Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

Comunidad Autónoma de Cantabria sobre condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria (BOC 12.09.91), del cual se acompaña copia en un anejo de estas Normas.

En cualquier caso, toda vivienda deberá componerse, al menos, de cocina, comedor y dormitorio para dos camas y aseo con inodoro, lavabo y ducha.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, por medio de un hueco, de superficie no inferior a 1/8 de la que tenga la pieza.

El portal tendrá un hueco de entrada de un ancho no menor de 1,20 metros. Su ancho desde el acceso a la escalera principal será como mínimo de 2 metros. La altura mínima se fija en 2,50 metros.

#### 7.3.10.- PATIO DE MANZANA

Todos los patios de manzana deberán tener acceso desde aquellos elementos comunes de las edificaciones que lo delimitan. Por cada núcleo de escalera de aquellos edificios que tengan derecho de uso sobre el patio, existirá, al menos, un acceso, además de los accesos previstos expresamente en las Normas.

#### 7.3.11.- ESCALERAS

La escalera de uso público no podrá tener un ancho inferior a un (1) metro. La huella y la contrahuella serán uniformes en todo el desarrollo 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 dirección.

#### 7.3.12.- MARQUESINAS

No excederán en longitud a la del frente del local y su vuelo no sobrepasará 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.

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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-801-93	

#### 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 correspondientes, 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, el cual respetará lo contenido 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 a 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 bajo los criterios de:

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

- Justificación de los criterios para la 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

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.

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.

En las elevaciones ó extensiones horizontales de un edificio existente, se utilizarán los mismos revestimientos que en la parte antigua y se tratará el conjunto formando una unidad en

todos sus detalle. El material a emplear en la ampliación será de la misma calidad y clase que el existente.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

## 8.- NORMAS DE PROTECCION.

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

#### 8.1.1.- SISTEMA VIARIO

##### Definición:

La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter fundamental, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad.

El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, regionales, provinciales y/o municipales.

La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas. 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 los planes especiales y 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, en consonancia con lo dispuesto en el art. 2 de la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio, clasifican las carreteras en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales, estándose a la definición y características que a cada una de ellas le corresponde en la referida Ley.

El resto de las vías cuya definición no encaje en alguna de las anteriormente enumeradas se considerará red local.

2.- Las autopistas, autovías y vías rápidas 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, no se regulan específicamente en estas Normas, debiéndose ajustar a las determinaciones de la Ley de Autopistas, 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, autovía, vía rápida: 50 metros
- b) Carreteras convencionales de la Red Nacional Básica: 25 metros
- c) Carreteras comarcales de la Red Nacional Complementaria y Red Regional: 18 metros

Esto es aplicable tanto a las carreteras a cargo del Ministerio

de Obras Públicas y Transportes ~~como de la~~ Diputación Regional.

Para las travesías de población, 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. En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 25. 2 y 25.3 (cap. IV) de la Ley de Carreteras.

Para las vías que tengan la consideración de "variantes de población", se estará a lo dispuesto en el art. 25.4 de la Ley de Carreteras.

#### Areas suplementarias de protección de cruces:

En los cruces entre dos vías de la red básica situados en suelo 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 Especiales ó, en su caso, en los Estudios de Detalle referidos a suelo urbano, se 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.

En cualquier caso, será preceptivo el informe previo del Organismo Competente, según de la vía de que se trate, para la tramitación de licencias y/ó actividades a ejecutar en las zonas de dominio público de las carreteras, incluso en las travesías, según se establece en los art. 137 y 138 del Reglamento General de Carreteras de 8 de febrero de 1.977.

#### 8.1.2.- SISTEMA FERROVIARIO

Sin perjuicio de la competencia estatal en la materia, estas Normas contienen las previsiones que, en una consideración de conjunto del Término Municipal a que alcanzan en su regulación, corresponden al sistema ferroviario.

En este sistema se incluyen las líneas de los ferrocarriles a cielo abierto existentes, en proyecto ó simplemente previsto para el futuro, así como sus entorno de protección.

Las obras e instalaciones para estos usos quedan sujetas a la normativa específica sobre la materia.

En una zona de 3 metros a uno y otro lado del ferrocarril sólo se

podrán construir muros ó cercas de parcela, pero no fachadas que tengan aberturas ó salidas sobre el camino (Art. 3º Ley 23 Noviembre 1.877).

Las distancias anteriores se contarán desde la línea inferior en los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de los desmontes o desde el borde exterior de las cunetas cuando no sea desmonte ni terraplén. A falta de estos se contarán desde una línea trazada a 1,50 metros del carril.

En cualquier caso se estará a lo referido al respecto en el BOE de 8 de octubre de 1.990.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha <b>13-OCT-93</b>	
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha <i>[Firma]</i>	

### 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 sirviente 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 lo establecido en el Reglamento de Línea de Alta Tensión vigente.

- 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), según los siguientes valores:

Edificios y construcciones:  $3,3 * U / 100$  metros, con un mínimo de 5 metros.

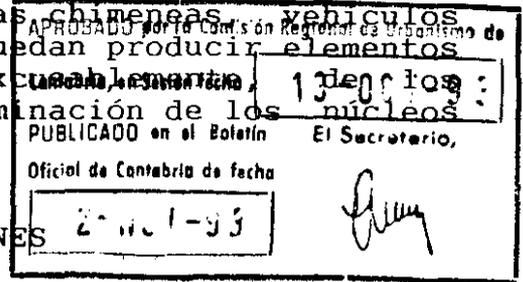
Bosques, árboles y masa de arbolado:  $1,5 * U / 100$  metros, con un mínimo de 2 metros.

( U = tensión compuesta en Kv.)

### 8.3.- PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA

Las industrias fabriles que deban ser consideradas como molestas 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) y 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, deberá tenerse en cuenta en la concesión de licencias que las chimeneas, vehículos y otros componentes de la industria que puedan producir elementos polucionantes deben de 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

La instalación de actividades que exija la utilización de materias primas inflamables ó explosiva, se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

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.

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.

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

#### 8.6.- PROTECCION DE PAISAJE.

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

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

Será 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, además de los supuestos recogidos en la Ley del

Suelo.

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

En particular, se protegerán las singularidades arbóreas pertenecientes a especies forestales y/o autóctonas según la Ley 6/1984 de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sobre las Especies Forestales Autóctonas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en Sesión fecha 13 de octubre de 1993
especies forestales y/o autóctonas consideradas
Protección de Especies Forestales Autóctonas
Oficial de Cantabria de fecha
2-NOV-93

#### 8.7.- PROTECCION AMBIENTAL. ESTERCOLEROS

En las zonas de suelo 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.

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 incluidas en el suelo urbano.

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

- Completo aislamiento del exterior.
- Perfecta interconexión con la red de alcantarillados 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.

#### 8.8.- PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS, DEL LITORAL Y AREA DE DOMINIO PUBLICO.

Es aplicable a las zonas de dominio público cuya función es garantizar dicho dominio y preservar de la ocupación el suelo necesario para el establecimiento de las servidumbres señaladas en la Ley de Costas y preservar las franjas contiguas al mar de la apropiación privada y en la Ley de Aguas para los cauces públicos.

El ámbito de aplicación será definido por los organismos competentes que establecerán las regulaciones, servidumbres y concesiones que señala la legislación vigente y que quedarán incorporadas al Planeamiento.

La alteración de la línea marítima terrestre no supondrá a su vez alteración de la zona de protección.

Se permiten los usos agrícolas y forestales, y aquéllas instalaciones de utilidad pública: seguridad, defensa nacional y

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Castabria de fecha	21-10-93

conceptos análogos que ~~hayan de situarse~~ necesariamente en estas zonas.

La tolerancia de uso agrícola y forestal no supone derecho a aprovechamiento edificatorio que será nulo en toda la zona. Asimismo la propiedad de suelo comprendido en esta zona no prestará derecho a contabilizarlo en el aprovechamiento del suelo contiguo.

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

En todas las urbanizaciones que linden con la zona marítimo-terrestre, la zona de servidumbre de salvamento (20 m.) deberá destinarse a espacio libre de uso público. En el caso de predios particulares será necesario, para edificar en esta zona, la autorización de la Comisión Regional de Urbanismo como requisito previo a la licencia, además de las autorizaciones exigidas en la Ley de Costas 22/1988 de 28 de julio.

Así mismo, 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.

Para la protección de los márgenes de los ríos y/ó costas, las edificaciones de nueva planta en suelos no urbanos, estarán a lo recogido en las vigentes Ley de Aguas y Ley de Costas.

En suelo urbano, se tomará como separación a cauce público, como mínimo, la distancia estipulada como retiro a colindante y según la categoría de suelo urbano de que se trate.

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

Deben respetarse las zonas de arbolado existente en los márgenes del cauce.

En cualquier caso, todas las solicitudes para realizar obras afectadas por lo recogido en el presente artículo, deberán de acompañar informe ambiental.

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

### 8.9.1.- CATALOGACION

Se catalogan los diferentes conjuntos de interés a efecto de esta normativa específica 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.

A estos efectos, dicha catalogación incluirá a los edificios en estas Normas señalados como tales y los que, no estando señalados en las Normas, se encuentren incluidos en el CATALOGO MONUMENTAL DEL MUNICIPIO DE RIBAMONTAN AL MONTE (SA-349-93).

Se dividen los elementos catalogados en dos categorías:

1.- Edificios de interés: Son edificios que por su interés arquitectónico, histórico ó artístico deben de 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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-06-93
Basado en el informe de	Secretaría
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NU1-93	

#### 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 estos edificios, 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 utilizando idénticos materiales a los sustituidos.

##### 3.- Instrumentos legales:

A los edificios catalogados les será de aplicación:

- El art. 59 de la Ley del Suelo en cuanto a valoraciones tributarias.
- El art. 132 de la Ley en cuanto a cooperación y subvenciones por parte de la Administración.
- Demás beneficios que otorguen las Leyes a este tipo de fincas.

#### 8.9.3.- PROTECCION PARA AGRUPACIONES DE INTERES

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

Deben de 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:

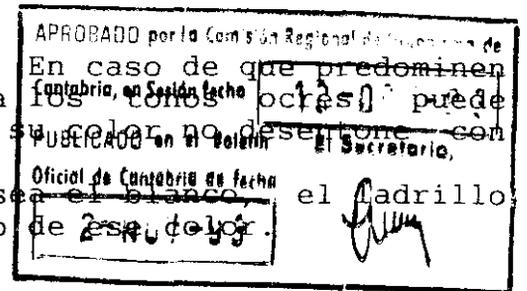
El tipo de cubierta será el existente, aconsejándose la teja árabe u otros tipos de teja de color y textura similares. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico, pizarra y demás materiales que desentonen con el conjunto.

#### 3.- Huecos:

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales en el lugar donde se vaya a realizar la nueva casa. No se debe de usar persianas enrollables ni cierres metálicos, ni se debe colocar en los balcones antepechos de fábricas. Estos, en caso de existir, deben de tener unas proporciones y aspecto que no desentone con los del resto de la zona.

#### 4.- Materiales de fachada:

Serán los corrientes en la localidad. Serán los edificios con fachada de piedra a los edificios con fachada de 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 ó 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. Así mismo y en cualquier lugar, quedan prohibidos los revocos imitando cantería ó 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, colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas y/ó 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.

### 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 Urbanístico, se define a través de la clasificación de suelo y de la calificación urbanística del suelo con la división en sistemas y zonas.

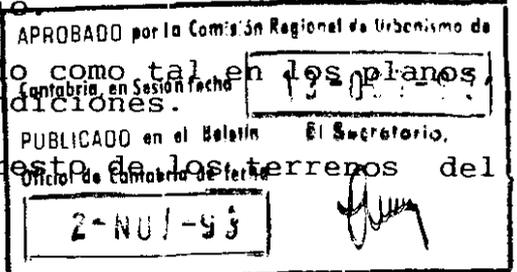
### 9.2.- Clasificación del suelo.

A los efectos de desarrollo de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ribamontán al Monte, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable, no urbanizable y no urbanizable de especial protección.

Suelo urbano es aquel que queda delimitado como tal por su perímetro en los planos a escala 1/2.000, incluidos en el documento correspondiente de este estudio.

Suelo urbanizable es aquel que delimitado como tal en los planos puede ser urbanizado en determinadas condiciones.

Suelo no urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del territorio municipal.



### 9.3.- Régimen urbanístico del suelo urbano.

#### 9.3.1.- Definición.

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

#### 9.3.2.- Desarrollo.

De acuerdo con lo dispuesto en el RDL 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que determinen estas Normas y/o de los instrumentos que se aprueben para su ejecución.

Las determinaciones del planeamiento que definan el contenido de la propiedad del suelo, no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización sino, tan solo, el de exigir, con arreglo a la Ley y a estas Normas, el que las cargas y beneficios derivados de tal condición sean distribuidos equitativamente.

Para la determinación del aprovechamiento urbanístico, es requisito necesario la aprobación definitiva de los planes parciales y/o especiales que deban de completar la ordenación urbanística prevista por las Normas Subsidiarias, así como la delimitación de los polígonos y/o unidades de ejecución que requiera la construcción de la urbanización y el reparto equitativo, entre todos los propietarios, de los beneficios y

cargas derivados del planeamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo, se encuentran condicionadas al cumplimiento de los deberes y limitaciones que establece la Ley del Suelo y el Planeamiento Urbanístico.

9.3.3.- Parcelaciones y reparcelaciones.

Se ajustarán a lo especificado en el RDL 1/1992 de 26 de junio y Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

9.3.4.- Tipos de ordenación.

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

- SU1-A.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO A
- SU1-B.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO B
- SU1-PALACIOS.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR ZONA PALACIOS.
- SU2 .- SUELO URBANO RESIDENCIAL. BAJA DENSIDAD.
- SUI .- SUELO URBANO. ZONA INDUSTRIAL UNITARIA.
- SUE .- SUELO URBANO. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
- SUP .- SUELO URBANO. ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS.

cuya normativa específica se desarrolla a continuación para cada uno de ellos.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
A. 13-001-93	

**SU1-A.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO A.**

**Ambito de Aplicación.**

Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal SU1-A en los planos de ordenación correspondientes.

**Usos.**

El uso dominante en este tipo de suelo urbano será el de vivienda (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.), establos 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". Se admiten las industrias de la categoría 1ª en situaciones A, B y C.

**Aprovechamiento.**

En esta ordenanza se consideran dos tipos de parcela:

- a) Parcelas entre medianerías ó adosadas a una medianería.
  - Parcelas entre medianerías. En este caso, en la zona comprendida entre dichas medianerías y hasta un fondo de 12 metros, la ocupación será del 100 %.
  - Parcelas adosadas a una medianería. En este caso, en la zona adosada a dicha medianería, con un fondo de 12 metros y una longitud máxima de fachada de 22 metros, la ocupación será del 100 %. En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas libres del tipo b). También se tendrá en cuenta lo expresado en los apartados restantes de esta ordenanza.
- b) Parcelas libres en las que no existe, en sus límites, edificación alguna adosada.

En las parcelas libres donde se pretenda realizar edificaciones de nueva planta, la edificabilidad será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad se aplicará al total de la parcela y la ocupación máxima será del 40 % de la parcela bruta.

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

**Alineaciones.**

La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será la que se expresa en las secciones transversales, referidas en los planos, para las diversas situaciones según el tipo de vial.

En el caso de parcelas entre medianerías o adosadas a una medianería, la alineación obligada será la línea que definen las fachadas de los edificios colindantes.

En cualquier caso, las alineaciones serán las que se fijen en los Estudios de Detalle que se redacten y aprueben, a este y otros

efectos.

**Separación a los colindantes.**

La separación a los colindantes será de 3 metros en el caso de que la fachada contemple huecos, pudiendo adosarse a dicho colindante en el caso de no contemplar huecos. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la separación será de 6 metros ó bien adosado a la referida medianería.

El adosamiento se supeditarà, en cualquier caso, al consentimiento del colindante y correspondiente compromiso.

**Separación entre edificaciones.**

La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

**Dimensión de las edificaciones.**

La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá superar los 40 metros.

**Frente mínimo de parcela.**

El frente mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

**Parcela mínima.**

La parcela mínima edificable será de 400 m<sup>2</sup>.

**Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima será de 6,50 metros correspondiente a planta baja, planta primera y ático.

**Vuelos.**

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros.

**Estudios de Detalle.**

Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 12 viviendas, será obligatorio realizar el correspondiente "estudio de detalle", previo a la presentación del proyecto de construcción, debiendo cumplirse lo señalado en estas Normas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha	
	13-007-93
PUBLICATION en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contaduría de fecha	
2-NOV-93	

**SU1-B.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO**

**Ambito de Aplicación.**

Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal SU1-B en los planos de ordenación correspondientes.

**Usos.**

El uso dominante en este tipo de suelo urbano será el de vivienda (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 relacionados con la agricultura.

Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", así como la implantación de establos, cuadras, almacenes, etc. y, en general, cualquier edificación relacionada con la ganadería y la agricultura, excepto lo referido como autorizado previamente.

Se admiten las industrias de la categoría 1ª en situaciones A, B y C.

**Aprovechamiento.**

En esta ordenanza se consideran dos tipos de parcela:

a) Parcelas entre medianerías ó adosadas a una medianería.

- Parcelas entre medianerías. En este caso, en la zona comprendida entre dichas medianerías y hasta un fondo de 12 metros, la ocupación será del 100 %.

- Parcelas adosadas a una medianería. En este caso, en la zona adosada a dicha medianería, con un fondo de 12 metros y una longitud máxima de fachada de 22 metros, la ocupación será del 100 %. En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas libres del tipo b). También se tendrá en cuenta lo expresado en los apartados restantes de esta ordenanza.

b) Parcelas libres en las que no existe, en sus límites, edificación alguna adosada.

En las parcelas libres donde se pretenda realizar edificaciones de nueva planta, la edificabilidad será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad se aplicará al total de la parcela y la ocupación máxima será del 40 % de la parcela bruta para las construcciones residenciales y del 20 % para las restantes permitidas.

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

**Alineaciones.**

La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será la que se expresa en las secciones transversales, referidas en los planos, para las diversas situaciones según el tipo de vial.

En el caso de parcelas entre medianerías y/o adosadas a una medianería, la alineación obligada será la línea que definen las fachadas de los edificios colindantes.

En cualquier caso, las alineaciones serán las que se fijen en los "estudios de detalle" que se redacten y aprueben, a este y otros efectos.

#### Separación a los colindantes.

La separación a los colindantes será de 3 metros en el caso de que la fachada contemple huecos, pudiendo adosarse a dicho colindante en el caso de no contemplar huecos. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la separación será de 6 metros ó bien adosado a la referida medianería.

El adosamiento se supeditarà, en cualquier caso, al consentimiento del colindante y correspondiente compromiso.

#### Separación entre edificaciones.

La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

#### Dimensión de las edificaciones.

La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá superar los 40 metros.

#### Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

#### Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 400 m<sup>2</sup>.

#### Altura máxima de la edificación.

La altura máxima será de 6,50 metros correspondiente a planta baja, planta primera y ático.

Para las instalaciones no residenciales permitidas, dicha altura máxima será de 7 m.

#### Vuelos.

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros.

#### Estudios de Detalle.

Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 12 viviendas, será obligatorio realizar el correspondiente "estudio de detalle", previo a la presentación del proyecto de construcción, debiendo cumplirse lo señalado en estas Normas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contaduría de fecha	2-10-93

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castellón, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Castellón de fecha	
2-11-93	<i>[Firma]</i>

SU1-PALACIOS.- SUELO URBANO UNIFAMILIAR, ZONA PALACIOS.

**Ambito de Aplicación.**

Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal SU1-PALACIOS en los planos de ordenación correspondientes.

**Usos.**

El uso dominante en este tipo de suelo urbano será el de vivienda (vivienda unifamiliar aislada ó adosada), considerándose usos tolerables ó compatibles los destinados a alojamientos públicos (residencias, albergues, pensiones, hoteles, etc...), talleres artesanales de reparación y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc.), establos 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". Se admiten las industrias de la categoría 1ª en situaciones A, B y C.

**Aprovechamiento.**

En esta ordenanza se consideran dos tipos de parcela:

- a) Parcelas entre medianerías ó adosadas a una medianería.
  - Parcelas entre medianerías. En este caso, en la zona comprendida entre dichas medianerías y hasta un fondo de 12 metros, la ocupación será del 100 %.
  - Parcelas adosadas a una medianería. En este caso, en la zona adosada a dicha medianería, con un fondo de 12 metros y una longitud máxima de fachada de 22 metros, la ocupación será del 100 %. En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas libres del tipo b). También se tendrá en cuenta lo expresado en los apartados restantes de esta ordenanza.

- b) Parcelas libres en las que no existe, en sus límites, edificación alguna adosada.

En las parcelas libres donde se pretenda realizar edificaciones de nueva planta, la edificabilidad será de 0,3 m2/m2. La edificabilidad se aplicará al total de la parcela y la ocupación máxima será del 15 % de la parcela bruta.

**Alineaciones.**

La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será la que se expresa en las secciones transversales, referidas en los planos, para las diversas situaciones según el tipo de vial.

En el caso de parcelas entre medianerías o adosadas a una medianería, la alineación obligada será la línea que definen las fachadas de los edificios colindantes.

En cualquier caso, las alineaciones serán las que se fijen en los Estudios de Detalle que se redacten y aprueben, a este y otros efectos.

**Separación a los colindantes.**

La separación a los colindantes será de 3 metros en el caso de que la fachada contemple huecos, pudiendo adosarse a dicho colindante en el caso de no contemplar huecos. Si existiera

medianería del colindante en el límite de la parcela, la separación será de 6 metros ó bien adosado a la referida medianería.

El adosamiento se supeditará, en cualquier caso, al consentimiento del colindante y correspondiente compromiso.

#### Separación entre edificaciones.

La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

#### Dimensión de las edificaciones.

La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá superar los 40 metros.

#### Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

#### Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Altura máxima de la edificación.

La altura máxima será de 6,50 metros correspondiente a planta baja, planta primera y ático, permitiéndose torres de una altura más, siempre y cuando no se concentre en dichas torres más del 30 % de la edificación total.

#### Vuelos.

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros.

#### Estudios de Detalle.

Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 12 viviendas, será obligatorio realizar el correspondiente "estudio de detalle", previo a la presentación del proyecto de construcción, debiendo cumplirse lo señalado en estas Normas.

#### Condiciones específicas.

Las carpinterías serán de madera.

Las cubiertas han de ser de teja.

Las pinturas de fachadas exteriores y porches serán de color blanco.

Las fachadas de sillería lo serán dos caras.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	Cualquier dirección no
Contabria, en Sesión fecha	13-06-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
División de Urbanismo	
2-NÚ-93	

## SU2.- SUELO URBANO RESIDENCIAL. BAJA DENSIDAD.

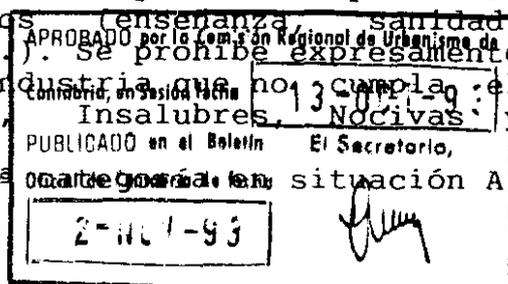
### Ambito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal SU2 en los Planos de Ordenación correspondientes.

### Usos.

El uso dominante en el suelo así clasificado será el de vivienda, 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, cultural, espectáculos, etc.). Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas".

Se admite la actividad industrial de 1ª categoría en situación A, B, C.



### Aprovechamiento.

La edificación no podrá ocupar más del 40 % de la parcela bruta, ó bien lo señalado por las alineaciones definidas en los planos de ordenación cuando esto figure así.

La edificabilidad no sobrepasará 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Alineaciones.

La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será la que se expresa en las secciones transversales, referidas en los planos, para las diversas situaciones según el tipo de vial.

En cualquier caso, las alineaciones serán las que se fijen en los Estudios de Detalle que se redacten y aprueben.

### Separación a los colindantes.

La separación a los colindantes será de 3 metros en el caso de que la fachada contemple huecos, pudiéndose adosarse a dicho colindante en el caso de no contemplar huecos. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la separación será de 6 metros ó bien adosado a la referida medianería.

El adosamiento se supeditará, en cualquier caso, al consentimiento del colindante y correspondiente compromiso.

### Separación entre edificaciones.

La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a 6 metros.

### Dimensión de las edificaciones.

La longitud de la edificación, medida en cualquier dirección, no podrá superar los 40 metros.

### Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

**Parcela mínima.**

La parcela mínima edificable será de 400 m2.

**Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima será de 9,50 metros correspondientes a planta baja, planta primera, planta segunda y ático.

**Vuelos.**

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro, respetando, en cualquier caso, el arbolado y siendo en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de 2,5 metros.

**Estudios de Detalle.**

Se deberá realizar "estudio de detalle", previo a la presentación del proyecto de edificación, cuando así se señale en estas Normas Subsidiarias.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

**SUE.- SUELO URBANO. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

**Definición.**

Tiene la consideración de "equipamiento comunitario" el suelo que se destina a usos públicos y/ó colectivos, al servicio de los ciudadanos.

**Ambito de aplicación.**

Todos los suelos adscritos a los equipamiento comunitario y/ó público, serán de titularidad pública. Los equipamientos existentes que, en el momento de aprobación de las Normas, sean de titularidad y gestión privada podrán mantener la titularidad en tanto se mantengan sus características de funcionamiento.

**Gestión.**

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.

**Usos.**

En el Sistema de Equipamientos se podrá establecer los usos siguientes: cultural, religioso, educativo, social, recreativo, deportivo, sanitario, servicios técnicos municipales, instalaciones especiales (cuartel, etc.).

**Aprovechamiento.**

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

En cualquier caso, se podrá construir edificios públicos acogién-dose a las condiciones de edificación en cada zona.

**Altura máxima de la edificación.**

La altura permitida, salvo casos excepcionales justificados, será de 9,50 metros.

En cualquier caso, se podrá construir edificios públicos acogién-dose a las condiciones de edificación en cada zona.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-10-1993	

**SUP.- SUELO URBANO. ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS.**

**Definición.**

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, así como espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación.

**Ambito de aplicación.**

El suelo destinado a "jardín urbano", recogido en los Planes Parciales, deberá concentrar el 60 % de su superficie en una única área. En caso alguno la pendiente del terreno podrá superar el 10 %.

**Usos.**

Se consideran compatibles con el uso de esparcimiento y descanso aquellas instalaciones y usos que no comporten perjuicio a la utilización pública. Así se permiten pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, plantas y teatro al aire libre. Así mismo, se permiten ocupaciones temporales por ferias, circos, fiestas, etc.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

#### 9.4.- Régimen urbanístico del suelo urbanizable.

##### 9.4.1.- Definición y desarrollo.

El suelo urbanizable se estructura a través de sectores de planeamiento, los cuales se desarrollarán por medio de planes parciales.

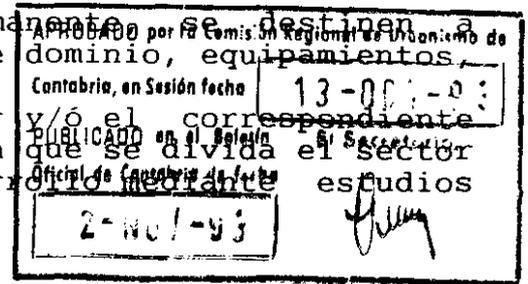
En tanto los planes parciales no estén definitivamente aprobados, no podrá edificarse en su ámbito, salvo los supuestos establecidos en la Ley a tal efecto.

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 1/5.000.

##### 9.4.2.- Cesiones.

Será de cesión gratuita, obligatoria y en las debidas condiciones,

- a) los terrenos que, con carácter permanente se destinen a viales, espacios de uso público libres de dominio, equipamientos, etc.
- b) el 15 % del aprovechamiento del sector y/o el correspondiente a las distintas unidades de actuación en que se divida el sector por el plan parcial para el futuro desarrollo mediante estudios de detalle.



##### 9.4.3.- Localización del aprovechamiento.

Los planes parciales de los sectores de suelo urbanizable señalados deberán de localizar y definir de forma concreta y precisa las condiciones urbanísticas de la parcela unitaria en la que se situará el 15 % del aprovechamiento medio de cesión obligatoria.

Para el suelo urbano residencial, el aprovechamiento tipo se fija en 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 9.4.4.- Edificaciones existentes.

Si se diera el caso de edificaciones existentes dentro de los sectores de planeamiento que, de acuerdo con la ordenación prevista por el plan parcial a desarrollar sean a conservar, se delimitará claramente el polígono que incluye cada una de ellas. Para cada uno de estos polígonos se fijará un índice máximo de edificabilidad neta, de manera que no se sobrepase aquella que ya esté construida en cada una de ellos y de forma que no exceda, globalmente, a aquello que corresponda a la zona donde se encuentran emplazados y se determinará, si procede, que parte de la edificación queda fuera de ordenación.

##### 9.4.5.- Ejecución.

En cualquier caso, la aprobación de un plan parcial irá vinculada a los plazos concretos en que debe realizarse la reparcelación, urbanización y edificación, así como las garantías a prestar por el promotor para asegurar su desarrollo.

##### 9.4.6.- Tipos de ordenación.

A efectos de estas Normas y de acuerdo con un tratamiento coherente del suelo urbanizable, se considera la siguiente

categoría del mismo:

- SAUR-1E.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ó BIFAMILIAR, EN PARCELA AISLADA.
- SAUR-2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD.
- SAU-P. - SUELO APTO PARA URBANIZAR POLIGONO INDUSTRIAL.

En el anejo nº 8 se acompaña un inventario de cada uno de los suelos definidos como urbanizables en estas Normas, con la descripción de sus características definitorias más notables desde el punto de vista de aplicación de estas Normas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NU1-93	

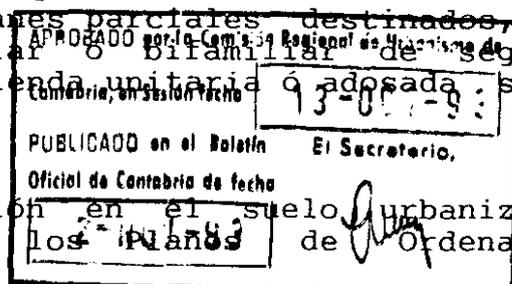
**- SAUR-1E.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Ó BIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA.**

**Definición.**

Se incluye bajo esta denominación aquellas zonas del territorio en las que se preve desarrollar planes parciales destinados, en principio, a vivienda unifamiliar ó bifamiliar de segunda residencia en parcelación con vivienda unitaria ó adosada sobre parcela aislada.

**Ambito de aplicación.**

Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbanizable delimitado como tal SAUR-1E en los planos de Ordenación correspondientes.



**Usos.**

El uso exclusivo en el suelo así clasificado será el residencial de vivienda, considerándose usos tolerables ó compatibles los destinados a servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, cultural, espectáculos, etc.). Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier otro tipo de uso.

**Aprovechamiento.**

La densidad de edificación se establece en un máximo de 15 viviendas por hectárea.

La edificación no podrá ocupar más del 25 % de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.

**Alineaciones.**

La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será la que se expresa en las secciones transversales, referidas en los planos, para las diversas situaciones según el tipo de vial, siendo de un mínimo de 12 m. al eje de viales públicos y caminos.

En cualquier caso, las alineaciones serán las que se fijen en los Estudios de Detalle que se redacten y aprueben.

**Separación a los colindantes.**

La separación a los colindantes será, como mínimo, de 3 metros.

**Separación entre edificaciones.**

La distancia entre edificaciones, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a 6 metros.

**Dimensión de las edificaciones.**

La longitud de la edificación, medida en cualquier dirección, no podrá superar los 30 metros.

**Frente mínimo de parcela.**

El frente mínimo de parcela edificable será de 10 metros.

**Parcela mínima.**

La parcela mínima edificable será de 800 m2.

**Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima será de 6,5 metros al alero, correspondientes a planta baja, planta primera y bajo cubierta.

**Vuelos.**

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro, en cualquier caso, el arbolado y siendo en cualquier caso mínima sobre la rasante de 2,5 metros.

**Saneamiento.**

Se exige la instalación de estaciones depuradoras.

**Condiciones específicas.**

La ordenación y edificación deberá llevarse a cabo de forma que se mantenga en un 80 % el arbolado existente antes de iniciar cualquier obra, tanto cualitativa como cuantitativamente.

Se hace hincapié en que la no observación de esta condición será motivo suficiente para la revocación de licencia y apertura del correspondiente expediente de infracción urbanística.

Se tendrá en cuenta la delimitación de las servidumbres para el uso público del dominio hidráulico en aquellas zonas colindantes a cauces naturales y riberas.

En cualquier caso, se dispondrá de una zona para paso público, de no menos de 5 m. de ancho a lo largo de toda la zona de ribera.

Las dotaciones y servicios a instalar en estos suelos serán los señalados a tal efecto en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el tipo de planes parciales como el definido.

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

No se permitirá la deforestación de especies autóctonas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 13-06-93 en el Ayuntamiento de Cantabria. La Secretaría Oficial de Cantabria de fecha 2-07-93



**- SAUR-2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD.**

**Definición.**

Se incluye bajo esta denominación aquellas zonas del territorio en las que se preve desarrollar planes parciales destinados, en principio, a vivienda unifamiliar en parcelación con vivienda unitaria.

**Ambito de aplicación.**

Esta ordenanza será de aplicación delimitado como tal SAUR2 ó SAU2 en correspondientes.

DEROGADO por la Comisión de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha	
13-09-93	
PUBLICADO en el Boletín de Cantabria de fecha	
2-10-93	
El Secretario de Ordenación	

**Usos.**

El uso exclusivo en el suelo así clasificado será el residencial de vivienda, considerándose usos tolerables ó compatibles los destinados a servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, cultural, espectáculos, etc.). Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier otro tipo de uso.

**Aprovechamiento.**

La densidad de edificación se establece en un máximo de 6 viviendas por hectárea.

La edificación no podrá ocupar más del 30 % de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.

**Alineaciones.**

La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será la que se expresa en las secciones transversales, referidas en los planos, para las diversas situaciones según el tipo de vial, siendo de un mínimo de 12 m. al eje de viales públicos y caminos.

En cualquier caso, las alineaciones serán las que se fijen en los Estudios de Detalle que se redacten y aprueben.

**Separación a los colindantes.**

La separación a los colindantes será, como mínimo, de 3 metros, salvo que se plantee la ordenación en vivienda adosada.

**Separación entre edificaciones.**

La distancia entre edificaciones no adosadas, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a 6 metros.

**Dimensión de las edificaciones.**

La longitud de la edificación, medida en cualquier dirección, no podrá superar los 30 metros.

**Frente mínimo de parcela.**

El frente mínimo de parcela edificable será de 20 metros.

**Parcela mínima.**

La parcela mínima edificable será de 1.000 m2.

**Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima será de 6,50 metros al alero, correspondientes a planta baja, planta primera y bajo cubierta.

**Vuelos.**

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro, respetando, en cualquier caso, el arbolado y siendo en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de 2,5 metros.

**Saneamiento.**

Se exige la instalación de estaciones depuradoras.

**Condiciones específicas.**

La ordenación y edificación deberá llevarse a cabo de forma que se mantenga en un 80 % el arbolado existente antes de iniciar cualquier obra, tanto cualitativa como cuantitativamente.

Se hace hincapié en que la no observación de esta condición será motivo suficiente para la revocación de licencia y apertura del correspondiente expediente de infracción urbanística.

Se tendrá en cuenta la delimitación de las servidumbres para el uso público del dominio hidráulico en aquellas zonas colindantes a cauces naturales.

Las dotaciones y servicios a instalar en estos suelos serán los señalados a tal efecto en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el tipo de planes parciales como el definido.

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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castro, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castro de fecha	
2-10-93	

- SAU-P. - SUELO APTO PARA URBANIZAR POLIGONO INDUSTRIAL.

**Definición.**

Corresponde a Planes Parciales a redactar en terreno incluido en polígonos industriales, de nueva creación.

**Ambito de aplicación.**

El ámbito de aplicación es el señalado como tal en los planos de Ordenación correspondientes.

**Usos.**

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

**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 correspondiente.

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

**Frente mínimo de parcela.**

El frente mínimo de parcela será de 12 m

Comunidad Autónoma Regional de Cantabria	
Comunidad Autónoma Regional de Cantabria	12 de Octubre de 1961
PUBLICADO en el Boletín del Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	
2-10-61	

**Parcela mínima.**

La parcela mínima neta edificable será de 500 m<sup>2</sup>. 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 ésta no supere los 50.000 m<sup>2</sup>.

**Distancia a colindantes.**

La separación a los colindantes será de 5 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos.

**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, será de 10 m. cuando se trate de Distribuidores primarios ó secundarios ó 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 ú otros podrán alcanzar los límites de las parcelas.

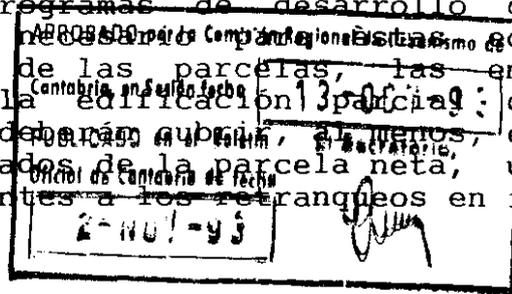
Las reservas de suelo para las vías, las cuales incluirán las superficies destinadas al tráfico rodado, peatonal y

aparcamiento, serán de 20 m. para los distribuidores locales importantes y de 15 m. para las vías de acceso, pudiéndose reducir a 10 m. cuando estas vías sean de acceso secundario y/o sirvan a una sola industria ó parcela.

#### Ocupación.

La ocupación en planta de las parcelas queda limitada por las 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 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.



#### Edificabilidad.

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

#### Altura máxima.

La altura máxima de la edificación no se limita en este caso por plantas sino que será de 9,00 m., salvo instalaciones especiales y con las plantas y ocupación que precise la industria a instalar.

No se admitirán pendientes superiores a 30°, salvo que la industria a instalar precise otras y el Ayuntamiento lo apruebe.

#### Vuelos.

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1,50 metros, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros, salvo que necesidades de la industria a instalar requieran otra dimensión.

#### Dimensión de los edificios.

La dimensión mayor de la edificación no podrá sobrepasar los 40 metros, salvo justificación en contra y aprobada por el Ayuntamiento.

#### 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 medirá desde las fachadas.

#### Sótanos.

Se podrán construir sótanos o semisótanos, destinándose a la estancia de vehículos.

#### Sanearamiento.

Se exigirá la instalación de una Estación Depuradora.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

**Planes parciales.**

Será obligatorio realizar el correspondiente Plan Parcial previa presentación del proyecto.

**Condiciones específicas.**

- 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 m<sup>2</sup>. 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 viales no llegan a la proporción de 1 plaza (unos 10 m<sup>2</sup>.) por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, se dispondrán zonas accesorias de aparcamiento hasta agotar dicha proporción.

## 9.5.- Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

### 9.5.1.- Definición.

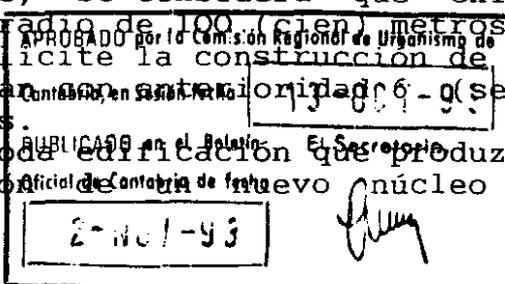
A los efectos contenidos en estas Normas, en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, se considera como suelo no urbanizable, a todos los terrenos que no se incluyan como suelo urbano en alguna de las categorías recogidas en estas Normas.

### 9.5.2.- Protección.

Con carácter general, las acciones en el "suelo no urbanizable con protección específica", quedan limitadas por las condiciones que establece el Art. 15 y 16 del RDL 1/1992 de 26 de junio.

### 9.5.3.- Definición del concepto de núcleo de población.

A tenor de lo dispuesto en los artículos 36.b y 93.c del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sobre posibilidades de edificación en suelo no urbanizable, se considera que existe "núcleo de población", cuando en un radio de 100 (cien) metros, a partir del emplazamiento donde se solicite la construcción de un nuevo edificio de vivienda, existan, con anterioridad, 6-9 (seis) edificaciones de vivienda construidas. No se concederá licencia alguna a toda edificación que produzca, según esa definición, la formación de un nuevo núcleo de población.



### 9.5.4.- Edificaciones existentes.

En general, las edificaciones existentes en "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 de las mismas, de forma que no se altere su uso, carácter ó volumen.

### 9.5.5.- Usos permitidos.

En general y en consonancia con el Art. 16 del RDL 1/1992 de 26 de junio, en suelo no urbanizable, solamente podrán realizarse las siguientes edificaciones:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten, ajustándose, en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, las cuales se tramitarán siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Edificios destinados a vivienda unifamiliar, en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, tramitándose de acuerdo con el mencionado art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### 9.5.6.- Condiciones objetivas de núcleo de población.

- En "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 guarde 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 a esta regla las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

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

- Quedan prohibidos los edificios destinados a vivienda colectiva, entendiéndose por tal al edificio destinado a alojar más de dos unidades de vivienda.

- En la segregación y división de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

- Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

- En el suelo no urbanizable afectado por la servidumbre de protección de la costa, los usos se ajustarán a lo dispuesto a tal efecto en los art. 24, 25 y 26 de la Ley de Costas. La red de saneamiento cumplirá lo especificado en los artículos 44.6 de la citada Ley de Costas y 95 de su Reglamento.

#### 9.5.7.- Categorías 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 del mismo:

- NU1.- SUELO NO URBANIZABLE
- NU2.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO
- NU3.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL
- NU4.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO
- NU5.- SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA
- SNU.- SUELO NO URBANIZABLE. ZONA PROXIMA A NUCLEO.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castabria de fecha	
2-10-93	

## NU1.- SUELO NO URBANIZABLE.

### Definición.

Se aplica la ordenanza de "suelo no urbanizable NU1" a aquellas zonas contiguas a núcleos urbanos que tienen un uso agropecuario pero que, por su integración en la urbanización, no son susceptibles de protección específica.

### Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la ordenanza descrita será el señalado como tal NU1 en los Planos de Ordenación correspondientes.

### Usos.

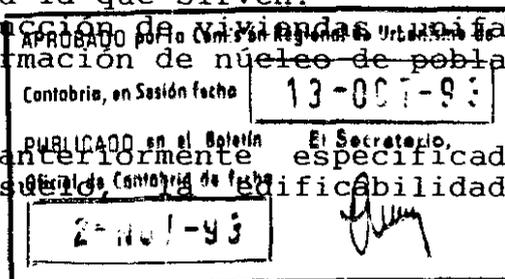
En este tipo de suelo se permitirán dos tipos de usos bien diferenciados:

a) Usos agrícolas de carácter intensivo, vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación y/o tratamiento de productos ó ganado de la finca a la que sirven.

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

### Aprovechamiento.

En el caso b) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, la edificabilidad máxima será de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



### Separación a colindantes.

En el caso a) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes, a excepción de la de su propietario.

En el caso b) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, se observarán las siguientes separaciones para las edificaciones:

- 5 metros de los límites de parcela colindante.
- 10 m. al eje de viales públicos municipales.

En carreteras de dependencia no municipal, las distancias serán las establecidas por la Ley de Carreteras.

### Parcela mínima.

En el caso a) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, no se exige parcela mínima.

En el caso b) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, la parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup> a efectos de construcciones. A efectos de segregaciones, la parcela mínima se fija en 5.000 m<sup>2</sup>.

### Altura máxima.

En el caso a) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, la altura máxima permitida será de 6 m. en una sola planta.

En el caso b) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, la altura máxima permitida será de 6 metros, correspondientes a dos plantas, es decir, planta baja, planta primera y bajo cubierta.

**Cierres de parcelas.**

En parcelas colindantes a carreteras de dependencia estatal y/o autonómica, los cierres se situarán fuera de la zona de servidumbre.

En parcelas colindantes a carreteras y/o caminos vecinales, los cierres se situarán al menos a 5 m. del eje de dicho vial.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	<i>[Firma]</i>
2-NOV-93	

## NU2.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO.

### Definición.

Se aplica la ordenanza de "suelo no urbanizable NU2" a aquellas zonas naturales y de producción agrícola y ganadera que constituyen zonas necesarias para el equilibrio productivo básico de la economía rural.

### Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la ordenanza será el señalado como tal NU2 en los Planos de Ordenación correspondientes.

### Usos.

En este tipo de suelo se permitirán dos tipos de usos bien diferenciados:

- a) Usos agrícolas de carácter intensivo, vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación y/o tratamiento de productos ó ganado de la finca a la que sirven.

Deberá de acreditarse las necesidades, agrícolas y/o ganaderas que demandan la construcción solicitada.

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

Deberá demostrarse fehacientemente que, a dichas viviendas, se les dará un uso directamente relacionado a la explotación de la finca, entendiéndose 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 finca en cuestión y que tenga la condición de empleado titular de la finca.

### Aprovechamiento.

En el caso b) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, la edificabilidad máxima será de 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

También se permitirá la ampliación de viviendas ya existentes, siempre que se ajusten a esta normativa.

### Separación a colindantes.

En el caso a) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, las granjas destinadas a la cría y engorde de animales, así como los permitidos para éste tipo de suelo de los incluidos en el Reglamento de Actividades Molestas, deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes, a excepción de la de su propietario.

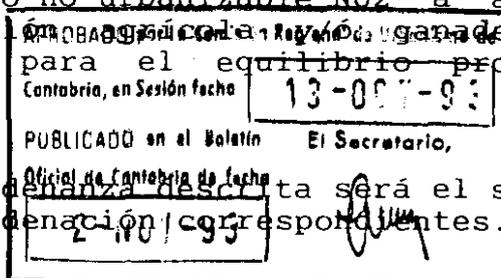
En el caso b) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, se observarán las siguientes separaciones para las edificaciones:

- 5 metros de los límites de parcela colindante.
- 10 m. al eje de viales públicos municipales.

En carreteras de dependencia no municipal, las distancias serán las establecidas por la Ley de Carreteras.

### Parcela mínima.

En el caso a) de los usos anteriormente especificados como



autorizados para este tipo de suelo, no se exige parcela mínima. En el caso b) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, la parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>., entendiéndose como tal el total de las propiedades agrícolas a cuya explotación quedará afectada la vivienda, debiendo de justificar esta vinculación mediante certificación del Registro de la Propiedad. Una vez que se fijen los límites de la finca a la que está afectada la edificación, no podrán efectuarse segregaciones que reduzcan este mínimo de 5.000 m.

El Ayuntamiento mantendrá un registro de las viviendas construidas bajo esta normativa, con su condición de vinculación a las fincas afectas, así como la precisa definición catastral de las mismas.

Toda la información referente a actuaciones en este tipo de suelo será notificada al Colegio de Registradores de la Propiedad, de

Si se produjeran cambios en la titularidad de las viviendas ya construidas bajo esta normativa, de forma que las mismas dejasen de cumplir las condiciones de vinculación anteriormente establecidas, las mismas pasarán a tener la condición de "fuera de ordenación".

Así como se debe en el Registro de la Propiedad, de  
Comprobar, en Según fecha  
PUBLICADO en el Boletín  
Oficial de Cantabria de fecha  
E.F. Secretario

2-NUL-93



#### Altura máxima.

En el caso a) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, la altura máxima permitida será de 6 m. en una sola planta.

En el caso b) de los usos anteriormente especificados como autorizados para este tipo de suelo, la altura máxima permitida será de 6 metros, correspondientes a dos plantas, es decir, planta baja, planta primera y bajo cubierta.

#### Condiciones específicas.

Para las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria, las mismas podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) casetas para almacenamiento de aperos de labranza.
  - se separarán al menos 3 m. de la parcela colindante.
  - su superficie no superará los 8 m<sup>2</sup>.
  - carecerán de cimentación fija.
  - su altura no superará los 3 m.
- b) invernaderos:
  - además de cumplir las condiciones anteriores, deberán de construirse con materiales traslúcidos y estructura desmontable.
- c) silos, establos ó criaderos de animales:
  - su superficie no será superior al 20 % de la finca.
  - su separación a la parcela colindante será superior a 20 m, salvo autorización expresa del colindante.
  - la altura máxima será de 6 m., salvo los silos que podrán llegar a los 9 m.
  - en los proyectos de construcción de los mismos, se especificará claramente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en caso alguno podrán ser vertidas a cauces y /ó caminos.

**Cierres de parcelas.**

En parcelas colindantes a carreteras de dependencia estatal y/ó autonómica, los cierres se situarán fuera de la zona de servidumbre.

En parcelas colindantes a carreteras y/ó caminos vecinales, los cierres se situarán al menos a 5 m. del eje de dicho vial.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castabria de fecha	
2-NOV-93	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
3-NU3-93	

### NU3.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL.

#### Definición.

Se aplica la ordenanza de "suelo no urbanizable NU3" a aquellas zonas forestales comprendidas en los terrenos, generalmente más accidentados, del municipio que deben de ser protegidas por sus valores específicos.

#### Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la ordenanza descrita será el señalado como tal NU3 en los Planos de Ordenación correspondientes.

#### Usos.

En este tipo de suelo, los usos permitidos son los directamente derivados de su definición y, en cuanto a los relativos a edificación, únicamente se permiten las edificaciones destinadas a la explotación y conservación de los usos derivados de la definición del suelo, viviendas unifamiliares para trabajadores relacionados con la explotación forestal y sus familiares, industrias propias de la explotación forestal, instalaciones de uso e interés público.

#### Aprovechamiento.

Para la construcción de viviendas unifamiliares autorizadas en este tipo de suelo, la edificabilidad máxima será de 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. También se permitirá la ampliación de viviendas ya existentes, siempre que se ajusten a esta normativa.

#### Separación a colindantes.

Para las construcciones en este tipo de terreno, deberán de verificarse las siguientes separaciones:

- 5 mts. a los límites de parcela con colindantes.
- 10 mts. al eje de viales públicos.

En carreteras de dependencia no municipal, las distancias serán las establecidas por la Ley de Carreteras.

#### Parcela mínima.

Para las edificaciones destinadas a la explotación forestal en este tipo de suelo no se fija parcela mínima.

Para las viviendas unifamiliares autorizadas en este tipo de suelo, la parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>., entendiéndose como tal el total de las propiedades forestales a cuya explotación quedará afecta la vivienda. Una vez que se fijen los límites de la finca a la que está afecta la edificación, no podrán efectuarse segregaciones que reduzcan este mínimo de 5.000 m.

El Ayuntamiento mantendrá un registro de las viviendas construidas bajo esta normativa, con su condición de vinculación a las fincas afectas, así como la precisa definición catastral de las mismas.

Toda la información referente a actuaciones en este tipo de suelo será notificada ala Colegio de Registradores de la Propiedad.

Si se produjeran cambios en la titularidad de las viviendas ya construidas bajo esta normativa, de forma que las mismas dejasen de cumplir las condiciones de vinculación anteriormente establecidas, dichas viviendas pasarán a tener la condición de

"fuera de ordenación".

**Altura máxima.**

Para las edificaciones forestales en este tipo de suelo se fija la altura máxima de la construcción en 6 m.

En el caso de las viviendas unifamiliares autorizadas en este tipo de suelo, la altura máxima permitida será de 6 metros, correspondientes a dos plantas, es decir, planta baja, planta primera y bajo cubierta.

**Otras condiciones.**

Se prohíbe, en este tipo de suelo, cualquier movimiento de tierra que destruya la vegetación de la zona y/o suponga modificaciones sensibles de la orografía. También se prohíbe expresamente la construcción de muros de contención y sostenimiento.

**Otras especificaciones.**

Todas las fincas incluidas en estas Normas dentro de la zona forestal y que en la actualidad se encuentren en aprovechamiento y explotación agrícola-ganadera y como tal se las contemple en el catastro de rústica del Ayuntamiento, se considerarán a todos los efectos sujetas al régimen establecido para las zonas calificadas como de interés agrícola-ganadera, en tanto no cese la explotación como tal de las mismas.

Aquellas fincas incluidas en zona forestal y que en la actualidad se encuentren vinculadas a la explotación del eucalipto, podrán cambiar su aprovechamiento en agrícola-ganadero y no a la inversa, quedando, en tal caso, sujetas al régimen establecido para tal calificación en estas Normas.

**Cierres de parcelas.**

En parcelas colindantes a carreteras de dependencia estatal y/o autonómica, los cierres se situarán fuera de la zona de servidumbre.

En parcelas colindantes a carreteras y/o caminos vecinales, los cierres se situarán al menos a 5 m.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha **13-007-93**

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha **2-10-93**



**NU4.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO**

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenamiento de

**Definición.**

Se aplica la ordenanza NU4 de suelo no urbanizable a aquellas áreas de equilibrio frágil y a aquellas que constituyen una reserva natural paisajístico impidiendo las actuaciones que puedan perjudicar sus valores.

Cantabria, en Sesión fecha	13-05-93
El Secretario	
Oficial de Contabilidad	
2-NU4-y3	

**Ambito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de la ordenanza descrita será el señalado como tal NU4 en los Planos de Ordenación correspondientes.

**Ordenación y gestión.**

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

**Usos.**

Con carácter transitorio, se autoriza el aprovechamiento agrícola y forestal de estas zonas, siempre que no represente alteración ó amenaza de las condiciones naturales de la zona.

Quedan expresamente prohibidos los usos ó concesiones que supongan,

- Cualquier tipo de asentamiento permanente.
- La explotación de canteras, formación de desmontes y/ó terraplenes que desfiguren la orografía del paisaje.
- La colocación de carteles ó anuncios propagandísticos.
- Las cortas de arbolado sin autorización de ICONA u otros organismos competentes.
- La alteración de elementos naturales, vegetales y/ó acuáticos que suponga una modificación regresiva del equilibrio natural.
- El acarreo ó traslado artificial de arenas y/ó otros materiales.
- La instalación industrial ó de servicios e incluso conducciones u otras instalaciones que perturben el valor paisajístico de las áreas.
- Modificación de la flora y fauna existentes.

**Aprovechamiento.**

— Queda prohibida la edificación en esta zona, contabilizándose a los propietarios la superficie a efectos de edificación en zonas anexas autorizadas.

**Condiciones del entorno.**

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 refiere, se lleve a cabo sin impunidad para el mantenimiento de las condiciones naturales de las mismas.

**Otras especificaciones.**

Con carácter provisional, se autoriza el uso de "acampada" en las zonas señaladas con "asterisco (\*)". Cuando este uso desaparezca, el suelo se ajustará a las normas anteriores.

**Cierres de parcelas.**

En parcelas colindantes a carreteras de dependencia estatal y/ó autonómica, los cierres se situarán fuera de la zona de servidumbre.

En parcelas colindantes a carreteras y/ó caminos vecinales, los cierres se situarán al menos a 5 m. del eje de dicho vial.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

**NU5.- SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA.**

Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-07-93
PUBLICADO en el Boletín de Contorno de fecha	
Oficial de Contorno de fecha	2-10-93

**Definición.**

Se aplica la ordenanza NU5 a aquellas áreas que consisten en su delimitación actividades de extracción de tierras y áridos para el aprovechamiento industrial, mineras y/o explotación de canteras.

**Régimen.**

Las actividades extractivas no podrán iniciar y/o continuar su desarrollo, sin tener en cuenta las autorizaciones y concesiones administrativas que les correspondan por su naturaleza, así como la pertinente licencia municipal para el ejercicio de la actividad, en aquellos aspectos que señala el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

- a) Proyecto técnico en el que se describa la actividad a desarrollar, medios que utilizara para el movimiento de tierras y nivelaciones previstas.
- b) Proyecto de reposición del suelo una vez se haya finalizado la actividad, en el que se hará constar la descripción del suelo antes de iniciarse el proceso en el área afectada y precauciones a adoptar para las áreas próximas, así como precauciones a tomar para no afectar a la conformación del paisaje; estado en que quedará el terreno una vez finalizadas las operaciones a realizar según el proyecto; operaciones que el interesado propone realizar para integrar los suelos afectados en el entorno y el paisaje. También se incluirá presupuesto de las obras, tanto de las de ejecución de la instalación propiamente dicha como de las de reposición.
- c) Certificado del dominio del suelo al que va referida la actividad ó, en el caso de que el solicitante no fuera el propietario, copia autenticada del título jurídico que le habilita para llevar a cabo la actividad solicitada.
- 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 anterior, cuando las circunstancias así lo aconsejen.

El Ayuntamiento autorizará estas actividades, si ha lugar y 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.

**Ambito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de la ordenanza descrita será el señalado como tal NU5 en los Planos de Ordenación correspondientes.

**Usos.**

Los usos permitidos dentro de esta ordenanza son todos aquellos que se derivan de la definición del suelo en cuestión, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

**Altura máxima.**

La altura máxima de las instalaciones vendrá determinada por el tipo de explotación al que estén afectas.

Para las edificaciones se cumplirá, en todo caso que la altura máxima sea de 7 metros.

**Separación a colindantes.**

Las edificaciones a incluir en esta normativa distarán 5 metros a los límites de parcela con colindantes y 10 metros al eje de viales públicos.

**Cierres de parcelas.**

En parcelas colindantes a carreteras de dependencia estatal y/o autonómica, los cierres se situarán fuera de la zona de servidumbre.

En parcelas colindantes a carreteras y/o caminos vecinales, los cierres se situarán al menos a 5 m. del eje de dicho vial.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-11-93	

**SNU.- SUELO NO URBANIZABLE. ZONA PROXIMA A NUCLEO.**

**Definición.**

Corresponde la denominación SNU a aquellas zonas que situadas en suelo no urbanizable, se encuentran próximas a un núcleo.

**Ambito de aplicación.**

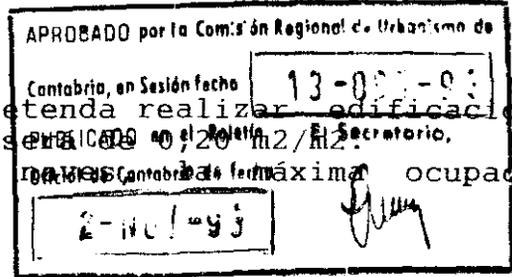
El ámbito de aplicación de la ordenanza descrita será el "anillo periférico" comprendido entre la línea de delimitación de un núcleo y la propiamente delimitadora de la zona definida como "próxima a núcleo" y reflejada en los planos a escala 1/2000.

**Usos.**

El uso preferente de este suelo es el de vivienda (vivienda familiar aislada), no obstante, se permite el uso de este tipo de suelo para cualquier actividad no incompatible con el uso preferente de vivienda .

**Aprovechamiento.**

En las parcelas libres donde se pretenda realizar edificaciones de nueva planta, la edificabilidad será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En el caso de que se autoricen edificaciones de máxima ocupación permitida será del 20 %.



**Separación a los colindantes.**

La separación a la parcela colindante será de 5 metros como mínimo y la distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será de 10 m. para los viales municipales y sin perjuicio de lo recogido a tal efecto en la Ley de Carreteras.

**Separación entre edificaciones.**

La distancia entre edificaciones, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 10 metros.

**Dimensión de las edificaciones.**

La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá superar los 20 metros.

**Frente mínimo de parcela.**

El frente mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

**Parcela mínima.**

La parcela mínima edificable será de 1.000 m<sup>2</sup>. A efectos de segregación, la parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Edificabilidad.**

En aquellas parcelas, ya existentes, cuya superficie sea superior a 1.000 m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 m<sup>2</sup>, solamente se podrá edificar, previos los trámites previstos, una sola vivienda unifamiliar.

**Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima será de 6 metros correspondiente a planta baja, planta primera y ático. En el caso de que se autoricen naves, la máxima altura permitida

será de 7 m. al alero.

**Vuelos.**

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros.

**Condiciones específicas.**

En el caso de que se autoricen naves, la máxima pendiente de cubierta permitida será de 30°.

Para las zonas próximas a núcleo definidas en las inmediaciones de la denominada "zona de palacios" en Hoz de Anero, la normativa a aplicar será la específica de tal denominación de suelo urbanizable y en caso alguno se autorizará la construcción de naves. **URBANO**

**Cierres de parcelas.**

En parcelas colindantes a carreteras de dependencia estatal y/o autonómica, los cierres se situarán fuera de la zona de servidumbre.

En parcelas colindantes a carreteras y/o caminos vecinales, los cierres se situarán al menos a 5 m. del eje de dicho vial.

Santander, 28 de septiembre de 1.993.

JESÚS FERNÁNDEZ TRILONIE  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-09-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-10-93	

- ANEJO 1 .- Resultado del trámite de información pública de agosto de 1.993, al Documento Final (modificación nº 1) de marzo de 1.993 (informe sobre alegaciones).
- ANEJO 2.- Propuesta de aprobación definitiva de la Comisión Regional de Urbanismo al Documento Final (modificación nº 1) de marzo de 1.993.
- ANEJO 3.- Resumen del resultado del trámite de información pública de marzo de 1.992 (informe sobre alegaciones, observaciones al informe del Arquitecto Municipal, resultado de la audiencia del Ayuntamiento).
- ANEJO 4 .- Informe de la Comisión Regional de Urbanismo al Documento Final de marzo de 1.992
- ANEJO 5 .- Servidumbre de la red viaria
- ANEJO 6 .- Condiciones estéticas
- ANEJO 7 .- Decreto 141/1.991 de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas en el ámbito de la Comunidad.
- ANEJO 8 .- Inventario de suelos urbanizables.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha		13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha		El Secretario,
2-NOV-93		<i>[Firma]</i>

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

ANEJO 1 .- Resultado del trámite de información pública de agosto de 1.993, al Documento Final (modificación nº 1) de marzo de 1.993 (informe sobre alegaciones).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 13-OCT-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha 2-NOV-93

RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA DEL DOCUMENTO FINAL (modificación nº 1) de marzo de 1.993, DE REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTAN AL MONTE (Cantabria).

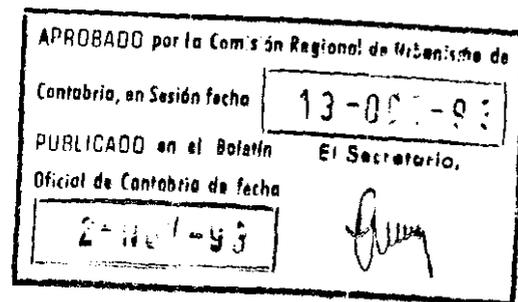
Santander, septiembre de 1.993

Contenido:

- INFORME SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA DEL DOCUMENTO FINAL (modificación nº1) de marzo de 1.993, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTAN AL MONTE, PREVIA AUDIENCIA DEL MISMO.

ANEJOS,

- 1.- Publicación en el BOC del trámite de información pública.
- 2.- Alegaciones presentadas.



INFORME SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA DEL DOCUMENTO FINAL (modificación nº 1) de marzo de 1.993, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTAN AL MONTE (Cantabria), PREVIA AUDIENCIA DEL MISMO

-----

En este informe se emite la opinión del redactor de las Normas Subsidiarias de Ribamontan al Monte, en relación con las alegaciones habidas a la fase inicial en el período de información pública.

Señalemos que, aunque la información pública cumplió su trámite de período de alegaciones entre el 16 de agosto y el 16 de septiembre de 1.993, se incluye alguna alegación presentada fuera de dicho plazo que, sin carácter vinculante por su condición de fuera de plazo, ha sido tenida en cuenta en este acto de información a las mismas.

Se relaciona, en la página siguiente, nominalmente a todos los alegantes en la fase de información pública, reseñando el municipio objeto de la alegación y el nº de orden que les corresponde en la contestación que sigue, señalando que dicha contestación se referencia indicando el municipio y el nº de orden simultáneamente, en correspondencia con la alegación que se incluye en el anejo de este informe.

A continuación de esta relación nominal, se incluye una breve descripción de la alegación presentada e informe del redactor de las Normas a cada una de ellas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-08-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NU1-93	

JESUS FERNANDEZ TIRILONTE  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



NOMBRE	MUNICIPIO	Nº
Felipe Alfredo Llano Soto	Anero	1
Asociación para la Defensa de los Recursos Naturales de Cantabria (ARCA)	Cubas	1
Amparo Fomperosa Solar	Hoz de Anero	1
Carmen Pilar García del Piñal	Hoz de Anero	2
Josefa García del Piñal	Hoz de Anero	3
Angel Jaime García	Hoz de Anero	4
Victoriano Lavín Sainz de la Maza	Hoz de Anero	5

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

JESUS FERNANDEZ TIRILONTE  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



ANERO-1

Alegación de D. FELIPE ALFREDO LLANO SOTO, haciendo la solicitud de que se recalifique como suelo urbano una parcela situada adyacente a otra de su propiedad junto al núcleo de desarrollo urbano propuesto por el Ayuntamiento en el documento inicial.

Aún estimando que en Anero ya hay suficiente suelo urbano con el núcleo de desarrollo urbano propuesto por el Ayuntamiento en el documento inicial y teniendo en cuenta las dimensiones de la parcela en cuestión así como la proximidad y colindancia con dicho núcleo, se estima que no presenta alteración sustancial alguna sobre el planeamiento del conjunto ya asumido por el Ayuntamiento el considerar dicho suelo como urbano, lo que supone una ampliación superficial de dicho núcleo inicialmente previsto, mejorando la homogeneidad superficial del suelo urbano, y señalando que ya se había contemplado anteriormente este suelo que ahora se solicita como urbano y retirada tal recalificación por expresa solicitud anterior.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 2-10-93, y señalando que ya se había contemplado anteriormente este suelo que ahora se solicita como urbano y retirada tal recalificación por expresa solicitud anterior.

El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha  
2-10-93



CUBAS-1

Alegación de D. Carlos Javier García López en representación de la ASOCIACION PARA LA DEFENSA DE LOS RECURSOS NATURALES DE CANTABRIA (ARCA), haciendo la solicitud de que se anule la recalificación como suelo urbanizable de la parcela situada adyacente al Río Cubas en la localidad de Cubas y que anteriormente era "suelo no urbanizable de interés ecológico paisajístico".

Respecto de esta alegación, ya ha quedado suficientemente claro en anteriores documentos de estas Normas la postura del Redactor de las Normas, según se resume en el anejo nº 3 del presente documento, por lo que no incidiremos más en el asunto, remitiendo a los anteriores documentos de estas Normas, especialmente al Documento Final de marzo de 1.992 a estos efectos.

También ha sido clara la postura de la Comisión Regional de Urbanismo, según se desprende del documento incluido en el anejo nº 4 del presente.

No obstante, el Ayuntamiento insiste en potenciar el area en cuestión como zona urbanizable y propone que se estime la alegación de ARCA en los términos siguientes:

- en la normativa del suelo urbanizable que incluye al área en cuestión se incluirá la obligatoriedad de dejar una zona de 5 m. de anchura para paso público.
- en la normativa del suelo urbanizable que incluye al área en cuestión, se incluirá la obligatoriedad de no realizar deforestación alguna de cualquier árbol autóctono.

JESUS FERNANDEZ CIRILONTE  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



HOZ-1

Alegación de D<sup>a</sup> AMPARO FOMPEROSA SOLAR, solicitando se recalifique una parcela, actualmente incluida en suelo urbanizable, como "suelo urbano".

Considerando que en Hoz de Anero hay suficiente suelo urbano y teniendo en cuenta las dimensiones de la parcela en cuestión así como la proximidad a otras parcelas colindantes con similar calificación de suelo urbanizable, se estima que dichos terrenos no pueden acceder a la condición de edificables a través de otra calificación que no sea la de suelo "apto para urbanizar", para que el desarrollo de estudios de detalle y planes parciales permita una planificación y ordenación de cauces próximos, ordenación de accesos, etc., por lo que se estima suficiente el considerar dicho suelo como urbanizable SAU2.

Ordenación de Regionalización Urbana de la Provincia de Cádiz

Publicado en el Boletín del Secretario, 13 de Mayo de 1983

Oficial de Contabilidad de fecha 2-10-83

*[Firma]*

HOZ-2

Alegación de D<sup>a</sup> CARMEN GARCIA DEL PIÑAL, solicitando se recalifique una parcela, sita en Hoz de Anero, junto a la zona denominada de "los palacios", con tal calificación.

Dada la actual calificación, características y situación de la parcela en cuestión, no se entiende muy bien la solicitud incluida en la alegación.

No obstante, teniendo en cuenta las dimensiones de la parcela en cuestión así como su emplazamiento próximo al citado conjunto de "los palacios", se estima que la consideración positiva de esta alegación no presenta una alteración sustancial sobre el planeamiento del conjunto, por lo que el Ayuntamiento, ante la insistencia del solicitante, estima el atenderla positivamente.

HOZ-3

Alegación de D<sup>a</sup> JOSEFA GARCIA PIÑAL, solicitando se recalifique una parcela, sita en Hoz de Anero, junto a la zona denominada de "los palacios", con tal calificación.

Cabe aquí señalar lo mismo que en la anterior alegación.

HOZ-4

Alegación de D. ANGEL JAIME GARCIA, solicitando se recalifique una parcela, sita en Hoz de Anero, junto a la zona denominada de "los palacios", con tal calificación.

Cabe aquí señalar lo mismo que en la anterior alegación.

JESUS FERNANDEZ TIPILONTE  
*[Firma]*

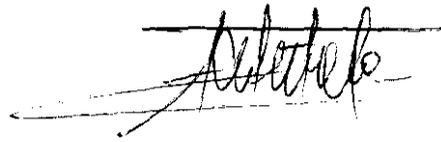
HOZ-5

Alegación de D. VICTORIANO LAVIN SAINZ DE LA MAZA, solicitando se recalifique una parcela, sita en Hoz de Anero, junto a la zona denominada de "los palacios", con tal calificación.

Cabe aquí señalar lo mismo que en la anterior alegación.

Santander, 28 de septiembre de 1.993

JESUS FERNANDEZ TIRILONTE  
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Castabria de fecha	
2-11-93	

Anejo nº 1.1.-  
Publicación en el BOC del tramite de  
información pública.

tamiento de Arnüero, al tomo 1310, libro 67, folio 86, finca 7061.

Aunque la descripción registral dice lo expuesto inmediatamente anterior, en expediente de ruina declarada por este Ayuntamiento se ha procedido al vaciado de la edificación. Sus características y dimensiones generales (superficie, altura, número de plantas, etc.), son perfectamente reconocibles, ya que se mantienen en pie tanto los muros medianeros (compartidos con las viviendas colindantes), como las vigas y pilares interiores de la edificación anteriormente existente.

Arnüero a 23 de julio de 1993.—El tesorero (ilegible).—Visto bueno, el alcalde (ilegible).

93/95310

4. Otros anuncios

**AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTÁN AL MONTE**

**EDICTO**

Habiéndose aprobado provisionalmente las normas subsidiarias de planeamiento de este Ayuntamiento, se abre un plazo de exposición al público de treinta días para que puedan consultarse los planos y la documentación en Secretaría y presentar las reclamaciones pertinentes.

Ribamontán al Monte, 2 de agosto de 1993.—El alcalde (ilegible).

93/97029

**IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

2. Anuncios de Tribunales y Juzgados

**JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO UNO DE CANTABRIA**

**EDICTO**

*Expediente número 918/92*

Dña Mercedes Díez Garretas, secretaria sustituta del Juzgado de lo Social Número Uno,

Doy fe y testimonio: Que en los autos número 918/92 seguidos a instancia de don Luis Culebras del Río, contra «Indefer, S. L.», «Mutua Montañesa», INSS y TGSS, en reclamación de accidente, se ha dictado sentencia cuya parte dispositiva dice: Que desestimando la demanda formulada por don Luis Culebras del Río, contra «Indefer, S. L.», «Mutua Montañesa», Instituto Nacional de la Seguridad Social y Tesorería General de la Seguridad Social, debo absolver y absuelvo a los expresados demandados de las pretensiones deducidas en su contra y en consecuencia declarar que el actor no se encuentra afecto a invalidez permanente en grado de incapacidad permanente parcial para su

profesión habitual de carpintero oficial segunda derivada de accidente laboral.

Notifíquese esta sentencia a las partes previniéndoles que ante la misma cabe interponer recurso de suplicación para ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de cinco días hábiles siguientes al de su notificación.

Y para que conste y sirva de notificación a la empresa demandada, «Indefer, S. L.», actualmente en paradero desconocido, expido el presente, en Santander a 26 de julio de 1993.—La secretaria, Mercedes Díez Garretas.

93/95501

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANTABRIA**

**ANUNCIO**

Habiendo cesado en el partido judicial de Santander la procuradora de los Tribunales, doña María Soledad Mazas Reyes, con fecha 4 de agosto de 1993, e interesándose por la misma el poder iniciar el ejercicio de su función en el partido judicial de Santoña, se anuncia la misma, abriéndose un plazo de seis meses a efectos de reclamaciones.

Y para que conste y su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria», se expide el presente, en Santander a 4 de agosto de 1993.—El presidente del Tribunal Superior de Justicia (ilegible).

APROBADO por la Sesión fecha **13-OCT-93**

PUBLICADO en el Boletín **BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA** de fecha **2-10-93**

**TARIFAS**

	PTA
Suscripción anual .....	14.100
Suscripción semestral .....	7.041
Suscripción trimestral .....	3.525
Número suelto del año en curso .....	96
Número suelto de años anteriores .....	150

Las tarifas se incrementarán con el preceptivo porcentaje del IVA (artículo 91 de la Ley 37/92): 3 %

*Anuncios e inserciones:*

a) Por palabra .....	38
b) Por línea o fracción de línea en plana de tres columnas .....	200
c) Por línea o fracción de línea en plana de dos columnas .....	338
d) Por plana entera .....	33.800

Las tarifas se incrementarán con el preceptivo porcentaje del IVA (artículo 90 de la Ley 37/92): 15 %

**Boletín Oficial de Cantabria**

Edita: Diputación Regional de Cantabria. Administración: Casimiro Sainz, 4. 39003-Santander. Teléfonos: 20.71.51 - 52 - 53. Fax: 20.71.46  
 Imprime: Imprenta Regional de Cantabria. General Dávila, 83. 39006-Santander. Teléfono 23.95.82. Fax 37.64.79  
 Inscripción: Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003. Dep. Legal: SA-1-1958

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-101-93	

Anejo nº 1.2.-

Alegaciones presentadas.

ANERO - 1

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

AYUNTAMIENTO DE  
RIBAMONTAN AL MONTE  
(CANTABRIA)  
22 JUL. 1993  
REGISTRO  
ENTRADA N.º 61  
SALIDA N.º

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 13-OCT-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha 2-VII-93

D. FELIPE ALFREDO LLANO SOTO, CON D.N.I. 13713686-M VECINO DE ANERO.

**EXPONE:**

Habiendo visto la documentación correspondiente al pueblo de Anero en la aprobación provisional de las Normas de Planeamiento Urbanístico aprobadas en la Sesión de 24 de Marzo de 1993, he comprobado que existe un error debido a los planes que he presentado y que mi deseo era incluir toda mi finca hasta la servidumbre de la finca dentro del suelo Urbano, por lo que ruego se atienda mi petición y se incluya parte de la parcela que falta hasta la citada servidumbre dentro de la calificación de Suelo Urbano SU2.

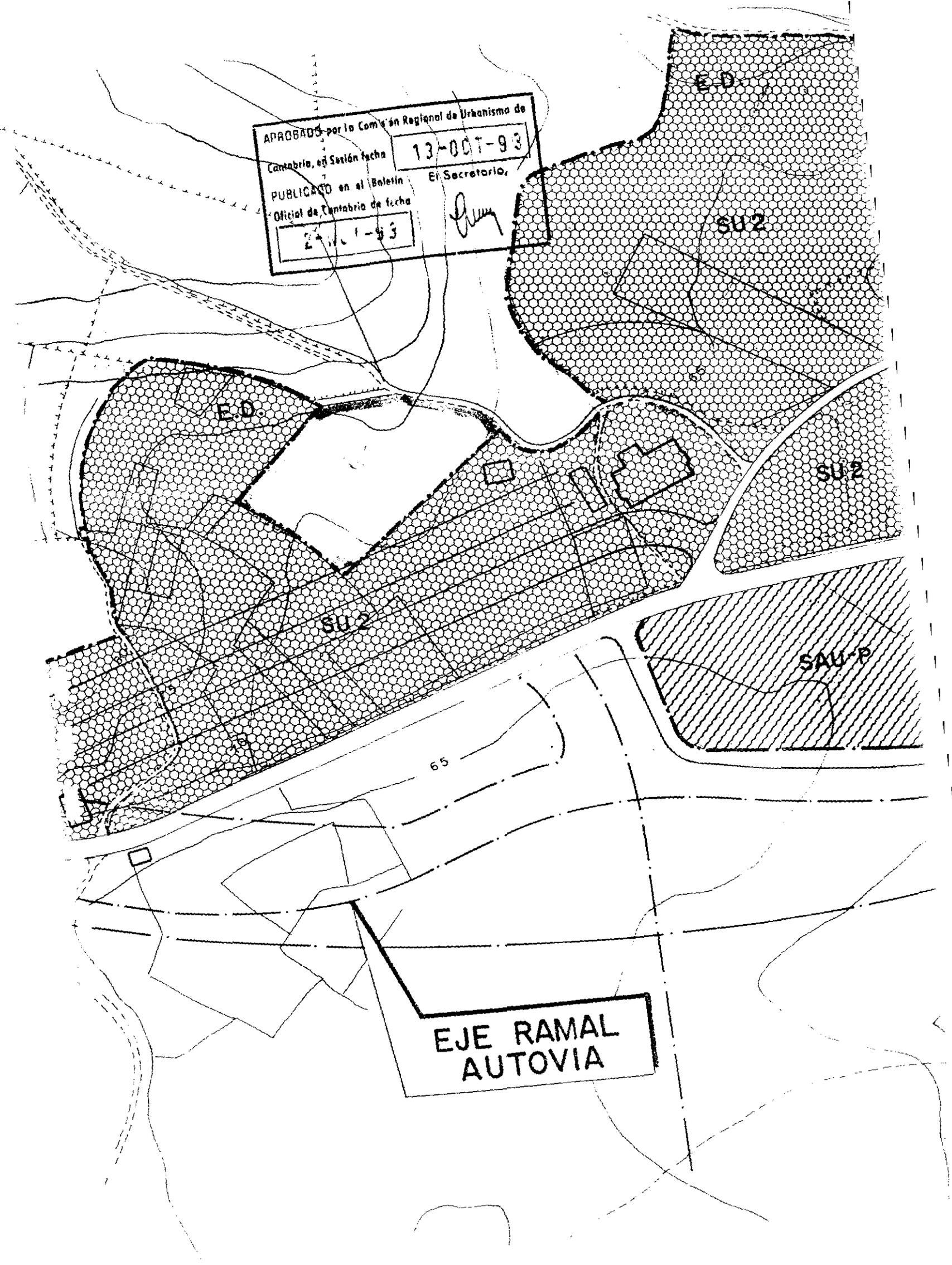
A 21 de Julio de 1993.

FIRMADO: FELIPE LLANO SOTO



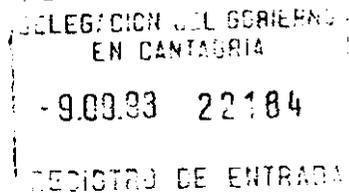
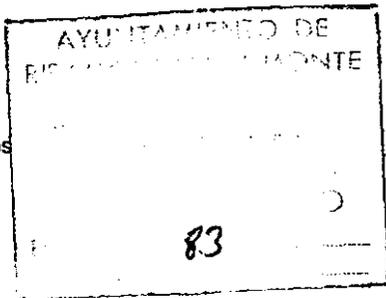
Sr. ALCALDE DE RIBAMONTAN AL MONTE

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 13-007-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha 27-1-93



CUBAS - 1

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

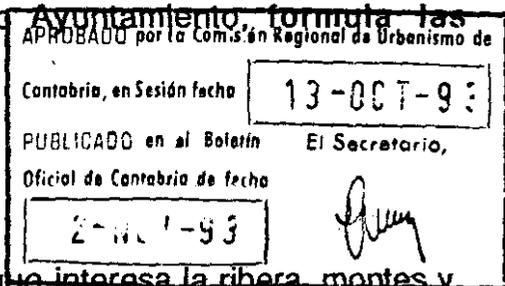


## AL AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTAN AL MONTE

CARLOS JAVIER GARCIA LOPEZ, con D.N.I. nº13.679.475, como Presidente y representante de la **ASOCIACION PARA LA DEFENSA DE LOS RECURSOS NATURALES DE CANTABRIA (ARCA)**, con nº 820 en el Registro de la Delegación del Gobierno en Cantabria, y con domicilio a efectos de notificación en el apdo. 421 de Santander, DICE:

Que, hallándose en periodo de información pública la aprobación provisional de las Normas Subsidiarias de dicho Ayuntamiento, formula las siguientes

### ALEGACIONES



**UNICA.** Que en la clasificación urbanística que interesa la ribera, montes y praderías a lo largo del curso de la Ría de Cubas, se consideran los terrenos como **SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO Y PAISAJISTICO.**

Que no obstante lo dicho, en el pueblo de Cubas, se interrumpe éste criterio y a más de 500 metros del **SUELO URBANO**, se aísla una pradería salpicada de robles, conocida como "La Baceña", a orillas de la ría, clasificándola como **SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Que con ésta clasificación se produce una interrupción en la continuidad establecida en la creación del **SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO Y PAISAJISTICO**, dañando gravemente el entorno de la Ría de Cubas, que se encuentra en buen estado de conservación, al crear una incomprensible e irracional "isla" de **SUELO APTO PARA URBANIZAR**.

Que, por otro lado, el microclima que impera en el área y debido a la proximidad de la ría, hace altamente desaconsejable cualquier tipo de asentamiento u ocupación a causa de las persistentes nieblas, alta humedad y avenidas periódicas.

Que toda la zona mencionada, así como la casi totalidad de otras adyacentes o próximas son tradicionalmente visitadas por excursionistas, pescadores, anguleros y público en general, que se verían privados injustamente de un espacio que usan y del que disfrutan desde siempre.



ASOCIACION PARA LA DEFENSA DE LOS RECURSOS  
NATURALES DE CANTABRIA

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-001-93	

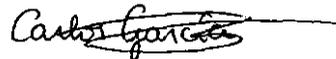
Por lo expuesto,

**SOLICITA** que, teniendo por presentado este escrito, sea admitida esta alegación y, en consecuencia se reclasifique dicho terreno y se incluya como SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO Y PAISAJISTICO, para, así, dar protección a la totalidad de la ribera de la Ría de Cubas y su entorno.

Santander, 9 de septiembre de 1.993



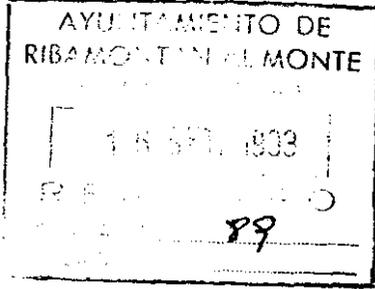
ASOCIACION PARA LA DEFENSA DE LOS RECURSOS  
NATURALES DE CANTABRIA



Carlos García López  
PRESIDENTE

HOZ - 1

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contaduría de fecha	
2-NOV-93	



N.º 349832 L

**AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTAN AL MONTE**

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-07-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

Dña Amparo Fomperosa Solar, con D.N.I. núm. 13.591.838 y D. Eutiquio Fomperosa Solar con D.N.I 13.639.027. con domicilio en Hoz de Anero e Isla respectivamente;

I N T E R V I E N E N

Ambos en sus propios nombres y derechos como propietarios proindiviso de las fincas señaladas en el plano adjunto sitas en Hoz de Anero, Ayuntamiento de Ribamontan al Monte, y a fin de formular en relación con el documento presentado a información pública sobre " REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO " del citado Ayuntamiento las siguientes:

A L E G A C I O N E S

1) De ratificarse lo propuesto en el documento de revisión de las normas subsidiarias, las fincas las fincas señaladas quedarían clasificadas como " SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD, SAU 2" causando a los propietarios graves quebrantos ya que entre otros, se les priva de la posibilidad de un uso del terreno diferente al residencial. Estos perjuicios se ven incrementados tanto porque las características del terreno (por su proximidad a la carretera) lo hacen idoneo para la instalación de un establecimiento de hostelería como por el hecho de que la actividad de la familia propietaria es la de hostelería y comercio con establecimientos dedicados a estos fines en el mismo municipio.

En este sentido manteníamos fundadas expectativas de que con la revisión del Planeamiento Urbanístico pudieramos iniciar una actividad de este tipo, que entiendo que en el actual momento de crisis económica solo puede traer beneficios al Municipio.

mutualidad general de previsión social de la abogacía

Por lo tanto, se debe considerar que el desarrollo urbanístico de la zona, al igual que ocurre en la mayoría de los núcleos de la región, se produce en las proximidades a la carretera, sintiéndose perjudicados por el hecho de que prácticamente todo lo que queda en ambos bordes de la carretera hasta más allá de las arcas, tiene la calificación de SUELO URBANO RESIDENCIA (SU1 A) a excepción de una pequeña franja en la que ya existe edificación actual.

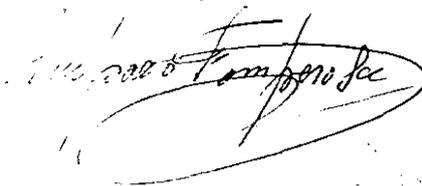
Por todo ello

S O L I C I T A N

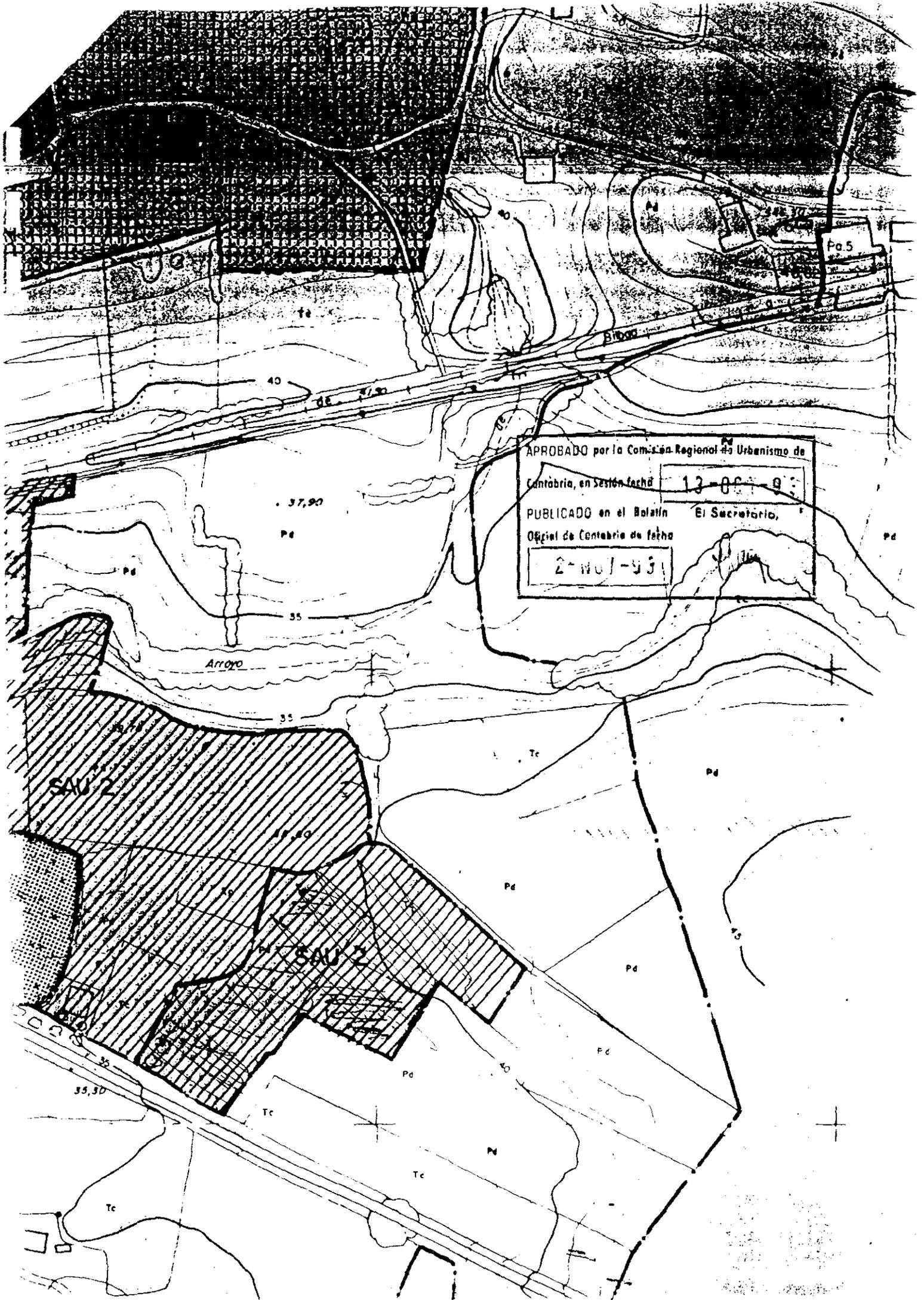
al tiempo el Ayuntamiento, que adopte las resoluciones pertinentes para cambiar la calificación del terreno señalado en el plano adjunto de su actual calificación a la de SUELO URBANO RESIDENCIA (SU1 A) a fin de evitar perjuicios innecesarios a sus propietarios.

En Hoz de Anero a 15 de Septiembre 1.993

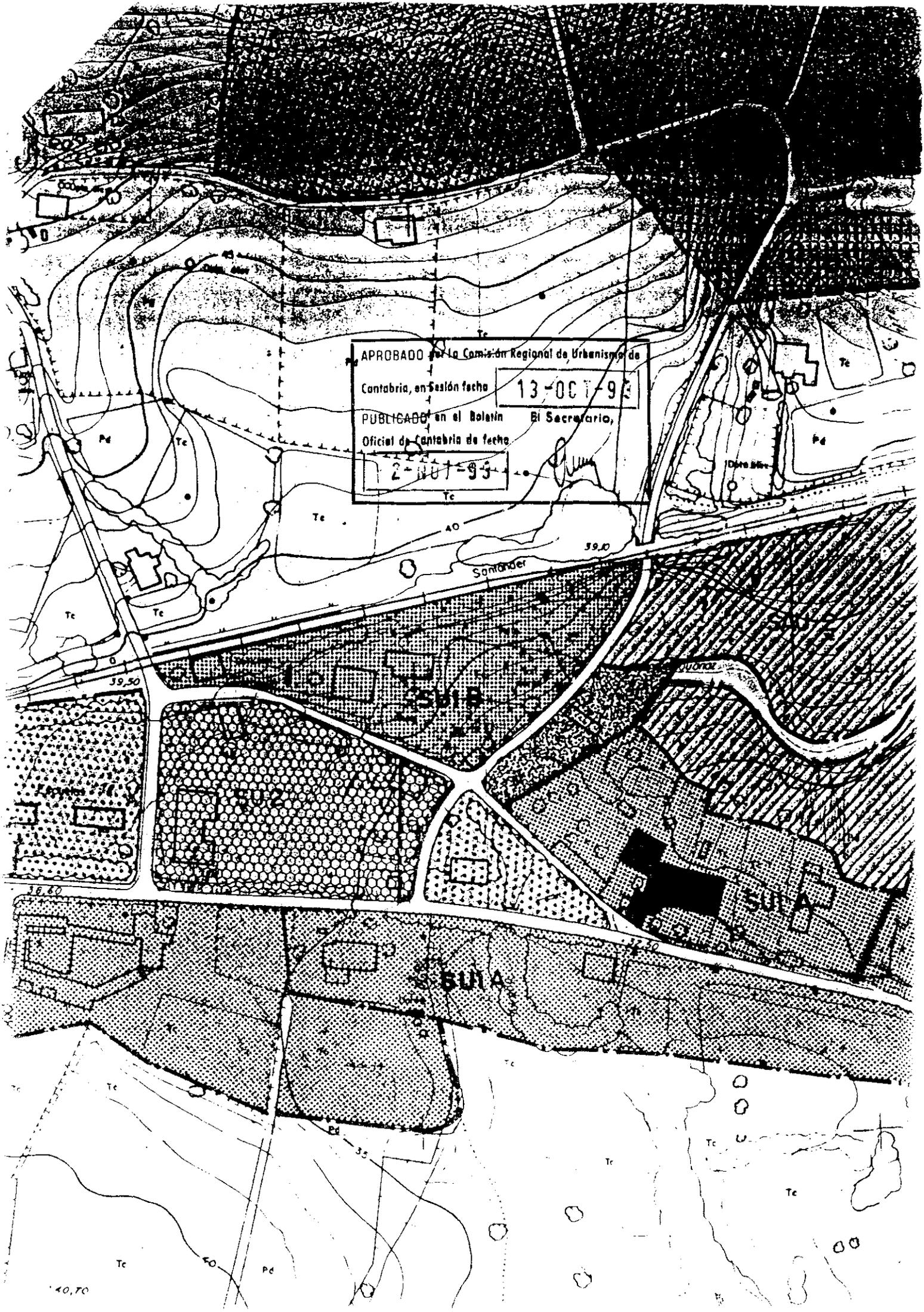
Fdo:



APROBADO por la Comisión de Regiones de SU1 A a SU2 de	
Contaduría, en Sección fecha	13-09-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contaduría de fecha	
2-10-93	



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 13-06-91  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha  
2-VII-91



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 13-OCT-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha 2-NOV-93

SANTA

BUA

Santander

Dirección

40,70

Tc

40

Pd

35

Tc

Tc

Tc

Tc

00

39,0

39,50

38,60

37,50

37,2

37,0

Tc

Tc

Tc

40

Pd

Tc

Tc

Tc

Pd

3

2

1

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

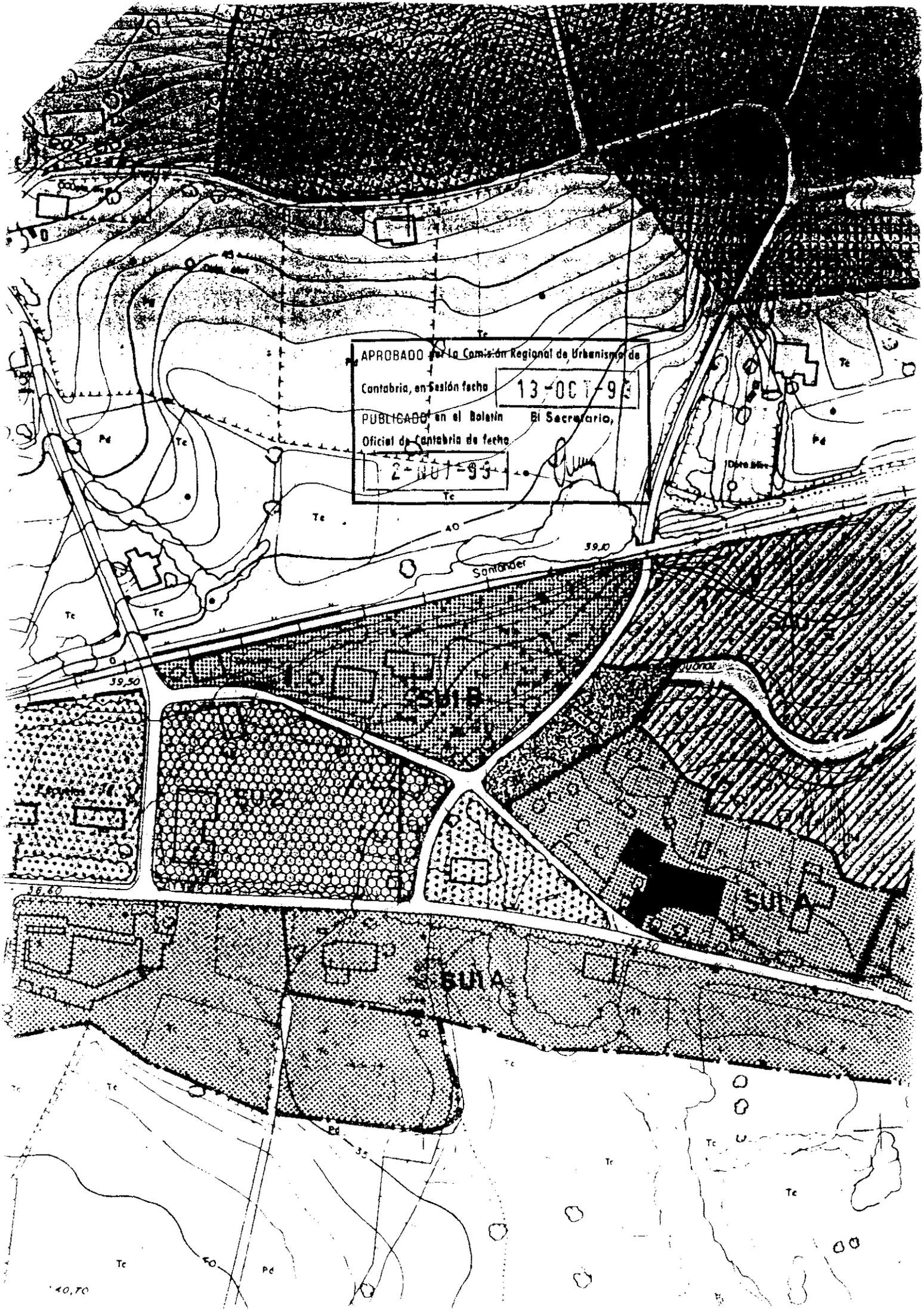
0

0

0

0

0



HOZ - 2

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-11-93	

FINICADO  
-9-9-93  
REJA CIBILES  
MADRID

AYUNTAMIENTO DE  
RIBAMONTAN AL MONTE  
19000000  
85

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Da. CARMEN PILAR GARCIA DEL PIÑAL, mayor de edad, con D.N.I. núme-  
ro 32.482.109, residente en Madrid 3 (28020), calle Gral. Moscardó nº  
9-7º A, a V.E. en tiempo y forma, tiene el honor de exponer:

EXPONER:

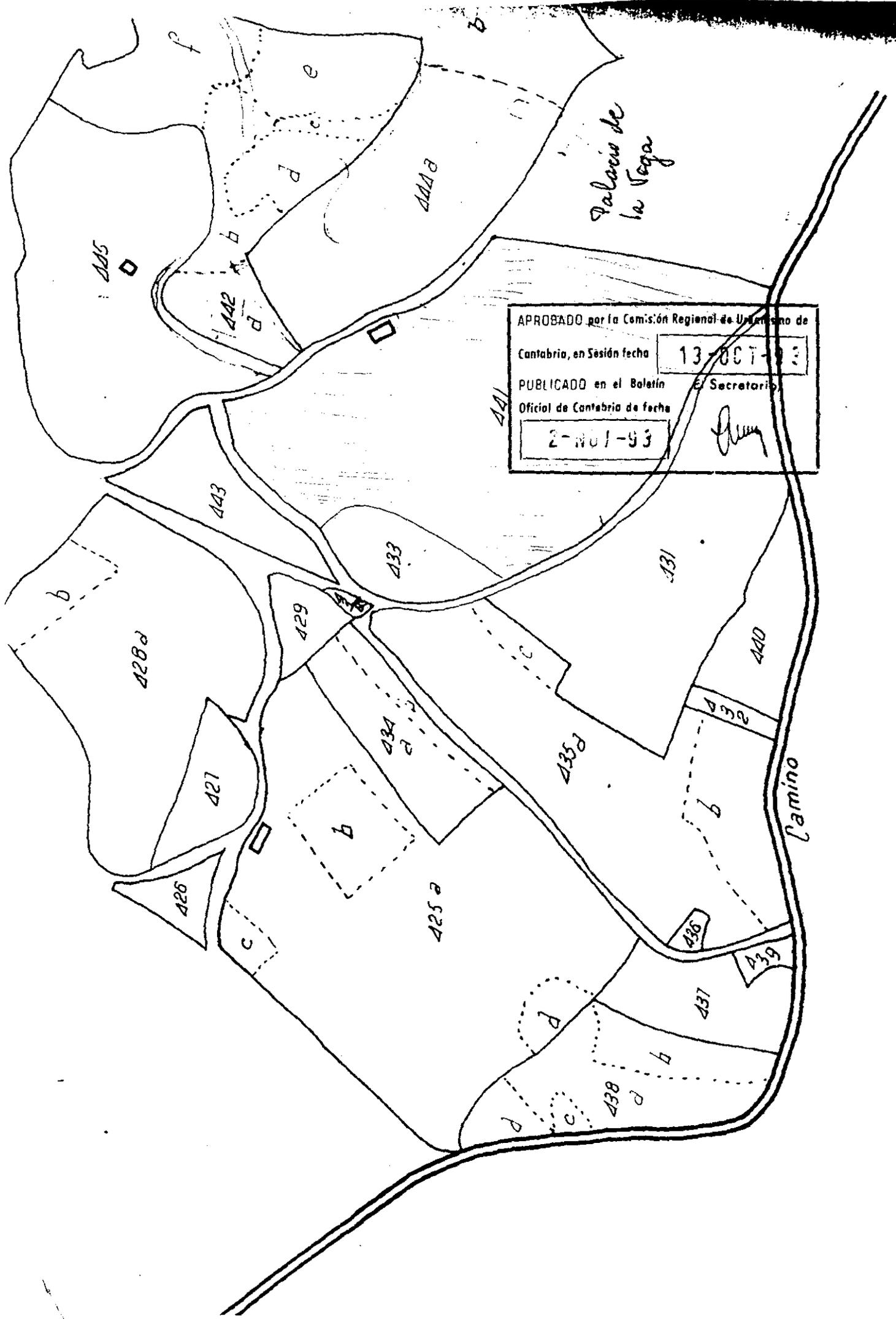
- 1.- Que tiene conocimiento de estar expuesto en ese Ayunta-  
miento a información pública hasta el próximo día 16 del  
actual mes de Septiembre, el "Proyecto de revisión de  
las normas subsidiarias de planeamiento del Ayuntamiento  
de Ribamontan al monte.
- 2.- Que en ese Ayuntamiento, la que suscribe, es propietaria  
en el sitio del SOLANO, de una cuarta parte de la finca  
catastral nº 441, lindante con el Palacio de la Vega, se  
gún puede observarse en los planos que se adjuntan, don-  
de se ha coloreado la misma.
- 3.- Que en la ordenanza SU 1 PALACIOS.- SUELO URBANO UNIFAMI-  
LIAR ZONA PALACIOS, se observa tiene como límites las zo-  
nas que ya se encuencan consolidadas sin mayores pers-  
pectivas urbanas.
- 4.- Que la delimitación del terreno, estima, ha sido efectua-  
da sin atenerse a la lógica y elemental consideración de  
los accidentes naturales del terreno, ni de caminos veci-  
nales, ni clara delimitación de propiedades.
- 5.- Que la finca de mi propiedad participa de las mismas ca-  
racterísticas que las incluidas en la ordenanza "SU 1 PA-  
LACIOS", tales como: situación, orientación, terreno pen-  
diente, soleamiento, vistas, inclinación, composición del  
suelo, que tiene acceso rodado directo, dispone de los  
servicios de agua y electricidad, y tan solo está sepa-  
rada del Palacio de la Vega por la tapia que delimita la  
propiedad de este.
- 6.- Que por lo expuesto, es por lo que la que suscribe se di-  
rige a V.E. y

SOLICITA : Que en atención a lo referido, y a que las característi-  
cas aludidas, se dan en los terrenos que existen en esa  
ladera orientada al Sur, incluso hasta la finca de los  
frailes, se amplie la limitación Oeste de la referida or-  
denanza con la calificación antes descrita "SU 1 PALACIOS"  
HASTA AL MENOS UN ACCIDENTE NATURAL, como la vaguada exis-  
tente, señalada en rojo en el plano adjunto.

Madrid 9 de Septiembre de 1.993.

*Carmen Pilar García del Piñal*

- Carmen Pilar García del Piñal -

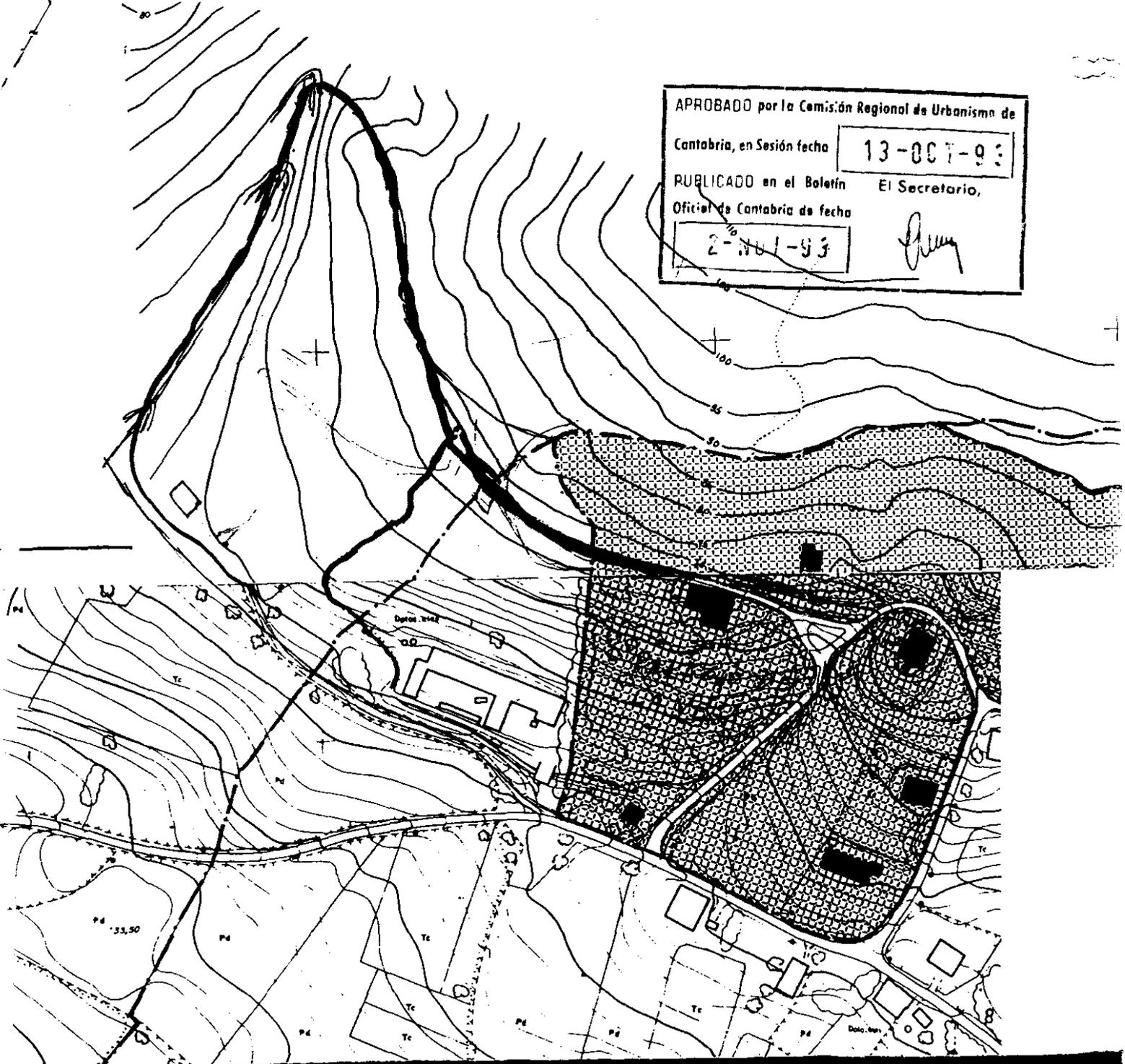


APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha **13-OCT-93**  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha **2-NOV-93**  
*[Signature]*

Palacio de la Vega

Camino

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 13-007-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha 2-001-93



HOZ - 3

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

<b>AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTAN AL MONTE</b> (CANTABRIA)	
16 SET. 1993	
<b>REGISTRO</b>	
ENTRADA N.º	87
SALIDA N.º	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NUJ-93	

Dña. JOSEFA GARCIA PIÑAL, mayor de edad, con D.N.I. 13484754 residente en el Valle de Hoz, Barrio Barcenillas, nº 45, EXPONE:

- 1.- Que tiene conocimiento de estar expuesto en ese Ayuntamiento a información pública hasta el próximo día 16 del actual mes de Septiembre, el "Proyecto de revisión de las normas subsidiarias de planeamiento" del Ayuntamiento de Ribamontán al Monte.
- 2.- Que en ese Ayuntamiento, el que suscribe, es propietario en el sitio del SOLANO, de una cuarta parte de la finca catastral nº 441, lindante con el Palacio de la Vega, según puede observarse en los planos que se adjuntan, donde se ha coloreado la misma.
- 3.- Que en la ordenanza SU 1 PALACIOS. SUELO URBANO UNIFAMILIAR ZONA PALACIOS, se observa tiene como límites las zonas que ya se encuentran consolidadas sin mayores perspectivas urbanas.
- 4.- Que la delimitación del terreno, estima, ha sido efectuada sin atenerse a la lógica y elemental consideración de los accidentes naturales del terreno, ni de caminos vecinales, ni clara delimitación de propiedades.
- 5.- Que la finca de mi propiedad participa de las mismas características de las incluidas en la ordenanza SU 1 PALACIOS tales como: situación, orientación, terreno pendiente, soleamiento, vistas, inclinación, composición del suelo, que tiene acceso rodado directo, dispone de los servicios de agua, electricidad, teléfono, y tan solo está separada del Palacio de la Vega por la tapia que delimita la propiedad de este.
- 6.- Que por lo expuesto, es por lo que el que suscribe se dirige a V.E. y SOLICITA

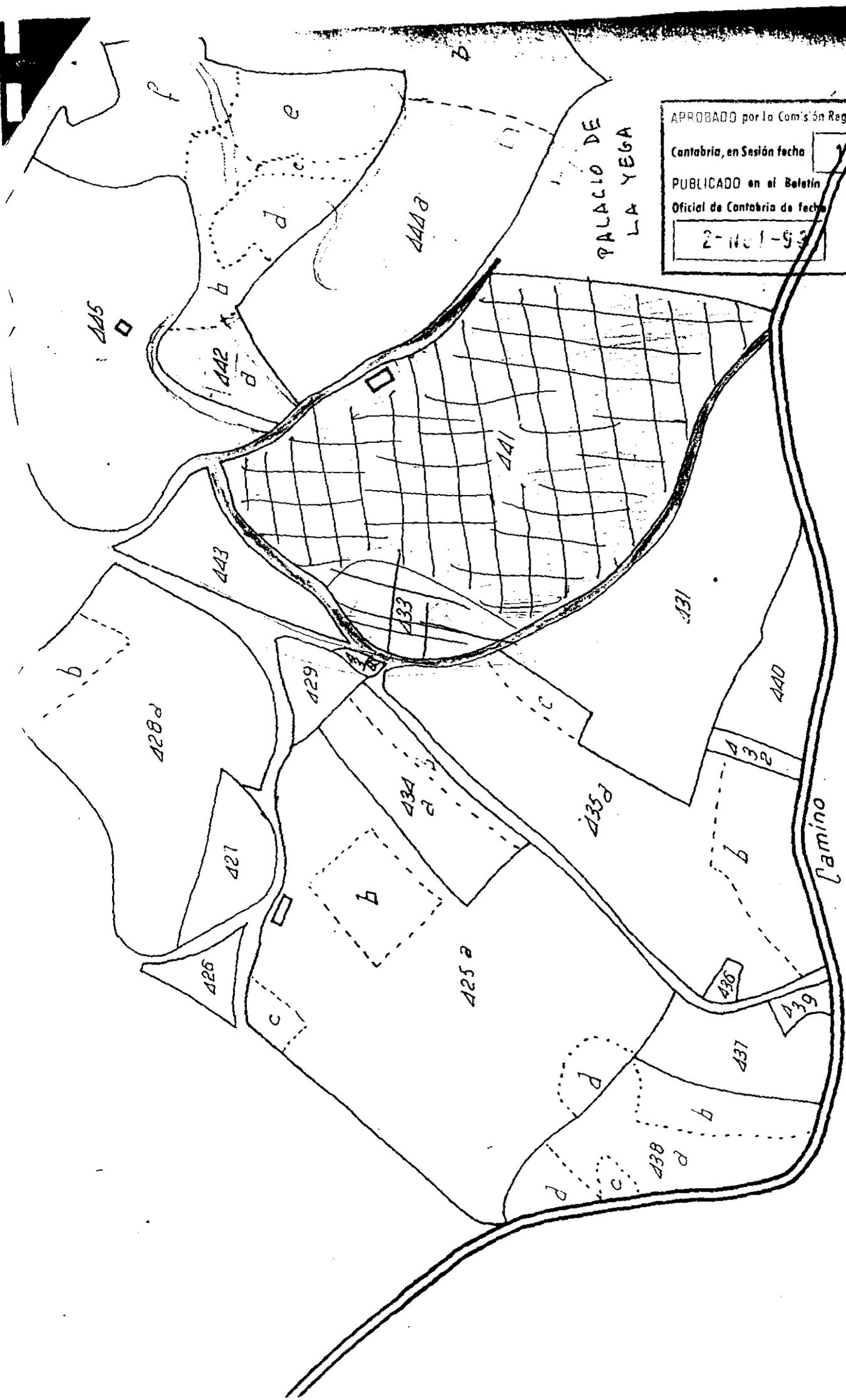
Que en atención a lo expuesto anteriormente, y a que las características aludidas se dan en los terrenos que existen en esa ladera orientada al Sur, se amplie la limitación hacia el Oeste de la referida ordenanza SU I PALACIOS HASTA AL MENOS EL CAMINO existente al Oeste de la parcela 441 y 433 señalada en rojo en el plano adjunto.

Valle de Hoz, 14 de Septiembre de 1993

Fdo: Josefa Garcia Piñal



Hoz-3

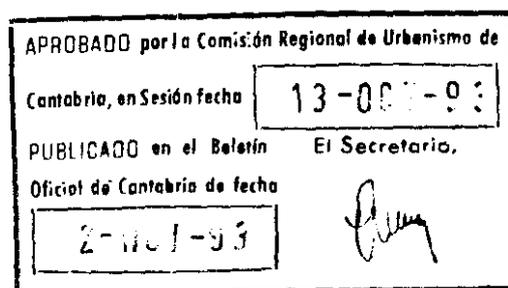
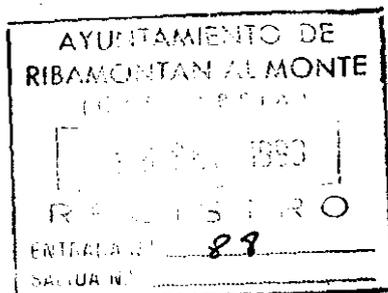


APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha 13-07-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha 2-11-93

*[Handwritten signature]*

HOZ - 4

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo d	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-OCT-93	



Dn. ANGEL JAIME GARCIA, mayor de edad, con D.N.I. 13709527, residente en el Valle de Hoz, Barrio Barcenillas, nº 45, EXPONE:

- 1.- Que tiene conocimiento de estar expuesto en ese Ayuntamiento a información pública hasta el próximo día 16 del actual mes de Septiembre, el "Proyecto de revisión de las normas subsidiarias de planeamiento" del Ayuntamiento de Ribamontán al Monte.
- 2.- Que en ese Ayuntamiento, el que suscribe, es propietario en el sitio del SOLANO, de una cuarta parte de la finca catastral nº 441, lindante con el Palacio de la Vega, según puede observarse en los planos que se adjuntan, donde se ha coloreado la misma.
- 3.- Que en la ordenanza SU 1 PALACIOS. SUELO URBANO UNIFAMILIAR ZONA PALACIOS, se observa tiene como límites las zonas que ya se encuentran consolidadas sin mayores perspectivas urbanas.
- 4.- Que la delimitación del terreno, estima, ha sido efectuada sin atenerse a la lógica y elemental consideración de los accidentes naturales del terreno, ni de caminos vecinales, ni clara delimitación de propiedades.
- 5.- Que la finca de mi propiedad participa de las mismas características de las incluidas en la ordenanza SU 1 PALACIOS tales como: situación, orientación, terreno pendiente, soleamiento, vistas, inclinación, composición del suelo, que tiene acceso rodado directo, dispone de los servicios de agua, electricidad, teléfono, y tan solo está separada del Palacio de la Vega por la tapia que delimita la propiedad de este.
- 6.- Que por lo expuesto, es por lo que el que suscribe se dirige a V.E. y SOLICITA

Que en atención a lo expuesto anteriormente, y a que las características aludidas se dan en los terrenos que existen en esa ladera orientada al Sur, se amplie la limitación hacia el Oeste de la referida ordenanza SU I PALACIOS HASTA AL MENOS EL CAMINO existente al Oeste de la parcela 441 y 433 señalada en rojo en el plano adjunto.

Valle de Hoz, 14 de Septiembre de 1993

Fdo: ANGEL JAIME GARCIA

EXCELENTISIMO SEÑOR ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTAN AL MONTE

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

Cantabria, en Sesión fecha

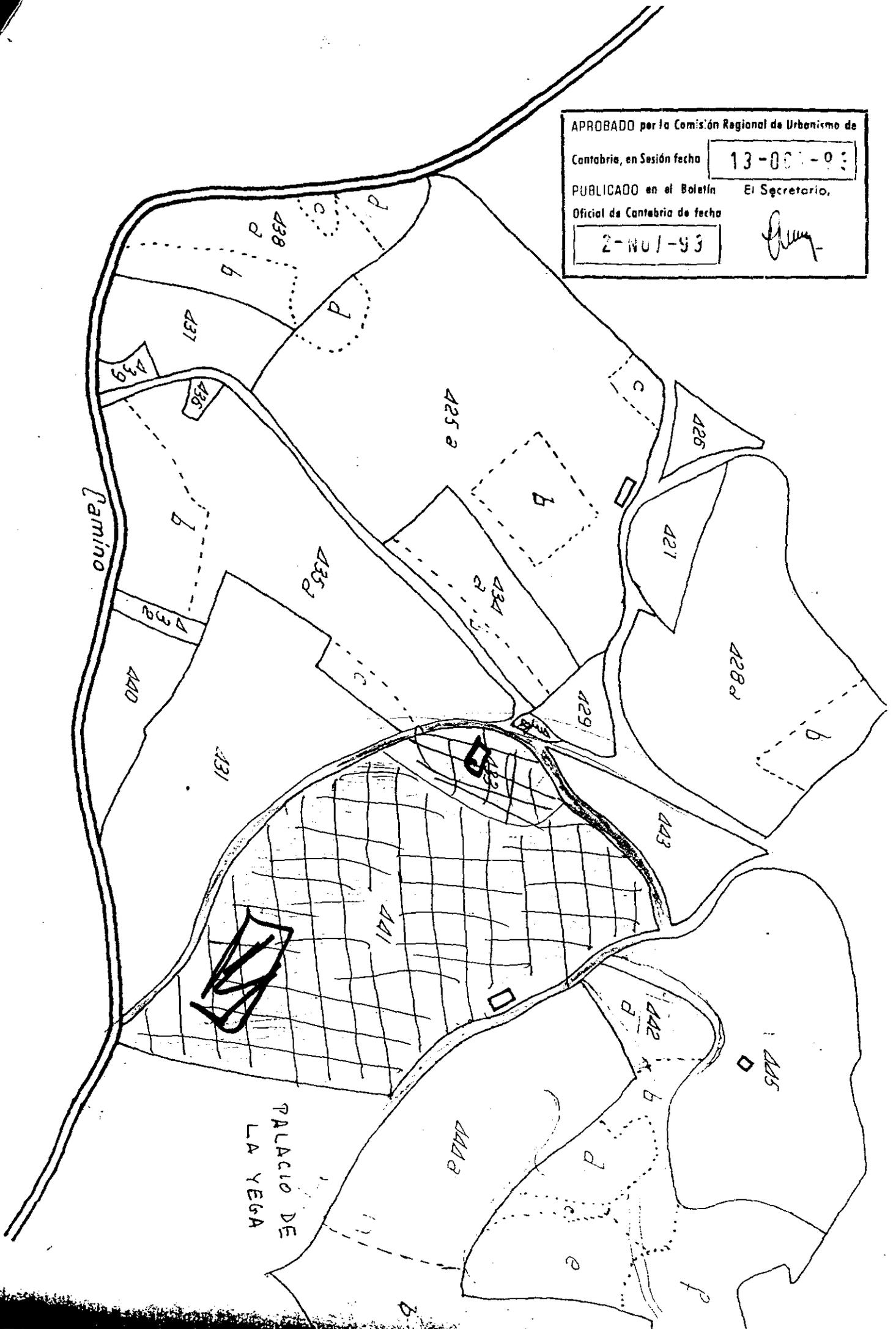
13-001-93

PUBLICADO en el Boletín

El Secretario,

Oficial de Cantabria de fecha

2-NOV-93



HOZ - 5

APROBADO por la Comisión Regional de Arbitraje de

Contabria, en Sesión fecha

13-07-93

PUBLICADO en el Boletín

El Secretario,

Oficial de Contaduría de fecha

2-10-93



AYUNTAMIENTO DE RIBAMONTÁN AL MONTE  
16 SET. 1993  
REGISTRO  
ENTRADA N° 90  
SALIDA N°

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 13-007-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha  
2-11-93  
de edad, con D.N.I. 72014930

Dn. VICTORIANO LAVIN SAINZ DE LA MAZA, mayor de edad, con D.N.I. 72014930  
residente en el Valle de Hoz, Barrio Cagigal, a V.E. EXPONE:

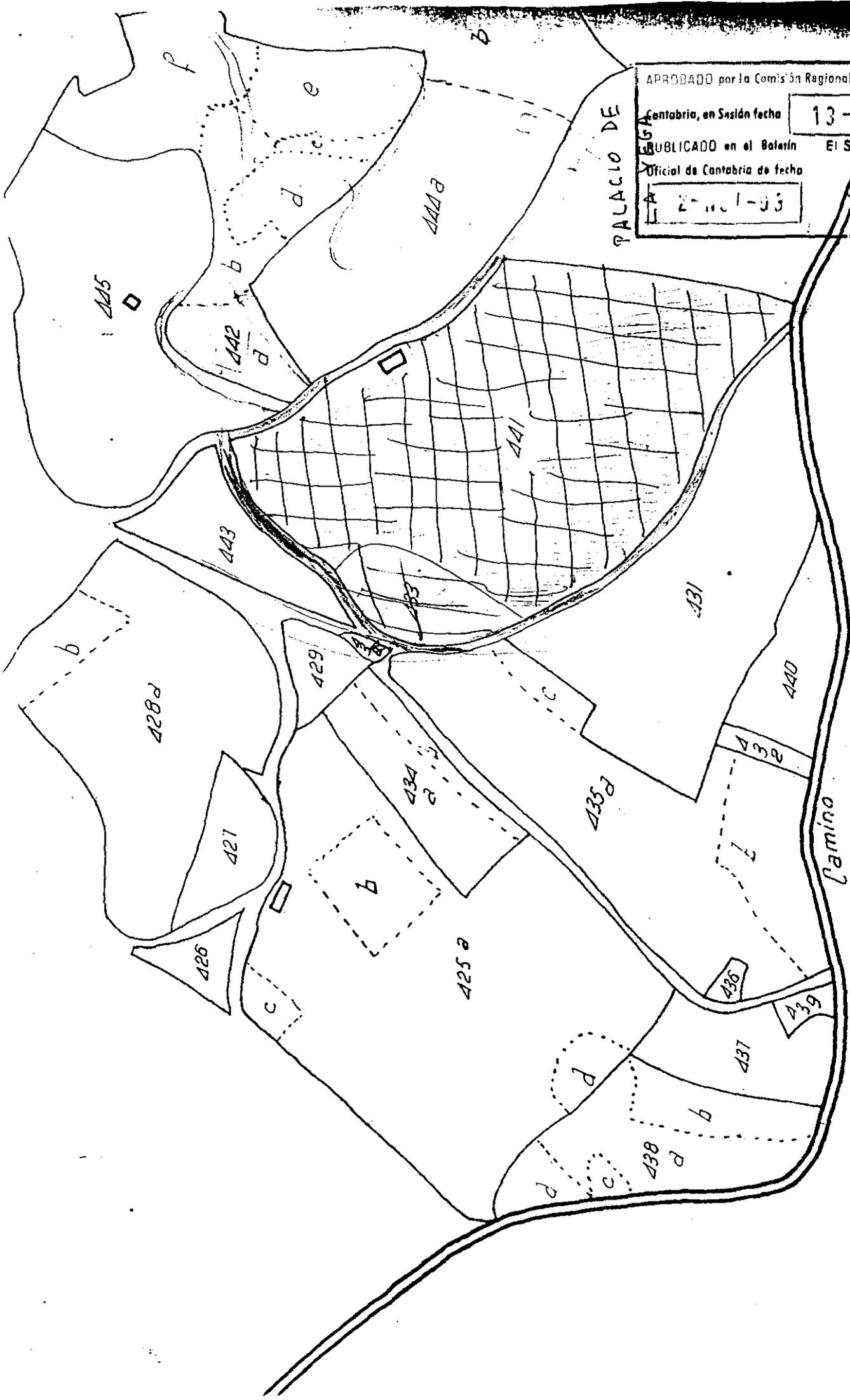
- 1.- Que tiene conocimiento de estar expuesto en ese Ayuntamiento a información pública hasta el próximo día 16 del actual mes de Septiembre, el "Proyecto de revisión de las normas subsidiarias de planeamiento "del Ayuntamiento de Ribamontán al Monte.
- 2.- Que en ese Ayuntamiento, el que suscribe, es propietario de una parcela con número catastral 433.
- 3.- Que en la ordenanza SU 1 PALACIOS. SUELO URBANO UNIFAMILIAR ZONA PALACIOS, se observa tiene como límites las zonas que ya se encuentran consolidadas sin mayores perspectivas urbanas.
- 4.- Que la delimitación del terreno, estima, ha sido efectuada sin atenerse a la lógica y elemental consideración de los accidentes naturales del terreno, ni de caminos vecinales, ni clara delimitación de propiedades.
- 5.- Que la finca de mi propiedad participa de las mismas características de las incluidas en la ordenanza SU 1 PALACIOS, tales como: situación, orientación, terreno pendiente, soleamiento, vistas, inclinación, composición del suelo, que tiene acceso rodado directo, y dispone de los servicios de agua electricidad, teléfono, etc.
- 6.- Que por lo expuesto, es por lo que el que suscribe se dirige a V.E. y SOLICITA

Que en atención a lo expuesto anteriormente, y a que las características aludidas se dana en los terrenos que existen en esa ladera orientada al Sur, se amplie la limitación hacia el Oeste de la referida ordenanza SU 1 PALACIOS HASTA AL MENOS EL CAMINO existente al Oeste de la parcela 441 y 433 señalada en rojo en el plano adjunto.

Valle de Hoz, 14 de Septiembre de 1993

Fdo: Vactoriano Lavin Sainz de la Maza

*Victoriano Lavin*



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha **13-07-93**  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha **2-11-93**

*[Signature]*

PALACIO DE  
 YEGA

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-06-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-10-93	

ANEJO 2.- Propuesta de aprobación definitiva de la Comisión Regional de Urbanismo al Documento Final (modificación nº 1) de marzo de 1.993.



DIPUTACIÓN REGIONAL DE

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria

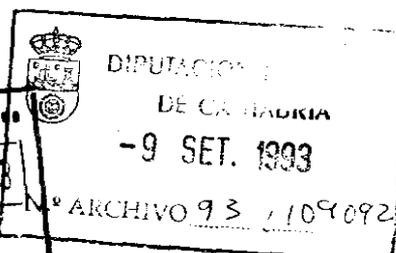
Aprobado en Sesión fecha

13-OCT-93

PUBLICADO en el Boletín  
Oficial de Cantabria de fecha

2-NOV-93

El Secretario,



La Comisión Regional de Urbanismo, en su sesión de fecha 27/08/93, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"

**PUNTO N° 2.- PROPUESTA DE APROBACION DEFINITIVA DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE RIBAMONTAN AL MONTE**

Examinado el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Ribamontán al Monte, remitido por el citado Ayuntamiento en solicitud de aprobación definitiva.

Resultando, que emitido informe técnico señaló la existencia de una serie de deficiencias, que motivaron su corrección por el Ayuntamiento, y que al ser consideradas sustanciales motivaron la apertura de un nuevo trámite de información pública, remitiendo los nuevos ejemplares, que han sido examinados por la Ponencia Técnica en su reunión de 19 de agosto, que propone la aprobación definitiva con la introducción de las siguientes precisiones:

- Mayor definición de los límites del suelo urbano de Anero, al existir una parcela sin clasificar.



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA  
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
 VIVIENDA Y URBANISMO

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-10-93	

- Inclusión del nuevo trazado de la carretera nacional.

- Mayor definición viaria.

- Precisar las posibles construcciones en parcelas inferiores a 5.000 m2. en las corolas de suelo no urbanizable.

- Clasificar como suelo no urbanizable de protección ecológico-paisajística el terreno afectado por la Ley de Costas en la zona del río Cubas.

- Ampliación de las corolas de suelo no urbanizable en Cubas y Horna.

- En la zona de Anero colindante con la autovía, la línea de edificación deberá situarse a 50 metros.

Resultando, que si bien se publicó el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, la información pública fue durante quince días, debiendo por tanto repetirse el citado trámite.

A la vista de todo lo anterior, la Comisión Regional por unanimidad de los presentes, acuerda



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA  
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS.  
 VIVIENDA Y URBANISMO

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	<i>[Firma]</i>
2-NOV-93	

Dejar el expediente sobre la mesa hasta la próxima sesión al objeto de que se complete el trámite de información pública y se introduzcan las precisiones señaladas por la Ponencia Técnica.

Por otro lado, por el Sr. Secretario se dió cuenta del escrito remitido por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Ribamontán al Monte, en el que en relación con la licencia de obras solicitada por D. José Luis Blanco Zubieta, solicita aclaración referente a si la modificación puntual M-3 de las Normas Subsidiarias se encuentra en vigor.

Resultando, que el informe emitido señala lo siguiente:

"En relación con la consulta planteada por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Ribamontán al Monte, se emite el siguiente informe:

Primero.- A propuesta del Ayuntamiento de Ribamontán al Monte, la Comisión Regional de Urbanismo en su sesión de fecha 21 de abril de 1.989, procedió a aprobar inicialmente una serie de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias, entre ellas la denominada M-3, con la precisión de que únicamente se encontraba justificación para la misma en el caso de que se delimitara la correspondiente unidad de actuación que permitiera la obtención de los correspondientes espacios libres.



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y URBANISMO

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-00-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-VII-93	

Segundo.- La citada modificación puntual fue sometida al trámite de información pública durante el plazo de un mes, mediante la inserción de los anuncios reglamentarios, siendo dejada sobre la mesa en la Comisión Regional de 21 de septiembre, para ser aprobada definitivamente por Resolución de 20 de julio de 1.990, publicándose el citado acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria de 6 de septiembre siguiente.

Tercero.- De la documentación que se acompaña por el Ayuntamiento de Ribamontán al Monte, se desprende que en fecha 20 de julio, D. José Luis Blanco Zubieta, al solicitar licencia municipal para la construcción de dos viviendas unifamiliares sobre el edificio existente en el barrio La Estación de Hoz de Anero, lo efectúa por considerar: a) que no ha existido notificación personal en el expediente de modificación, incumpléndose los requisitos legales para el establecimiento de unidades de actuación; b) que se ha incrementado la densidad de población sin perver los mayores espacios libres que ello requiere, y c) que la modificación no ha entrado en vigor por no haberse publicado completamente su texto. En virtud de todo ello, considera que procede la concesión de la licencia con arreglo a la normativa anterior a la modificación puntual.



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y URBANISMO

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-06-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	<i>[Firma]</i>
2-10-93	

Cuarto.- Por lo que respecta a la primera de las cuestiones que se plantean, el artículo 118 de la entonces vigente Ley del Suelo (como el actual 146) contemplaba la posibilidad de delimitar unidades de actuación, bien directamente en el Plan, bien mediante el procedimiento de aprobación inicial e información pública durante quince días, con el deber de notificación personal a que se refiere el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el presente caso, la modificación puntual aprobada inicialmente lo fue con la inclusión de una unidad de actuación en el área objeto de modificación, por lo que se considera que el trámite a seguir no podía ser el del artículo 118 de la Ley, sino el del artículo 49 en relación con el artículo 41, ya que como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio de 1.989 (Araz. 4894), "no pueden prosperar los alegatos de la recurrente acerca de la, según ella, irregular tramitación de la delimitación de la Unidad de Actuación cuestionada, porque el procedimiento que invoca como infringido no es aplicable al caso enjuiciado, pues tanto el artículo 118 de la Ley del Suelo como el 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, al regular el procedimiento para tales delimitaciones, hacen explícitamente la salvedad de que el mismo se seguirá cuando dicha delimitación no se contuviera



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y URBANISMO

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	<i>[Firma]</i>
2-1101-93	

en los Planes, y como en el supuesto que nos ocupa la delimitación de la Unidad de Actuación 42 se ha llevado a cabo, precisamente, durante la tramitación del Plan General, siguiendo sus específicos trámites señalados en el artículo 40 de la Ley del Suelo, es llano que no se ha producido la infracción legal denunciada."

.Por otra parte, el hecho de que la aprobación definitiva se refiera a tres unidades de actuación en lugar de una, se considera que no supone indefensión alguna para los afectados, desde el momento en que desde un principio se encontraban incluidos todos ellos en una unidad de actuación, dividiéndose después en tres para facilitar la gestión, señalando por ejemplo la Sentencia de 18 de septiembre de 1989 (Araz. 6575) que "la aprobación definitiva resulta ajustada a derecho porque la Administración al resolver definitivamente puede apartarse de lo previsto inicialmente en el Plan y en consecuencia reducir la superficie de la unidad de actuación. Tan solo está obligada a someterse a las prescripciones establecidas en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y no al procedimiento establecido al artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, puesto que tal precepto se aplica únicamente en el supuesto de que la unidad de actuación se delimitase, cuando no estuviese incluida en los Planes, como indica el apartado



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y URBANISMO

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-1401-93	

primero del referido precepto. Y en este punto la alteración del área de la unidad de actuación o las condiciones de edificabilidad de su ámbito, no constituyen modificaciones sustanciales que obliguen a la Administración a someter de nuevo el Plan a información pública, ni a dar audiencia a quienes hubieran comparecido en dicho trámite formulando alegaciones."

Quinto.- Por lo que se refiere a la falta de previsión de los mayores espacios libres, del acuerdo de la Comisión Regional de 21 de abril de 1.989 se desprende que la finalidad de establecer una unidad de actuación en la M-3 fue precisamente con esa finalidad, ante el incremento de volumen edificable, no apreciándose por tanto infracción legal.

Sexto.- Por último, en cuanto a la falta de publicación del texto completo de la modificación en el Boletín Oficial de Cantabria, es conocido que el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local ha merecido interpretaciones distintas en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sosteniéndose en un primer momento que la publicidad plena es exigible únicamente para los planes aprobados definitivamente por las Corporaciones Locales, pero no para los aprobados por las Comunidades Autónomas (s. TS. 24 de enero de 1989), para



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y URBANISMO

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-09-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	<i>[Firma]</i>
2-101-93	

después extender esa publicidad plena para todos los planes, independientemente del órgano que los apruebe (s. TS. 10 de abril, 9 de julio, 12 de diciembre de 1.990, 11 de julio y 22 de octubre de 1991, entre otras).

Ahora bien, en este caso concreto, la modificación puntual no supone un cambio de ninguna norma urbanística, sino simplemente un cambio de calificación de determinadas parcelas delimitando tres unidades de actuación, por lo que se considera innecesario desde el punto de vista legal su publicación íntegra en el Boletín Oficial de Cantabria, bastando con la Resolución aprobatoria de la misma.

En consecuencia, se considera que la citada modificación está correctamente tramitada y en vigor."

A la vista de lo anterior, la Comisión Regional por unanimidad de los presentes, acuerda

Asumir el informe emitido y que así se comunique al Ayuntamiento de Ribamontán al Monte."

3816A



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
VIVIENDA Y URBANISMO

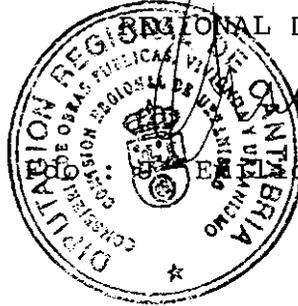
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

Lo que se comunica a Ud. para su conocimiento y efectos, a reserva de la aprobación del Acta correspondiente.

Santander, a 2 de septiembre de 1.993

EL SECRETARIO DE LA COMISION

REGIONAL DE URBANISMO



MISAS MARTINEZ.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE  
RIBAMONTAN AL MONTE.-

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-101-93	

ANEJO 3.- Resumen del resultado del trámite de información pública de marzo de 1.992 (informe sobre alegaciones, observaciones al informe del Arquitecto Municipal, resultado de la audiencia del Ayuntamiento).

En relación con la información pública del DOCUMENTO INICIAL , se redactó un informe en el que se emitía la opinión del redactor de las normas en relación con las alegaciones habidas y que se acompañaba como anejo del DOCUMENTO FINAL MARZO 1.992, remitiendo a él para más detalle, incluyendo aquí un resumen de las consideraciones del redactor respecto de:

- informe sobre alegaciones
- observaciones al informe del Arquitecto Municipal
- resultado de la audiencia del Ayuntamiento)

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
	2-NOV-93

El informe sobre alegaciones incluye:

- relación nominal de todos los alegantes en la fase de información pública, reseñando el municipio objeto de la alegación y el nº de orden que le corresponde en la contestación que les sigue y que se incluye en anejo de este informe.
- breve descripción de la alegación presentada e informe del redactor de las Normas a cada una de ellas.

El número de alegaciones presentadas fué de 31.

- Cualitativamente, las mismas se pueden resumir en:
- A) solicitudes de ampliación y/ó merma de los núcleos rurales inicialmente previstos, así como de las zonas urbanas, en varias localidades.
  - B) solicitudes de inclusión de zonas industriales en Anero
  - C) solicitudes de inclusión de áreas urbanizables en la ribera del Cubas.

A estas solicitudes se informó, en esencia, lo que resumimos a continuación:

A) Referente a las solicitudes de ampliación de los núcleos rurales, teniendo en cuenta las dimensiones de algunas de las parcelas en cuestión así como su emplazamiento fuera de un conjunto, se estima que algunas solicitudes pueden no responder a la filosofía de la calificación solicitada, toda vez que, además, para casos específicos de proximidad al núcleo existente, dentro del cual pudieran encuadrarse la mayor parte de ellas, se contempla la ordenanza SNU.

B) Se considera adecuado el establecimiento de una zona industrial en la franja de terreno que va a delimitar la actual N-634 y la futura Autovía del Cantábrico. De cara a una armonización del conjunto y teniendo en cuenta la atomización de la propiedad en la zona y al objeto de evitar la construcción indiscriminada de edificios, se estima que dichos terrenos deben de acceder a la condición de edificables a través de la calificación como suelo "apto para urbanizar", para que el desarrollo de estudios de detalle y planes parciales permita una planificación y ordenación de la actividad constructiva.

C) respecto a la reconsideración de la sugerencia inicial en el trámite de información y avance, de recalificación de unas fincas situadas en la margen derecha del Río Cubas, como suelo "apto para urbanizar residencial unifamiliar de densidad media baja". Dicha sugerencia-propuesta inicial cifraba sus pretensiones en parcela mínima de 4.000 m<sup>2</sup>, siendo que en la alegación solicita parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>, además de otras condiciones. Teniendo en cuenta las dimensiones de la parcela en cuestión, su emplazamiento aislado en una zona singular por muchas condiciones, así como la no constatación de evidentes necesidades de suelo residencial en la zona, se estima que la recalificación solicitada no debe de ser objeto de tramitación mediante unas Normas Subsidiarias, sino mediante otro procedimiento de los habilitados en la Ley a tal efecto y que recoja adecuadamente la

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 13-OCT-93  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario.  
Oficial de Cantabria de fecha  
circundante (sociológico)

incidencia e impacto que sobre el medio ambiente, productivo, etc.) puede tener un establecimiento poblacional como el que puede dar lugar a la urbanización de esa superficie y que solvente adecuadamente los interrogantes que, en principio, pesan sobre la urbanización que se pretende.

Los puntos que sería preciso tener en cuenta para desarrollar una actuación como la que se solicita y las incógnitas que sería preciso despejar, podemos concretarlas en:

- a) Las fincas en cuestión, actualmente se encuentran calificadas como suelo no urbanizable de interés ecológico-paisajístico.
- b) La urbanización que se pretende, entendemos presenta unas características suficientes para considerarla incluida dentro de las recogidas, tanto en el artículo 12 de la Directiva 85/337/CEE del 27 de junio de 1.985, como en su desarrollo para España según el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental y el Decreto 50/1991 de 29 de abril de Evaluación del Impacto Ambiental para Cantabria.
- c) Dichas parcelas pueden encontrarse afectadas por la Ley de Costas y su Reglamento, en cuanto pueden estar incluidas, todas ó parte, dentro del dominio público marítimo-terrestre, por lo que habría que esperar a que estuvieran terminados los deslindes actualmente en fase de redacción por la Demarcación de Costas de Cantabria del MOPT.
- d) También será preciso considerar la incidencia que sobre las fincas presenta la Ley de Aguas y su Reglamento.
- e) Los accesos a las parcelas en cuestión no están nada claros, por lo que dada la entidad de la urbanización que se pretende, debería, a priori, hacerse un estudio de los mismos al objeto de no crear cargas y/o dependencias posteriores.
- f) No se dispone de elementos de análisis suficientes (cartografía, etc.) que permitan delimitar con precisión, ni las parcelas en cuestión, ni la zona de influencia de la Ría del Cubas, ni parámetro alguno de los necesarios para evaluar convenientemente una actuación de las características y envergadura de la planteada.

Entendiendo que el análisis de todos estos interrogantes escapa del ámbito de estudio de unas normas subsidiarias, debiera de excluirse de las mismas tal actuación.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-91
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	

Respecto a las observaciones al informe del Arquitecto Municipal, Arquitecto D. Francisco Arroyo Tijero, de fecha 24 de julio de 1.991, se resumen en las siguientes:

a) Respecto al punto que hace referencia a ciertas matizaciones en el apartado de "distancia a colindantes" incluida en la ordenanza NU-2, se comparte dicha observación y se propone incluir en la nueva redacción la puntualización anotada.

b) Respecto del punto de dicho informe, relativo a la vinculación de terrenos en suelo no urbanizable propiedad de residentes, se comparte la opinión del Técnico Municipal y se propone se recoja la misma en la redacción definitiva.

c) Relativo a la dureza de la ordenanza "NU-4. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO", sin compartir completamente la afirmación de que dicha dureza se puede sintetizar en la frase "prohibir para preservar", se está en cierto modo de acuerdo en que el "prohibir" no debe de ser la solución a la falta de recursos para controlar actuaciones desordenadas, aunque la carencia de dichos recursos por parte de los Ayuntamientos no posibilite, quizá, otro planteamiento distinto.

El caso concreto en cuestión y que es el de la Ría de Cubas, presentaba ciertas singularidades en su planteamiento inicial que motivaron el que se considerara la posibilidad incluida en la sugerencia de Gabinete de Urbanismo y Obras en nombre de D. Primitivo Rumayor Camús, de avanzar la inclusión de una zona de dicha ribera de la Ría del Cubas como "suelo apto para urbanizar" en unas condiciones que, tal y como se manifestaban en dicha sugerencia (parcela mínima de 4.000 m<sup>2</sup>, ocupación máxima de 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, conservación del arbolado existente en un 80 %, etc.) y se confirmaban verbalmente, parecían indicar la intención de tratar esta zona con especial interés y que esto estaba en consonancia con las opiniones intercambiadas con el Ayuntamiento y plasmadas posteriormente en el apartado que se está tratando del informe del Arquitecto Municipal.

d) Relativo a la no necesidad de incluir la normativa referente a "NU-5. SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA" por no existir definidas zonas a incluir en dicha normativa, se incluye la misma por si en el futuro se presentara, ante una demanda puntual concreta, la necesidad de usarla.

e) Referente a la inclusión de la ordenanza "SNU. SUELO NO URBANIZABLE PROXIMO A NUCLEO", señalar que se incluye la misma por ser tendencia habitual en las últimas revisiones de las normas de municipios de características similares al de Ribamontán al Monte.

f) Relativo a la ordenanza "NU-6. NUCLEO RURAL DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE", se estima que, dadas las características atípicas de esta ordenación, es oportuno dejar la ordenanza tal y como está redactada, en concordancia con las que vienen recogiendo en la normativa de municipios de características

similares al de Ribamontán al Monte.

g) Referente al informe relativo a la normativa "SAUR1. SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL FAMILIAR", ya se ha expresado en el apartado c) el origen de su inclusión en el documento inicial. Se estima que el proceder ahora a revisar los parámetros referentes a esta normativa en consonancia con lo recogido en el informe del Arquitecto Municipal es ignorar el punto de partida y pudiera dar la sensación de haber tenido el objetivo final predeterminado y haber procedido en fases para hacer de un suelo protegido desde el punto de vista ecológico, un suelo urbanizable con una densidad 10 veces más alta que la que podría deducirse de las consideraciones recogidas en dicho apartado c), las cuales eran tendentes al aprovechamiento y mejor conservación mediante el uso selectivo de una zona realmente privilegiada, lo que se ve muy difícil de conseguir con los parámetros de edificabilidad que ahora se proponen (parcela mínima de 900 m<sup>2</sup>, densidad de 15 viviendas/Ha., edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, etc.).

Por otro lado, se contiene en el informe del Arquitecto Municipal, la conveniencia de ampliar la zona de inclusión de dicho suelo urbanizable, con lo que aparecerían más propietarios, dificultando el control de las actuaciones que, en principio, se planteaban como "piloto".

Respecto a la acotación de las zonas de servidumbre impuestas por el cauce de la Ría del Cubas, hay que decir que las mismas están recogidas en la Ley de Aguas y su Reglamento y en la Ley de Costas y su Reglamento, según cual sea de aplicación, lo que determinará la autoridad competente y para lo cual sería necesario solicitar de la Demarcación de Costas de Cantabria el correspondiente deslinde.

h) Relativo al establecimiento de zonas industriales en la localidad de Anero y en la franja de terreno que queda entre la carretera N-634 y la futura Autovía del Cantábrico, se está de acuerdo en dicho planteamiento, aunque se estima que el procedimiento adecuado es a través de "suelo urbanizable" y no como suelo urbano directamente, al objeto de propiciar y controlar un desarrollo ordenado del mismo.

i) Respecto a la consideración de la posibilidad de modificar, por parte del Ayuntamiento, determinados parámetros de las ordenanzas del suelo urbano, cuando así lo justifique la instalación de edificios de utilidad pública, se está de acuerdo en la filosofía de la misma, aunque se estima que es de dudosa legalidad.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

#### Audiencia del Ayuntamiento.

Presentado al Ayuntamiento el informe sobre las alegaciones habidas en la fase de información pública, así como las observaciones al informe del Arquitecto Municipal, el Ayuntamiento acuerda que se estimen las mismas en los términos que se exponen para cada una de ellas en el anejo correspondiente a la información pública, así como que se redacten las Normas con las consideraciones hechas por el Arquitecto Municipal D. Francisco Arroyo Tijero en su informe del 24 de julio de 1.991, el cual también se incluye en dicho anejo de la fase de información pública y que resumimos a continuación, con incidencia en aquellos puntos en los que existe discrepancia entre el redactor y el Ayuntamiento y, por lo tanto, con informe en contra (ver anejo nº 4):

A) A instancias del Ayuntamiento se estima la ampliación del suelo NR en diversas localidades.

B) Se incluye suelo industrial en Anero. Se incluye como urbano, aunque estimamos debiera ser urbanizable; por acuerdo del Ayuntamiento se incluye como urbano.

C) Por expresa indicación del Ayuntamiento se incluye como urbanizable con parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>, en las Normas la franja de terreno que va desde la localidad de Cubas y fincas intermedias en la margen derecha de la Ría de Cubas, sectorizando el suelo urbanizable y hasta el límite del Ayuntamiento hacia Ribamontán al Mar.

También se incluye en estas Normas, todas las modificaciones puntuales aprobadas con posterioridad a la promulgación de las anteriormente vigentes, siendo de especial consideración por su entidad, la relativa a la finca denominada "La Cabaña", propiedad de D<sup>a</sup> Marta Mazarrasa Heredia, en Villaverde de Pontones y que implica la calificación como SAU-2 de 151.130,90 m<sup>2</sup>, según acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo del 21 de octubre de 1.989 (BOC 24.10.89).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-91
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-91	

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-OCT-93	

ANEJO 4 .- Informe de la Comisión Regional de Urbanismo al Documento Final de marzo de 1.992



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA  
Y URBANISMO

DIRECCIÓN REGIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

En relación con el documento de revisión de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ribamontan al Monte, remitido para su aprobación definitiva. Se informa:

1.- Las Normas fueron aprobadas inicialmente en sesión plenaria de 24 de julio de 1.991, habiéndose presentado 31 alegaciones en el periodo de información pública, y aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 13 de marzo de 1.992. Habiéndose registrado inicialmente de entrada en la Diputación Regional de Cantabria el 30 de abril de 1.992, y presentado por particulares dos alegaciones extemporaneas el 15 de abril y el 18 de junio de 1.992 ante la Diputación Regional. Posteriormente con fecha 5 de agosto de 1.992 el Ayuntamiento ruega se introduzcan tres modificaciones en la documentación que se tramita.

2.- Respecto de las determinaciones que deben contener, las Normas Subsidiarias tramitadas tienen las siguientes carencias:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Urbanismo de fecha	
2-001-93	

2.A.- Trazado y características de la red viaria en suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.

2.B.- Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

2.C.- En el suelo apto para urbanizar, la delimitación en una o varias áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo.

3.- Respecto de la documentación que deben contener, las Normas Subsidiarias tramitadas tienen las siguientes carencias o deficiencias:



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA  
Y URBANISMO

DIRECCIÓN REGIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

3.A.- Carece de planos a escala adecuada (1:2.000) de la delimitación de los Núcleos de Solegrario, Estradas, Villanueva y Garzón.

3.B.- Se considera insuficiente la escala del plano de clasificación de suelo, entendiéndose que debe ser como mínimo 1:5.000, cuando menos para delimitar los suelos aptos para urbanizar.

3.C.- Carece de delimitación gráfica de la calificación de Suelo no Urbanizable próximo a núcleo.

3.D.- Carece de ~~plazos de urbanización~~ edificación en suelo urbano.

3.E.- No se grafía ~~en su totalidad el~~ trazado de la Autovía del Cantabrico ~~Faltando de grafiar~~ la zona Este.

APROBADO por el Comité Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha	13-08-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha	2-NU-93

4. Respecto de los límites de calificaciones que se señalan, cabe hacer las siguientes observaciones, que entiendo deberían subsanarse:

4.A.- Se clasifican como urbanos terrenos que no disponen de servicios o infraestructuras, y no se califican otros próximos que si disponen de los mismos.

4.B.- Se delimitan núcleos rurales sin que tan siquiera puedan ser considerados núcleo de población, con la propia definición dada en las Normas Subsidiarias que se tramitan, dejando en algunos casos fuera de la delimitación del núcleo que se grafía un mayor número de viviendas que las existentes en este.



4.C.- Las delimitaciones de las distintas calificaciones no tienen límites coherentes con elementos físicos ni infraestructuras existentes o previstas.

4.D.- Existen equipamientos sin clasificación ni calificación de suelo expresa.

4.E.- La delimitación gráfica de los diferentes núcleos escala 1:10.000 no es coincidente con la delimitación a escala 1:2.000.

5.- Respecto de las nuevas previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias, las ~~que~~ ~~contienen~~ deben hacerse las siguientes observaciones:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha	2-101-93
El Secretario,	

5.A.- Se produce, respecto del planeamiento anterior, un aumento del suelo urbano no acorde con las previsiones de población contenidas en las Normas Subsidiarias, en concordancia con la tendencia apuntada en los últimos años. Máxime cuando existía suficiente suelo urbano calificado en las anteriores normas que no ha sido desarrollado, y como se señala en los objetivos perseguidos en la revisión, se deben aprovechar los terrenos urbanizados en vez de generar nuevas delimitaciones o expansiones.

5.B.- Se suprime, entiendo que injustificadamente, una zona de interés ecológico paisajístico en la zona de la ría de Cubas, para pasar a suelo apto para urbanizar residencial. Ello con el informe desfavorable del equipo redactor, careciendo por otra parte de Evaluación de Impacto Ambiental, deslinde e informe de Costas o incidencia de la Ley de Aguas. Igualmente se suprime la zona de interés ecológico paisajístico que bordea el río Aguanaz y Pontones en Villaverde, calificándolo en parte como urbano residencial.



5.C.- Se suprime, sin justificación, una zona de protección forestal por suelo no urbanizable genérico al Sur de Villaverde.

5.D.- Se clasifica como suelo urbano, en vez de suelo apto para urbanizar tal como entiende debería hacerse el equipo redactor, una zona industrial junto a la autovía en el B° de la Sota.

6.- Respecto de los límites de los distintos núcleos delimitados en las Normas Subsidiarias cabe hacer las siguientes observaciones:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha	
	13-03-93
2-10-93	

6.A.- CUBAS: Se amplía en suelo urbano no sujetándose a límites geográficos ni señalando la infraestructura viaria y diseño urbano necesarios. Excluyendo de su delimitación una edificación existente al Sur-Oeste incluida anteriormente en la delimitación.

6.B.- HORNA: Se reduce la delimitación de Núcleo Rural adaptándose a unos límites geográficos identificables del núcleo, no obstante quedan fuera una ermita y un edificio considerado de interés en el plano a escala 1:10.000.

6.C.- PONTONES: Se modifican los límites del Núcleo Rural mayormente ampliando este, con extraña delimitación al Sur. Excluyendo sin justificar una edificación considerada de interés ubicada al Norte. Existiendo junto al núcleo unas escuelas, iglesia y cementerio, por lo que entiendo que debiera clasificarse como suelo urbano, en que debiera señalarse la ordenación viaria prevista e incluyera los equipamientos existentes.



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA  
Y URBANISMO

DIRECCIÓN REGIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

6.D.- OMOÑO: Se amplia el Núcleo Rural dejando fuera edificaciones existentes, una considerada de interés, entendiéndose que tiene toda las características para clasificarse este núcleo como suelo urbano en que se señale la ordenación viaria prevista.

6.E.- LIERMO: Se reduce el Núcleo Rural ajustando su límite al parcelario de edificación incluida en la anterior que no puede considerarse tan siquiera con la definición de las propias Normas Subsidiarias.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión Pleno, el día 13 por la:

PUBLICADO en el Boletín de Cantabria el día 30 de Septiembre de 1953.

2-11-53

*[Firma]*

6.F.- LAS PILAS ORSTE: Se reduce la delimitación del Núcleo Rural dejando fuera edificios existentes, uno considerado de interés, hasta reducirse a la mínima expresión en que solamente existe una edificación e incluso parece pudiera tratarse de una única parcela. No respetándose tan siquiera la definición de núcleo de población de las propias Normas Subsidiarias.

6.G.- LAS PILAS ESTE: Creación de una nueva delimitación de Núcleo Rural de gran tamaño para las edificaciones que contiene, sin tan siquiera ajustarse a la propia definición de núcleo de población de las Normas Subsidiarias. Grafiando un sinuoso límite al sur adaptado al parcelario.



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA  
Y URBANISMO

DIRECCIÓN REGIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

6.H.- VILLAVERDE: Se amplia sustancialmente el suelo urbano, sin que se delimiten el ámbito de los E.D. ni se señale la red viaria básica mínima necesaria, dejando fuera edificaciones existentes junto al límite Norte cuando dentro de este no existe ninguna edificación. Calificando como SU-2 la ampliación efectuada al W. entre el río, la carretera y el ferrocarril en zona calificada antes de protección ecológico-paisajística, siendo mayor la altura permitida (PB+2+BC) que la de la generalidad del núcleo (PB+1+BC).

6.I.- HOZ DE ANERO: Se amplia el suelo urbano sin que se delimite el ámbito de los E.D. ni se señale la red viaria básica mínima necesaria, dejando fuera de la delimitación más viviendas que en el propio suelo urbano.

Comunidad, en sus términos  
PUBLICADO en el Boletín de Cantabria  
Oficial de Cantabria de fecha  
2-NOV-93

6.J.- MORTERA: Se amplía el Núcleo Rural alcanzando dimensiones y densidad que entiendo corresponden a Suelo Urbano y requieren la definición de la red viaria básica. No estando de acuerdo con los límites al Oeste al dejar fuera una edificación junto a terrenos incluidos sin edificar, ni con el extraño límite del Este junto a la carretera.

6.K.- ANERO: Se amplía el Núcleo Rural dejando más viviendas fuera que dentro del núcleo. Entendiendo que su calificación debiera de ser de suelo urbano que englobara la totalidad de las edificaciones existentes con su red viaria básica.



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA  
Y URBANISMO

DIRECCIÓN REGIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

6.L.- B° LA SOTA: Reducción de la delimitación de suelo urbano dejando fuera edificaciones existentes, sin que se señale la red viaria básica ni se diseñe el espacio urbano, señalando unos límites incoherentes con el espacio en que se ubican que parecen adaptarse al parcelario.

6.M.- B° LA SOTA INDUSTRIAL: Suelo urbano industrial de nueva creación ubicado junto a la autovía, que considero debiera clasificarse como suelo apto para urbanizar tal como indica el equipo redactor. Considerando adecuada la previsión de reserva de terreno industrial junto a la autovía.

7.- Respecto del contenido de las normativa urbanística cabe hacer las siguientes observaciones que entiendo debería subsanarse:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha	
	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín de Cantabria el día	
2-11-93	

7.A.- El suelo apto para urbanizar se delimita a escala insuficiente 1/10.000, y se permite variar su delimitación en +5%, sin tan siquiera indicar cuanta superficie se clasifica como tal. Entendiendo que los suelos aptos para urbanizar deben quedar perfectamente delimitados a escala adecuada con bordes perfectamente definidos, como elementos naturales o geográficos, infraestructuras existentes o previstas, etc..

7.B.- En suelo apto para urbanizar se indica en las ordenanzas que se deberá realizar "Estudio de Detalle" y el correspondiente Plan Parcial, previo a la presentación del proyecto, cuando lo indiquen las NN.SS. o bien lo determine el Ayuntamiento.



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA  
Y URBANISMO

DIRECCIÓN REGIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

Entiendo que dichas determinaciones no se adaptan a la legislación vigente al requerirse siempre Plan Parcial para desarrollar el suelo apto para urbanizar, no siendo imprescindible el E.D. si el Plan Parcial contiene las determinaciones precisas. Requiriéndose, eso sí, señalar el sistema de gestión previsto para desarrollar el Plan Parcial y garantizar la distribución equitativa de los beneficios y las cargas entre los afectados.

7.C.- El suelo apto para urbanizar contiene ordenanzas de edificación tan detalladas como en suelo urbano, si bien no define la edificabilidad. Siendo necesario, tan solo, señalar **la intensidad de la edificabilidad y los usos globales de las distintas zonas** que se establezcan.

SAUR-2. Residencial 6 viv/Ha. en ocupación parcela neta.

SAUR-IE. Residencial 15 viv/Ha. en parcela 800 m<sup>2</sup> y 25% ocupación parcela neta.

7.D.- Las ordenanzas del suelo apto para urbanizar obligan a los PP a determinar la localización del 15% del aprovechamiento medio. Entendiendo que no es necesario, ya que dicha determinación es propia del Proyecto de Compensación o Reparcelación, pudiendo contener, eso sí, el P.P. o las propias NNSS.; normas para la localización preferente en las distintas unidades de ejecución en que pudiera subdividirse la ejecución de los PP. Siendo, además, el 15% del aprovechamiento tipo en vez del aprovechamiento medio.

APROBADO por el Consejo de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha	21/10/79
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha	21/10/79
El Secretario,	<i>[Firma]</i>
parcela 43000 m <sup>2</sup> y 30%	



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA  
Y URBANISMO

DIRECCIÓN REGIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

7.E.- La Normativa de suelo urbano establece para todo aquel que requiera Estudio de Detalle o no tenga la condición de solar, que los propietarios solamente tendrán derecho al 85% del aprovechamiento susceptible de apropiación. Entendiendo que ya que no nos encontramos en un municipio de aplicación íntegra de la Ley, esta determinación no puede ser exigible en tanto no se determine así por la Comunidad Autónoma, por sí, o a instancia del Ayuntamiento. Quedándole dudas al que suscribe si la aprobación provisional en Pleno de dicha determinación puede considerarse como solicitud en dicho sentido, y si de ser así, si sería competente la C.R.U. su aprobación. Entendiendo como más lógico, que se ha hecho una interpretación de las obligaciones impuestas por la Ley 8/90 al amparo de la Circular Interpretativa del MOPT, que el texto refundido publicado posteriormente ha venido a desarrollar, más que una voluntad expresa de Ayuntamiento en dicho sentido, siendo en cualquier caso preciso conocer la postura del Ayuntamiento al respecto una vez publicado el texto refundido de la Ley del Suelo (RDL 1/92).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 13-06-95
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha 2-11-95

7.F.- La normativa de suelo urbano faculta al Ayuntamiento, cuando lo estime necesario, a variar los parámetros urbanísticos de edificabilidad, ocupación y parcela mínima, excepto el de densidad de población, de los edificios de utilidad pública sin modificar las Normas Subsidiarias o redactar un Plan Especial. Entendiendo que dicha determinación no se adapta a la legislación vigente.

7.G.- La normativa del suelo urbano industrial (SUI) obliga a redactar Planes Parciales para concretar los aprovechamientos. No siendo necesario



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA  
Y URBANISMO

DIRECCIÓN REGIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

redactar PP en suelo urbano, ya que todas las determinaciones propias de dicha clase de suelo deben quedar contempladas en las Normas Subsidiarias.

7.H.- La normativa del suelo urbano industrial (SUI) no establece límite de altura, edificabilidad y la ocupación no la referencia a parcela neta o bruta.

7.I.- Las ordenanzas de suelo urbano residencial de baja densidad (SU2) no señalan edificabilidad máxima ni límites de ordenación, estableciendo tan sólo ocupación máxima (40% parcela neta), altura (9,5 m. en PB+2+BC) y parcela mínima (400 m2).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-10-93  
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 2-11-93  
El Secretario

7.J.- Las ordenanzas de suelo urbano unifamiliar A y B son idénticas, salvo que el B prohíbe las cuadras. No señalando ambas si el límite de ocupación (40%) lo es sobre parcela neta o bruta. Coincidiendo en todos sus parámetros con la ordenanza de suelo no urbanizable de Nucleo Rural, excepto en altura que en este último caso se reduce a 6 m. en vez de 6,5 m., si bien no varía el número de plantas PB+1+BC manteniéndose los 400 m2 de parcela mínima y los 0,5 m2/m2 de edificabilidad. Considerando que no es posible dos ordenanzas idénticas para suelo urbano y no urbanizable, máxime cuando en suelo no urbanizable exige Estudio de Detalle para poder edificar (en suelo urbano sólo para más de 12 viviendas), y no exige consentimiento y compromiso del colindante para adosarse como se hace en suelo urbano.



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, VIVIENDA  
Y URBANISMO  
DIRECCIÓN REGIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-OCT-93	

7.K.- En el resto de las calificaciones de suelo no urbanizable en ninguna se exige parcela mínima para edificar igual o superior a la de cultivo (7.000 m<sup>2</sup> en secano y 5.000 m<sup>2</sup> en regadio). Siendo el resumen de sus parámetros urbanísticos:

- SNU. Próximo a núcleo - Parcela 1.000 m<sup>2</sup> - Edif. 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- NU6. Núcleo Rural - Parcela 400 m<sup>2</sup> - Edif. 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- NU5. Reserva minera - Reservado minería.
- NU4. Ecológico paisajístico - Edificación no permitida.
- NU3. Interés forestal - Parcela 5.000 m<sup>2</sup> - Edif. 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> relacionados.
- NU2. Interés Agrícola-Ganadero - Parcela 5.000 m<sup>2</sup> - Edif. 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> relacionados.
- NU1. No Urbanizable - Parcela 2.000 m<sup>2</sup> - Edif. 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

7.L.- Las ordenanzas de suelo no urbanizable próximo a núcleo solamente permiten el uso de vivienda, situación entiendo no ajustada a dicha clasificación de suelo. Permitiendo además la vivienda adosada, cuando exige siempre se respete un mínimo de 10 m. entre edificaciones.

7.M.- La ordenanza sobre licencias en suelo no urbanizable indica que la Comisión Regional de Urbanismo otorgará o denegará licencia cuando debe decirse autorización. Debiéndose respetar las determinaciones del artº 16.3 del R.D.L. 1/1.992.



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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-101-93	

7.N.- Respecto de la ordenanza de condiciones estéticas que figura en el anexo 2 debe indicarse el ámbito de aplicación de dicha ordenanza en cuanto a que clasificaciones y calificaciones afecta. Conteniendo, por otra parte, determinaciones distintas sobre cubiertas, respecto de las ordenanzas generales (or. 7.3.4).

7.O.- Respecto de la deficiencia de núcleo de población entiendo que debe hacerse de forma separada de la de que exista riesgo o no de formación de un nuevo núcleo. Deduciéndose no obstante de la definición dada, que no podrán autorizarse construcciones en suelo no urbanizable cuando no existan más de 6 viviendas anteriormente en un radio de acción de 100 m. en torno a la vivienda solicitada. Regulación que comparto, pero que entiendo pudiera complementarse con alguna excepción para el caso de una vivienda verdaderamente aislada, como pudiera ser que no exista ninguna vivienda en un radio de 200, ya que este es otro supuesto de no existir riesgo de formación de núcleo de población.

8. Respecto de las alegaciones extemporáneas presentadas ante la Diputación Regional de Cantabria, decir:

8.A.- JOSE MAZARRASA GOMEZ.- Reitera alegación hecha en periodo de información pública, que no ha sido tenida en cuenta por el Ayuntamiento con el informe desfavorable del equipo redactor. Refiriéndose a un cambio de calificación de una parcela en Villaverde.



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

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-OCT-93	

8.B.- JOSE RAMON FERNANDEZ ORTIZ.- Solicita reclasificación de terrenos de su propiedad en Villaverde, no constando en el expediente que hubiera efectuado dicha alegación en el periodo de información pública. No obstante, parte sí figura clasificado como urbano, pero dentro de la zona que ha sido criticada en el punto 6.H.

Entendiendo el que suscribe que no existen motivos que hagan conveniente estimar las alegaciones presentadas.

9.- Respecto de las modificaciones al documento tramitado, aprobadas por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 4 de agosto de 1.992, remitidas para su aprobación definitiva, indicar:

9.A.- Las modificaciones 1 y 2 propuestas consisten en modificar los límites del suelo urbano del B<sup>o</sup> de la Sota en Anero consistente en añadir y suprimir, respectivamente, unas fincas de dicha delimitación. Agravándose con ello las críticas que en cuanto a su delimitación se hicieron en el punto 7.L de este informe.

9.B.- La modificación 3 propuesta consiste en clasificar como suelo urbanizable una finca en Villaverde, concretamente parte de lo solicitado extemporaneamente por un particular a que se hizo referencia en el punto 8.B de este informe. Modificación que se hace en parte en terrenos calificados anteriormente como de protección ecológico paisajística, y que carece de las determinaciones exigidas para el suelo apto para urbanizar, como debiera haberse clasificado. Fundamentalmente al no determinar los usos globales, niveles de intensidad, delimitación de una o varias áreas de reparto y señalamiento del aprovechamiento tipo.



DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA  
Y URBANISMO

DIRECCIÓN REGIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

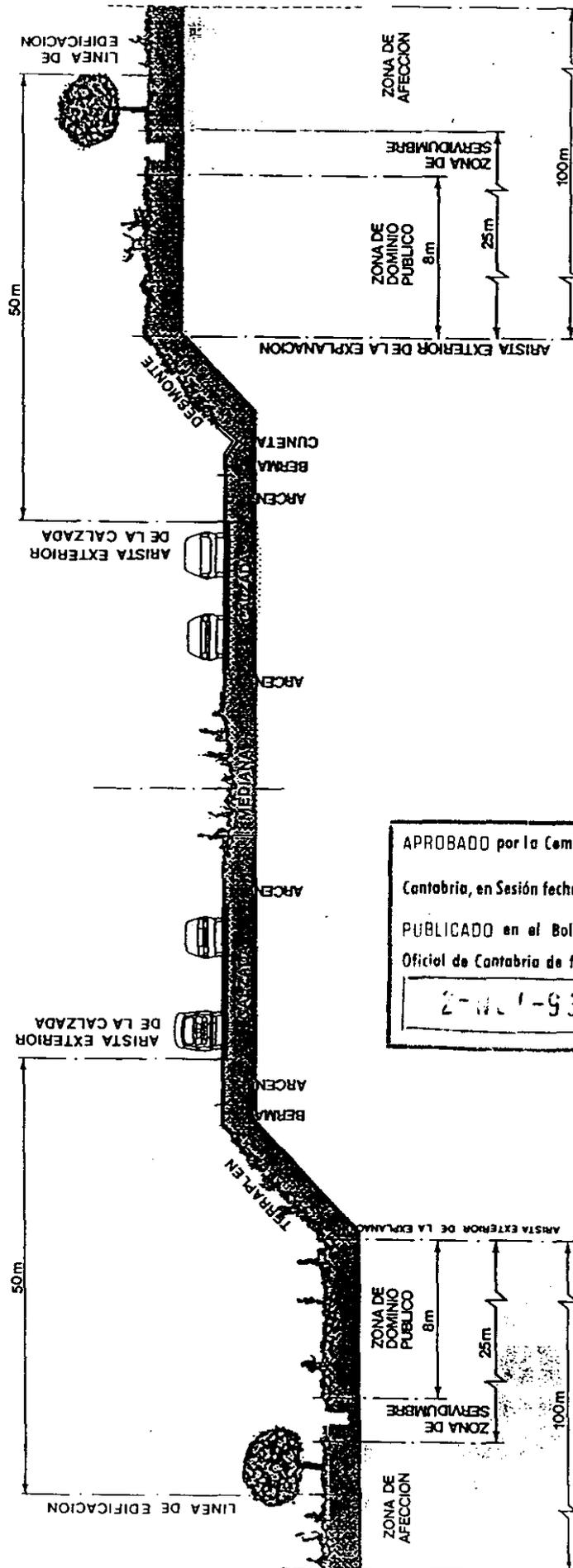
10.- Por todo lo anterior entiendo que el presente documento no se encuentra en condiciones de ser aprobado definitivamente en tanto en cuanto no se subsanen las deficiencias señaladas.

Santander, 21 de agosto de 1.992

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha **13-OCT-93**  
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
Oficial de Cantabria de fecha **2-NOV-93** 

ANEJO 5 .- Servidumbre de la red viaria

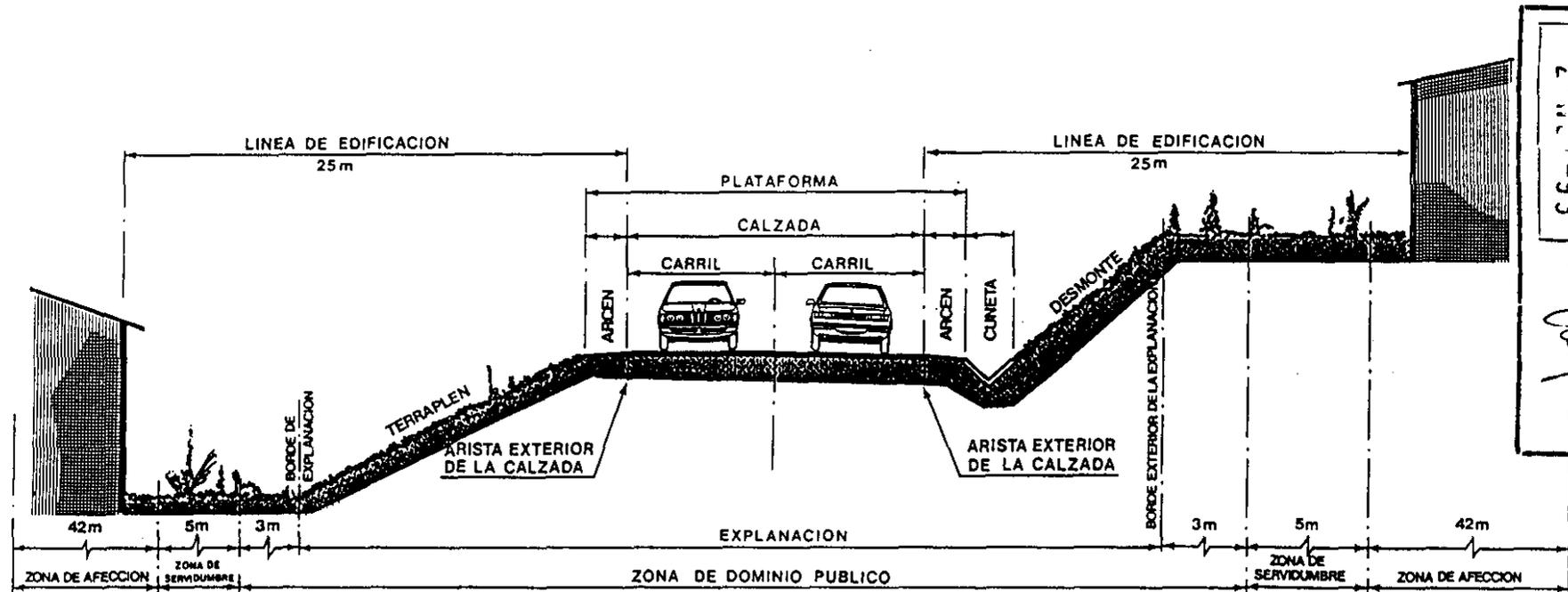
LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD Y SU ZONIFICACION  
EN AUTOPISTAS Y AUTOVIAS  
(PERFIL TIPO)



APROBADO por la Comisión Regional de Transportes de  
 Cantabria, en Sesión fecha **13-007-93**  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha **2-11-93**

*[Handwritten signature]*

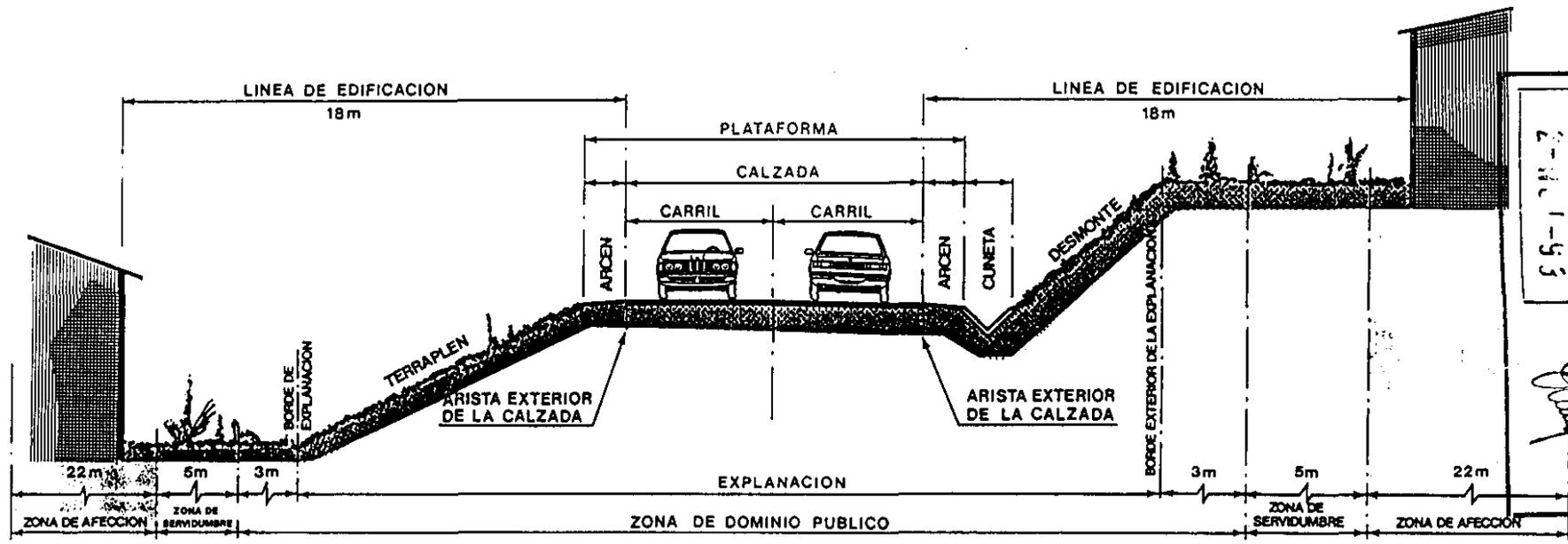
LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD Y SU ZONIFICACION  
EN RED NACIONAL BASICA  
(PERFIL TIPO)



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha **13-OCT-93**  
PUBLICADO en el Boletín **El Secretario,**  
Oficial de Cantabria de fecha **2-OCT-93**

*[Signature]*

LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD Y SU ZONIFICACION  
 EN RED NACIONAL COMPLEMENTARIA Y REGIONAL  
 (PERFIL TIPO)



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Contabria, en Sesión fecha  
 13-OCT-93  
 PUBLICADO en el Boletín  
 Oficial de Contabria de fecha  
 El Secretario,  
 2-11-93

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
	2-NOV-93

ANEJO 6 .- Condiciones estéticas

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

Se establecen a continuación una serie de criterios estéticos exigibles a las construcciones a desarrollar bajo las Normas Subsidiarias de Ribamontán al Monte.

Todo lo que a continuación se expone será de obligado cumplimiento. Solamente de forma excepcional y muy justificada, se podrá autorizar soluciones singulares que por reconocido valor arquitectónico y adecuación al entorno en el que se emplazan, escapen al contenido de las normas.

Agruparemos el contenido de los criterios estéticos en los siguientes apartados:

- condiciones compositivas generales.
- condiciones compositivas específicas:
  - . edificaciones de nueva planta
  - . ampliaciones, reformas y construcciones auxiliares
  - . construcciones en núcleos rurales

#### CONDICIONES COMPOSITIVAS GENERALES.

- Tanto el volumen como la composición, los tratamientos de cubierta, formas de espacios, huecos, etc., guardarán relación con las características tipológicas de la edificación tradicional del entorno en el que se emplacen.
- Se desechan, expresamente, las construcciones con planta baja diáfana, resolviendo las edificaciones con volúmenes simples y, preferiblemente, unitarios.
- Los paramentos exteriores serán de piedra, ladrillo ú otros materiales nobles y, en su defecto, irán enfoscados y pintados. Se prescriben, expresamente, los recubrimientos de paramentos con materiales brillantes y/ó de color no uniforme y aquellos que presenten dibujos y/ó grafismos distintos de los recercados de huecos, impostas y/ó zócalos.
- Las medianerías y/ó paredes ciegas que, provisionalmente, hayan de quedar al descubierto, se revocarán y/ó cubrirán de materiales armonizantes con las fachadas y/ó cubiertas, prescribiéndose, expresamente, los recubrimientos bituminosos y/ó de acabado metálico al descubierto.
- Las cubiertas mantendrán las características compositivas de la edificación tradicional, en relación con las pendientes, continuidad de faldones, aleros, etc. No se admitirán pendientes de cubierta superiores al 30 %, así como tampoco son admisibles cambios de pendiente y/ó discontinuidades en el mismo faldón. No se admiten saltos verticales en las cumbres, así como tampoco es permisible que la cumbrera sobrepase en más de 4,5 m. la cota del último forjado.
- La superficie útil de la planta bajo cubierta no ha de ser

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

superior al 60 % de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior. Todos los elementos de esta planta, así como la totalidad de su volumen, se situarán por debajo de la línea de 45º trazada desde el encuentro del forjado de la planta con el paramento de fachada.

La altura máxima de los paramentos verticales de las buhardillas de esta planta, se fija en los 2 m., los cuales habrán de situarse a una distancia mínima entre ellos de 2 m. y presentar una longitud en planta, de cualquiera de ellas, no superior a 1/3 de la longitud en planta de la correspondiente fachada.

También se admite la sustitución, de todas las posibles buhardillas, por una única a la que se permite adelantar hasta la línea de fachada y con una longitud máxima de 3 m.

- Los materiales de las cubiertas deberán de mantener el color tradicional del entorno (teja árabe, pizarra, lajas de arenisca). Se prescriben los materiales plásticos translúcidos y los reflectantes, excepto en invernaderos y como lucernarios.

- Respecto del emplazamiento de las construcciones, se cuidará de no situarlas en puntos destacados del paisaje, evitando divisorias de las pendientes del terreno y cuidando su máxima adaptación al paisaje.

- El acceso a las edificaciones deberá de quedar perfectamente definido en los proyectos, con expresa mención al cumplimiento de lo que a continuación se refiere en cuanto a los movimientos de tierra.

- Cuando, por la topografía del terreno, sea preciso realizar algún movimiento de tierra, habrá de tenerse en cuenta que:

- a) en caso alguno se realizarán deasmontes y/o terraplenes de altura superior a los 3 m.
- b) si fuera preciso acciones sobre el terreno que comportarán cotas de actuación superiores a los 3 m., estas se llevarán a efecto con soluciones escalonadas de desniveles no superiores a los 2 m. y pendientes inferiores al 35 %, siendo obligatorio la plantación, en taludes y bermas, de especies vegetales.
- c) los movimientos de tierra dentro de una parcela han de respetar, en cualquier caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros ni taludes de transición con pendientes superiores al 50 %.
- d) se deberá de cuidar que, dentro del propio terreno, los movimientos de tierra, resuelvan la circulación de las aguas de escorrentía.
- e) los movimientos de tierra necesarios para recibir una edificación deberán de incluirse en el proyecto de la misma.

- En suelo no urbanizable, con independencia de las limitaciones específicas que puedan establecerse para alguna de las categorías, no se permiten cierres de las fincas discordantes con los existentes en la misma y adyacentes, siendo preferible los cierres vegetales y/o de mampostería, siendo estos últimos de altura no superior a 1 m. sobre el terreno.

- En torno a las edificaciones se permitirá, de forma excepcional, ejecutar cierres de fábrica, delimitando un espacio que las enmarque (análogo al tradicional corral) y que no tiene por que coincidir con el conjunto de la finca. En cualquier caso, este cierre estará a las siguientes condiciones:

- a) no se situará a más de 10 m. de distancia de algún punto de la planta baja de la construcción principal.
- b) la altura del mismo no será superior a 1 m. sobre la rasante del terreno en cualquier punto y sin superar la cota absoluta de la primera planta.
- c) se realizará a base de mampostería cuajada y, si no fuera así, habrá de trasdosarse, al menos exteriormente, de setos y/ó arbustos. En el caso de este trasdosado, se exige al muro un retranqueo de 0,60 m. para permitir la plantación y desarrollo del seto sin sobrepasar el límite de la finca.
- d) cuando los cierres cumplan la misión de muros de contención ó de sostenimiento podrán construirse de hormigón (en masa y/ó armado) y su altura en cualquier punto será inferior a 1,5 m. medido sobre la zapata.

- La publicidad y decoración de establecimientos comerciales y/ó industriales, obedecerá a criterios de armonía con el conjunto.

- Se prohíbe, expresamente, la ~~publicidad empleada sobre~~ elementos naturales y /ó funcionales, ~~en cualquier parte de~~ el territorio.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-001-93	

#### CONDICIONES COMPOSITIVAS ESPECIFICAS.

##### Edificaciones de nueva planta.

Las construcciones, de nueva planta, reformas, mejoras, etc., han de adaptarse e integrarse en el ambiente en el que se emplacen, para lo cual habrán de atenderse a las consideraciones siguientes:

- Aquellas obras a realizar en lugares inmediatos ó integradas en edificios de algún caracter histórico, artístico, arqueológico, tradicional, etc., habrán de armonizar con los mismos.

- Aquellas obras a realizar en lugares inmediatos ó integradas en lugares de paisaje natural, rural y/ó marítimo, así como aquellas a desarrollar en carreteras y/ó caminos de consideración "pintoresca", no podrán desarrollarse en volúmenes ni elementos que dificulten el campo visual y/ó desfiguren la perspectiva natural.

##### Ampliaciones, reformas y construcciones auxiliares.

- La ampliación de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética que se han recogido anteriormente, deberán de armonizar con el

edificio principal al que complementan.

- Si el edificio principal es tradicional, deberá de tenerse en cuenta que la ampliación ha de,
  - a) mantener las líneas de referencia de la composición (aleros, impostas, recercados, ritmo y proporción de huecos, etc.)
  - b) utilizar los mismos materiales de fachada que la construcción principal ó guardar armonía con ella.
  - c) la cubierta deberá de ser, en lo posible, continuación de la principal y, en cualquier caso, deberá de proyectarse y construirse con los mismos criterios estéticos y funcionales.
  - d) los elementos de cierre y seguridad (ventanas, puertas, etc.) guardarán especial armonía con los del edificio principal.

- Deberá de acompañarse los proyectos de reforma de fotografías de la construcción existente. El alzado de la edificación propuesta incluirá el conjunto completo resultante tras la ampliación.

- Para que una construcción pueda considerarse auxiliar de otra, su superficie no debe de ser superior a 30 m<sup>2</sup>. ni estar separada de la edificación principal más de 15 m.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 13-000-00	
PUBLICADO en el Boletín El Secretario.	
Oficial de Cantabria de fecha	

#### Construcciones en núcleos rurales.

- En estos núcleos se extremarán las condiciones de adecuación de cualquier construcción al entorno tradicional.

- En las solicitudes de construcción deberán de acompañarse fotografías de, al menos dos, edificios del entorno del núcleo.

- Cuando el edificio proyectado se emplace junto a otro edificio ó entre otros dos, el alzado del edificio proyectado incluirá el conjunto de los adyacentes.

- La composición de fachadas será con huecos tradicionales. No se autorizan cuerpos volados cerrados, total y/ó parcialmente, con obra de fábrica.

- Los materiales a emplear en los acabados exteriores de fachadas serán piedra y/ó revocos.

- No se autoriza que la carpintería de fachadas sea de materiales metálicos y/ó reflectantes. Los sistemas de oscurecimiento y seguridad no incluirán persianas.

- Las cubiertas estarán acabadas a base de teja árabe, pizarra ó lajas de piedra.

APROBADO por la Comisión Regional Político-administrativa de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-10-93	

ANEJO 7 .- Decreto 141/1.991 de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas en el ámbito de la Comunidad.

**POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD QUE DEBEN REUNIR LAS VIVIENDAS EN EL AMBITO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE CANTABRIA, ASI COMO LA CONCESION Y CONTROL DE LAS CEDULAS DE HABITABILIDAD.**

APROBADO por la Comisión Reg. Br. de Cantabria, en Sesión fecha		13-00-83
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha		El Secretario,
OBRAS PUBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO.		2-10-83



OBRAS PUBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO.

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 B.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 que dificultan un tratamiento unitario, hacen 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, previa deliberación del Consejo de Gobierno

DISPONGO:

CAPITULO I.-NORMAS GENERALES

APROBADO por la Comisión Regional de Obras Públicas de Cantabria, en Sesión fecha	13-01-53
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha	El Secretario,
2-101-93	

**ARTICULO 1º.- Objeto.** Es objeto del presente Decreto la definición de las condiciones mínimas de habitabilidad que debe reunir toda vivienda, apartamento, bungalow, hotel, aparthotel 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, apartamentos, bungalows, hoteles, aparthoteles y alojamientos similares de nueva construcción como a los ya construidos y serán de aplicación en todos los casos, sin perjuicio de las normativas que sean de aplicación en función de los regímenes especiales a que puedan estar acogidas las viviendas en materia de Protección Oficial y los que afectan a los alojamientos turísticos.

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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-00-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario.
Oficial de Cantabria de fecha	
2-10-93	

**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, apartamento, bungalow, hotel, aparthotel o similar. 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).- Todo inmueble destinado a alojamiento de los que se señalan en el art. 1 ubicado 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 o anulación de la Cédula.

**ARTICULO 4º.- CONDICIONES MINIMAS.**

Primera.- Toda vivienda o apartamento ubicado 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. Estas condiciones también son aplicables a los hoteles, bungalows, aparthoteles y alojamientos turísticos similares en lo que no se oponga a su normativa específica.

Segunda.- Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto.:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

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 cierres, 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.

Tercera.- El edificio 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; comprenderá también el 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.

ARTICULO 5º.- El no cumplimiento de alguna de estas condiciones supone la inadecuación 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 6º.- Planeamiento especial y ordenanzas municipales. Las condiciones a que se refiere el artº anterior tendrán la consideración de mínimas, pudiendo los instrumentos de planeamiento y ordenanzas

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-101-93	

municipales establecer otras condiciones que, respetando el mínimo de esta norma y derivadas de estudios más pormenorizados, se ajusten 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.

## CAPITULO II.- INFORME PREVIO DE HABITABILIDAD

**ARTICULO 7º.-** 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:

- Un ejemplar visado 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 del edificio proyectado, coloreado.

**ARTICULO 8º.-** 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.

La Dirección Regional si lo estima necesario para una mejor comprensión de las condiciones a examinar, podrá solicitar documentación no señalada en el artículo anterior que amplie, aclare o desarrolle el contenido del proyecto.

Si el informe de la Dirección Regional es favorable, la entidad local correspondiente podrá otorgar la licencia.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

**ARTICULO 9°.-** Si el informe fuere desfavorable, se puntualizarán en él los defectos y omisiones que tenga el proyecto para que la entidad local lo comunique al interesado. Una vez corregidos los efectos o solventadas las omisiones se remitirá la documentación correspondiente a la Dirección Regional de Vivienda, bien a través del Ayuntamiento correspondiente, bien por el propio interesado. En éste último caso la documentación se presentará por duplicado, debiendo remitir la Dirección Regional uno de los ejemplares, con el informe emitido, al ayuntamiento.

### CAPITULO III.- LA CEDULA DE HABITABILIDAD

#### **ARTICULO 10°.- EXIGIBILIDAD DE LA CEDULA.**

La obtención de la Cédula de Habitabilidad, conforme a lo dispuesto en el presente Decreto será exigible en los siguientes supuestos:

a) Obras de nueva planta con destino a vivienda, apartamento, bungalow, hotel, aparthotel o alojamiento similar no acogidas a ningún régimen de viviendas de protección oficial

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 los alojamientos originales.

c) Viviendas, apartamentos, bungalows, hoteles, aparthoteles y alojamientos similares existentes

#### **ARTICULO 11°.- CLASES DE CEDULAS DE HABITABILIDAD**

Las Cédulas de Habitabilidad serán de dos clases:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

*Cedulas de Primera Ocupación: las referidas a viviendas, apartamentos, bungalows, hoteles o aparthoteles y alojamientos turísticos similares resultantes de obras de nueva planta*

*Cédulas de Segunda Ocupación: Las referidas a viviendas, apartamentos, bungalows, hoteles, aparthoteles y alojamientos turísticos similares no comprendidas en el apartado anterior.*

**ARTICULO. 12°.-** *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) Nombre de la explotación comercial en su caso.*
- d) Clase de cédula de habitabilidad*
- e) Localización de la vivienda, apartamento, bungalow, hotel, aparthotel o similar (calle, portal, piso, mano), barrio o pueblo y término Municipal*
- f) Piezas principales que componen la vivienda y superficie útil de la misma (estancias, cocina, dormitorios, servicios, otros).*
- g) Superficie útil total de la vivienda y altura de techos.*

**ARTICULO 13°.-** **TRAMITACION DE LA CEDULA DE HABITABILIDAD DE PRIMERA OCUPACION**

*Las cédulas de primera ocupación deberán ser solicitadas en impreso normalizado, por el promotor de la obra quien facilitará los nombres de los propietarios si los hubiere. 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 este acreditar el título en virtud del cual actúa según lo establecido en el art. 12c) de este Decreto.*

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
13-OCT-93	<i>[Firma]</i>

En el caso de viviendas se formulará una solicitud y se expedirá una cédula para cada vivienda o apartamento. Para los bungalows, hoteles, aparthoteles o similares se solicitará y expedirá una Cédula por cada expediente de construcción o explotación comercial.

Con la instancia o instancias de solicitud de cédula de habitabilidad deberá aportarse:

- 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 caso licencia municipal de obras, que se refieran al proyecto que ha sido objeto de informe de habitabilidad favorable según el artº anterior.

- Certificado final de obra firmado y visado, según lo dispuesto en el art. 6º del Decreto 462/71, de 11 de marzo, y el modelo formalizado en el que constará expresamente la clase de obra (vivienda, hotel, etc) y en su caso el número total de viviendas terminadas.

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 hicieran 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 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.

-Fotografía tamaño mínimo 18X24 en color, de la fachada principal del edificio y su entorno, una vez terminado.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

- Justificante de haber presentado la declaración de alta de las viviendas, apartamentos, bungalow, hotel, aparthotel o alojamientos similares en la contribución territorial urbana.

- Ingreso de la tasa o tasas legalmente establecidas.

La Dirección Regional comprobará el cumplimiento de lo contenido en este Artículo 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, en este Decreto.

Asimismo se comprobará que la urbanización correspondiente esté terminada según lo establecido en el ART.4.de este Decreto.

En el caso de que por causa no imputable al promotor la citada urbanización no estuviera finalizada, podrá éste 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. 14º.-TRAMITACION DE LAS CEDULAS DE HABITABILIDAD DE SEGUNDA OCUPACION

Se solicitarán por los propietarios, titulares de derechos reales de uso o arrendatarios de las viviendas y demás alojamientos, que aportarán:

- a) Instancia según modelo normalizado, 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 real o contrato oficial de arrendamiento respectivamente.

En el caso de viviendas cedidas a empleados, militares o

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-1-93	

funcionarios, en razón de su empleo, por las empresas u Organismos de que dependan, bastará justificante escrito del Organismo en el que conste 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 y demás alojamientos cuya cédula de habitabilidad se solicita por medio de sus servicios técnicos u otros en que delegue antes de proceder a la concesión de la citada Cédula.

**ARTICULO. 15°.-** 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 iniciación del expediente para la anulación de la cédula.

**ARTICULO 16°.-** En ningún caso se entenderá concedida la cédula de habitabilidad por silencio administrativo positivo.

**ARTICULO 17°.-** Será condición indispensable para la contratación de los servicios de suministros (agua, luz, gas y otros), la presentación de la cédula de habitabilidad en vigor. No podrá procederse a la ocupación de una vivienda, apartamento, bungalow, hotel, aparthotel o alojamiento similar que no disponga de cédula de habitabilidad.

**ARTICULO 18°.- INSPECCION 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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

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 periodo de vigencia de la misma.

**ARTICULO 19°.-** El incumplimiento de las condiciones formales o de las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas o de las generales establecidas en el art. 4 de este Decreto, dará lugar a la denegación motivada de la Cédula de Habitabilidad.

#### CAPITULO IV.- EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS

**ARTICULO 20°.-** 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.

**ARTICULO 21°.-** El incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y en general de todo lo establecido en el presente Decreto, dará lugar a las oportunas ordenes de obras y en su caso 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.

Las obras encaminadas a la consecución de las condiciones mínimas de Habitabilidad o a la corrección de defectos constructivos que provoquen el incumplimiento de dichas condiciones, serán exigibles por la Administración Autónoma y/o local en su caso.

**ARTICULO. 22°.-** Clasificación de las infracciones. Se establecen las siguientes clases de infracciones:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

a) *Relativas a las condiciones mínimas de habitabilidad:*

- Incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el presente Decreto.

- 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 .

- Celebrar contratos de arrendamiento o compraventa sin disponer de la cédula de habitabilidad.

- Ocupar viviendas, apartamentos, bungalows, hoteles, aparthoteles o alojamientos similares sin disponer de la cédula de habitabilidad.

**ART. 23º.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR.**

a) La Dirección Regional de Vivienda de oficio o ante comunicación o denuncia sobre un supuesto incumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Decreto, 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 su contestación por escrito, en el que formularán las alegaciones y propondrán las pruebas que consideren oportunas para su descargo, pudiendo acordarse la apertura de un periodo de prueba por plazo no superior a treinta días ni inferior a diez para practicar las que hayan sido declaradas pertinentes.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

d) A la vista de las actuaciones realizadas y del resultado del expediente se podrá acordar el archivo de las actuaciones o proponer la correspondiente resolución.

e) 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 conveniente a su defensa.

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 de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA** Los expedientes iniciados como consecuencia de solicitudes o denuncias presentadas antes de la entrada en vigor de presente Decreto continuarán su tramitación hasta la resolución definitiva del trámite en que se encuentren, informe previo o solicitud de Cédula, de acuerdo con la legislación anterior.

**SEGUNDA** Por los Ayuntamientos de Cantabria se procederá dentro del plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Decreto, al envío a la Dirección Regional de Vivienda, de todos los proyectos que hayan solicitado u obtenido licencia de obras pero que aún no hayan obtenido licencia de primera ocupación o utilización y que hasta ahora no hubieran sido remitidos para el oportuno informe previo de Habitabilidad.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario.
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

*TERCERA Durante tres meses a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto, las cédulas de habitabilidad que correspondan a proyectos no tramitados a la Dirección Regional de Urbanismo por los Ayuntamientos, a que se refiere la disposición anterior, podrán tramitarse aún sin informe previo de habitabilidad, siendo bastante la presentación del proyecto y documentación a que se refiere este Decreto y la licencia municipal de obras.*

#### **DISPOSICIONES FINALES**

*1<sup>a</sup>.- Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de este Decreto.*

*2<sup>a</sup>.- 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 será suplido por 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.*

*3<sup>a</sup>.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.*

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

**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,*

**EL PRESIDENTE DEL CONSEJO  
DE GOBIERNO,**

**EL CONSEJERO DE OBRAS PUBLICAS,  
VIVIENDA Y URBANISMO,**

*Fdo. Juan HORMAECHEA CAZON.*

*Fdo. J. Martín SOLAETA PEREZ.*

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-06-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-11-93	

## **A N E X O I**

### **CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS**

#### **A.- VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION. CONDICIONES MINIMAS 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 Electrotérmico 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 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.*

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-09-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-10-93	

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 3X3 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.

.../...

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-NOV-93	

A.2.2.2. Apartamento, habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será al menos de  $14 \text{ m}^2$ . Si la cocina y estar son habitaciones distintas, sus superficies mínimas serán de  $5 \text{ m}^2$  y  $10 \text{ m}^2$  respectivamente. Cuarto de baño de al menos  $1'5 \text{ m}^2$  de superficie.

A.2.2.3. Hotel, aparthotel, bungalow, alojamiento turístico o similar.

Se exigirán las condiciones preceptivas según la Dirección Regional de Turismo, en lo que se refiere a dimensiones.

#### 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.

#### A.2.4. Altura mínima.

En cocina, estancia y dormitorios será de 2'5 m. entre pavimento y techo, ubicados 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, 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.

La tendrán directamente desde la vía pública, espacio libre exterior o patio de manzana. Las estancias, las cocinas y dormitorios podrán

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-11-93	

tenerla además desde patios interiores o de parcela. La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la 8<sup>a</sup> parte de la superficie en planta de la habitación, la superficie acristalada de estos huecos será

al menos el 10% 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 aquéllas 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.

a) Electricidad. Según el Reglamento Electrotérmico de Baja Tensión.

b) 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.

c) 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 aseos y cocina tendrán un revestimiento impermeable en paredes de hasta 1'80 m. como mínimo.

d) 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.

#### A.2.10. Instalaciones.

Con arreglo a las normas de obligado cumplimiento.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

**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.**

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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contaduría de fecha	
2-11-93	

**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 depurarse el líquido efluente de los mismos antes de mezclarlo con agua corriente o ser entregado el terreno.

**B.1.5. Estanqueidad 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-91 o vigente en cada momento, 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,  $13 \text{ m}^2$ . Si la cocina y el estar son habitaciones distintas sus superficies mínimas serán  $5$  y  $10 \text{ m}^2$  respectivamente.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Ofic. de Contabria de fecha	
2-11-93	

2.- Habitación que albergue el dormitorio: su superficie mínima será de  $10 \text{ m}^2$ .

3.- Cuarto de baño de, al menos,  $1'5 \text{ m}^2$  de superficie.

La superficie útil mínima será de  $25 \text{ m}^2$ .

Para el cómputo de las anteriores superficies sólo se tendrán en cuenta en las habitaciones los espacios de altura libre igual o superior a  $2'50 \text{ m}$ ., y en los pasillos y cuartos de baño los de altura libre superior a  $2'20 \text{ m}$ .

#### 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  $2'40 \text{ m}$ . de lado, los dormitorios de uno de  $1'80 \text{ m}$ . de lado. La anchura mínima de pasillos será de  $0'7 \text{ m}$ ., la de la puerta de entrada de  $0'80 \text{ m}$ . y las de las puertas inferiores  $0'60 \text{ m}$ .

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  $50 \text{ l}$ . de agua a  $40^\circ$  con un caudal de  $10 \text{ l}$ . por minuto.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-000-03
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-101-93	

#### **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:

Luces rectas de 3 m., superficie del patio 9 m<sup>2</sup>.

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.

La superficie de iluminación será, al menos, un metro cuadrado por habitación y el 10% 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.**

Deben cumplir:

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-007-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	
2-101-93	

#### **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 rezume 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  $1,5 \text{ m}^2$  como mínimo. Si la cocina y la estancia forman una misma habitación su superficie útil será, al menos,  $12 \text{ m}^2$ , 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  $0,8 \text{ m}^2$  y al 10 por 100 de la superficie en planta de la habitación.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-OCT-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
2-NOV-93	

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 al menos, nueve metros de superficie y en ellos cabrá un círculo de 3 m. de diámetro.

Los cuartos de baño que carezcan de iluminación directa deberán tener un conducto de ventilación activada.

#### 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.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
	2-1101-93

ANEJO 8 .- Inventario de suelos urbanizables.

CLASIFICACION DEL SUELO ..... apto para urbanizar (SAUR-1E)

SITUACION ..... Villaverde de Pontones

PARAJE ..... La Estación

FIGURA DE PLANEAMIENTO ..... plan parcial

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO . particular

SISTEMA DE ACTUACION ..... compensación

SUPERFICIE TOTAL ..... 41.086 m2

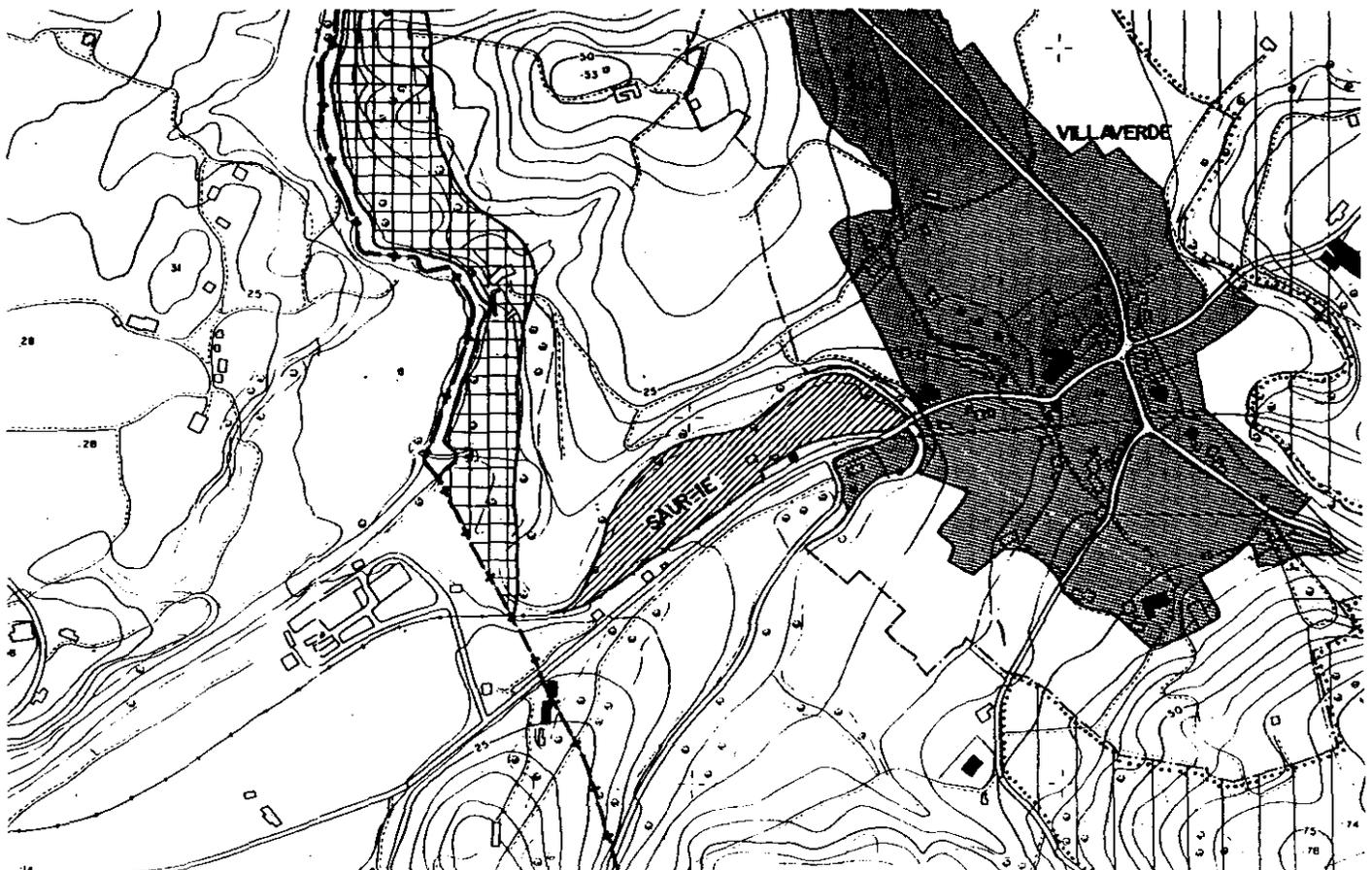
OBJETIVOS ..... ofrecer suelo para edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares, de primera y/o segunda residencia, en parcela aislada y vivienda unitaria ó adosada.

CARACTERISTICAS .....

- uso : residencial
- tipología : edificación unifamiliar y/o bifamiliar, aislada ó pareada.
- edificabilidad : 0,25 m2/m2
- nº máximo viviendas : 15 viviendas/hectárea
- cesiones : 15 %
- desarrollo : plan parcial único

DELIMITACION ..... (se adjunta plano a E:1/10000. Para más detalle ver los planos de zonificación).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-001-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	<i>[Firma]</i>
2-101-93	



CLASIFICACION DEL SUELO ..... apto para urbanizar (SAUR-1E)

SITUACION ..... Cubas

PARAJE ..... Ribera del

FIGURA DE PLANEAMIENTO ..... plan parcial

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO . particular

SISTEMA DE ACTUACION ..... compensación

SUPERFICIE TOTAL ..... 61.995 m2

OBJETIVOS ..... ofrecer suelo para edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares, de primera y/o segunda residencia, en parcela aislada y vivienda unitaria ó adosada.

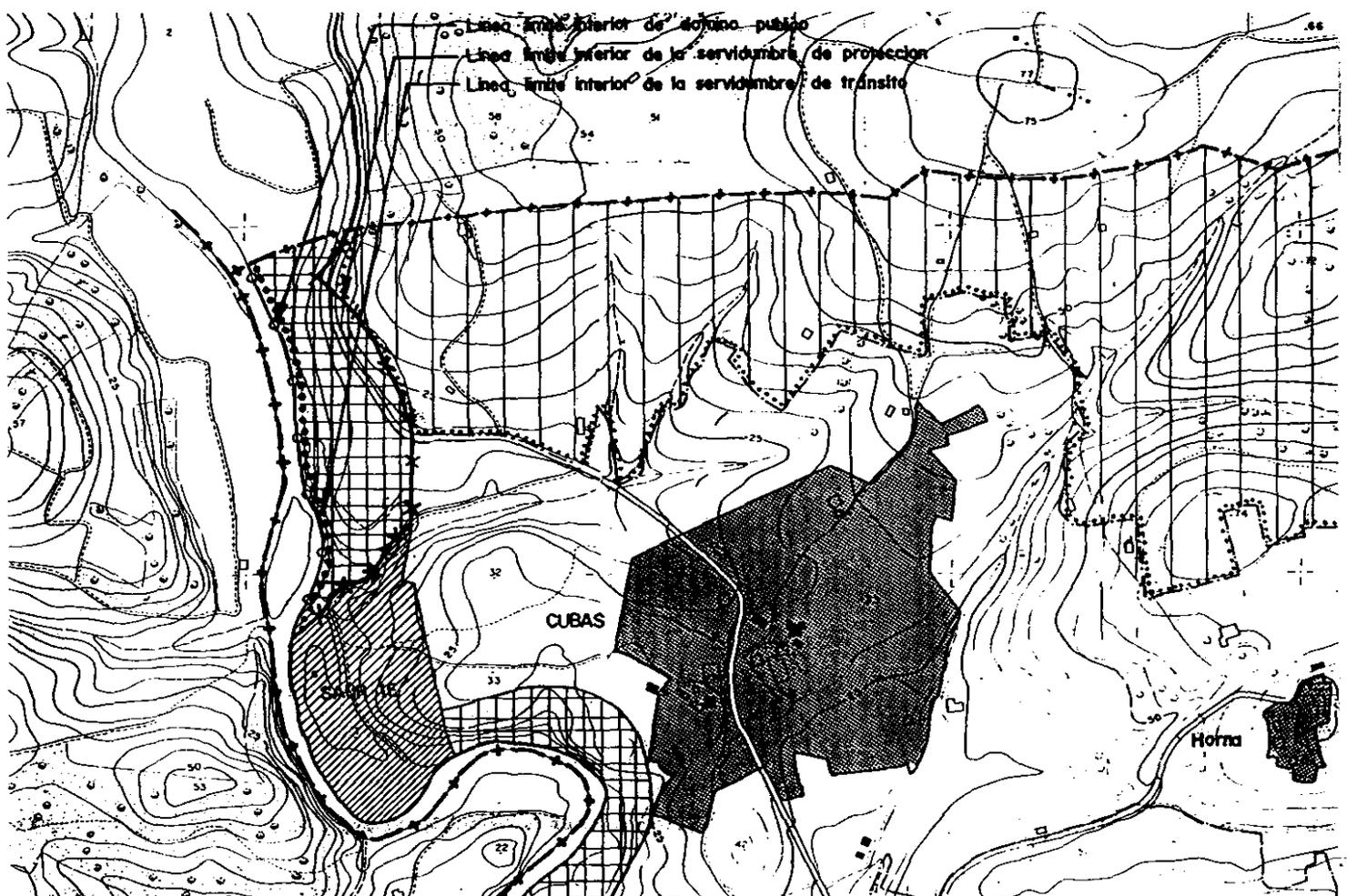
APROBADO por el Comité Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 13-05-93  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario. Oficial de Cantabria de fecha 2-10-93



CARACTERISTICAS .....

- uso : residencial
- tipología : edificación unifamiliar y/o bifamiliar, aislada ó pareada.
- edificabilidad : 0,25 m2/m2
- nº máximo viviendas : 15 viviendas/hectárea
- cesiones : 15 %
- desarrollo : plan parcial único

DELIMITACION ..... (se adjunta plano a E:1/10000. Para más detalle ver los planos de zonificación).



CLASIFICACION DEL SUELO ..... apto para urbanizar (SAUR-2)

SITUACION ..... Hoz de Anero

PARAJE ..... Barcenillas

FIGURA DE PLANEAMIENTO ..... plan parcial

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO . particular

SISTEMA DE ACTUACION ..... compensación

SUPERFICIE TOTAL ..... 49.360 m2

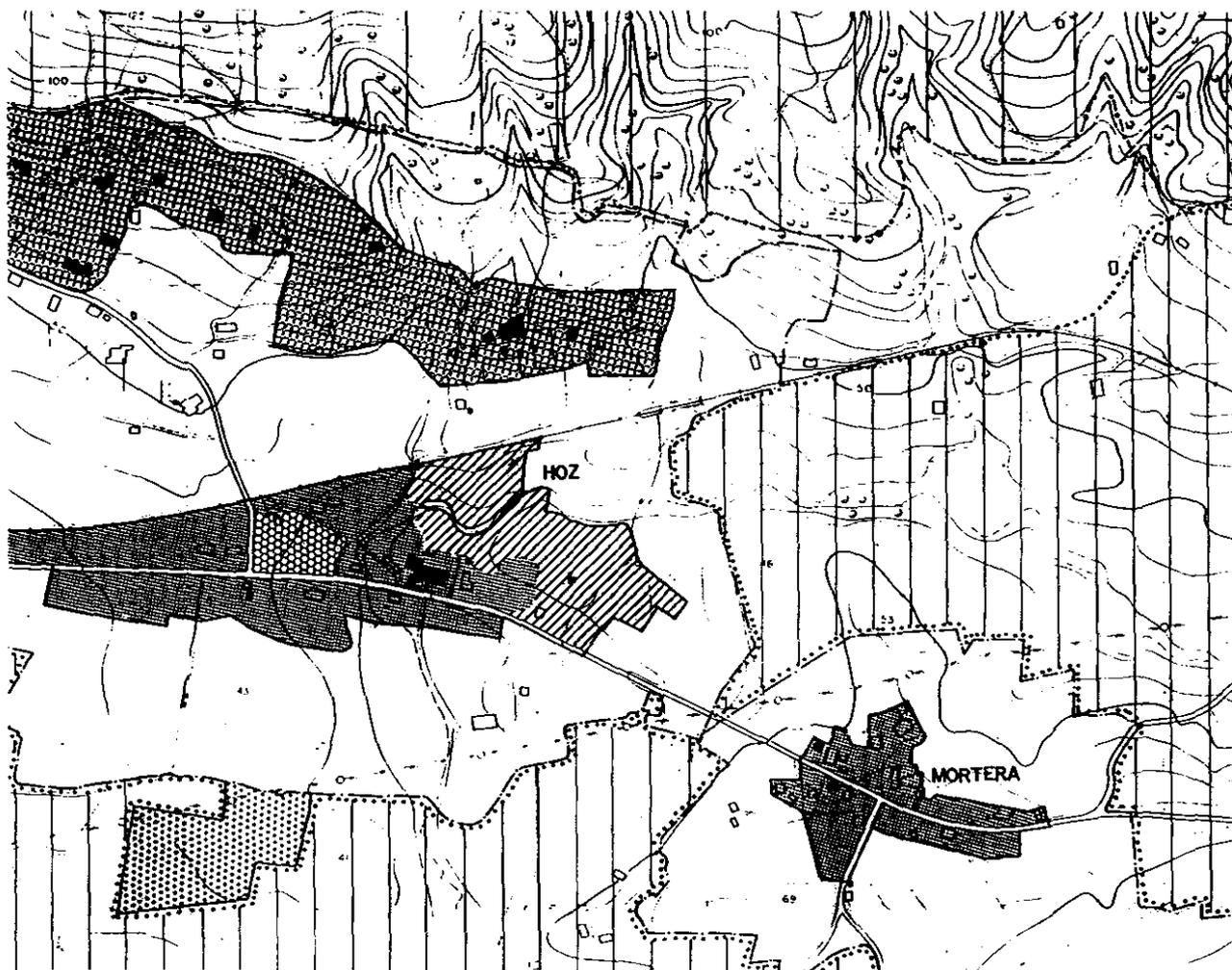
OBJETIVOS ..... ofrecer suelo para edificaciones unifamiliares de primera residencia, en parcela aislada y vivienda unitaria.

CARACTERISTICAS .....

- uso : residencial
- tipología : edificación unifamiliar aislada
- edificabilidad : 0,30 m2/m2
- nº máximo viviendas : 6 viviendas/hectárea
- cesiones : 15 %
- desarrollo : plan parcial único

DELIMITACION ..... (se adjunta plano a E:1/10000. Para más detalle ver los planos de zonificación).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-06-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Contabria de fecha	<i>[Firma]</i>
2-11-93	



CLASIFICACION DEL SUELO ..... apto para urbanizar (SAUR-2)

SITUACION ..... Villaverde de Pontones

PARAJE ..... La Cabaña

FIGURA DE PLANEAMIENTO ..... plan parcial

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO . particular

SISTEMA DE ACTUACION ..... compensación

SUPERFICIE TOTAL ..... 172.760 m2

OBJETIVOS ..... ofrecer suelo para edificaciones unifamiliares de primera residencia, en parcela aislada y vivienda unitaria.

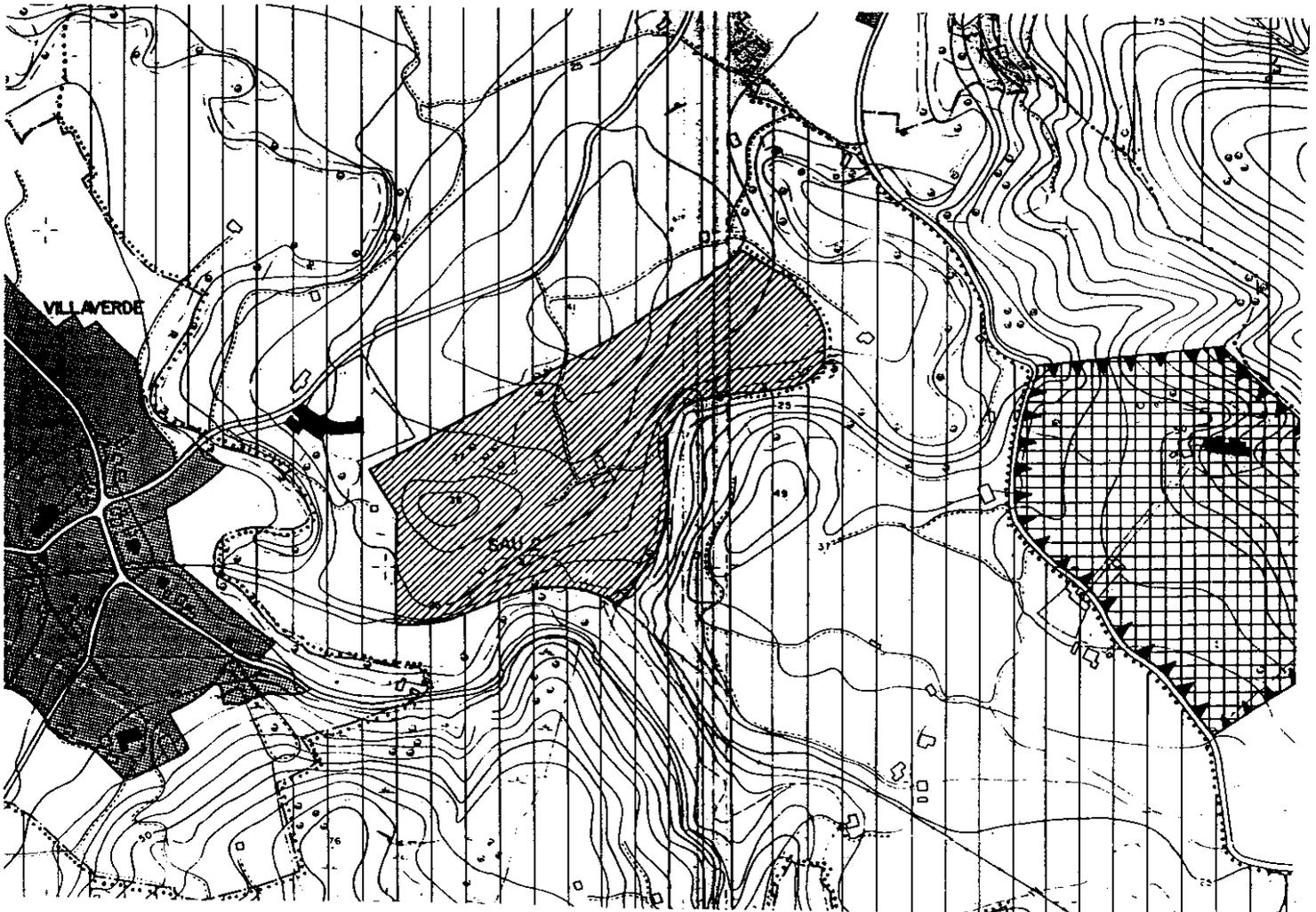
CARACTERISTICAS .....

- uso : residencial
- tipología : edificación unifamiliar aislada
- edificabilidad : 0,30 m2/m2
- nº máximo viviendas : 6 viviendas/hectárea
- cesiones : 15 %
- desarrollo : plan parcial único

DELIMITACION ..... (se adjunta plano a E:1/10000. Para más detalle ver los planos de zonificación).

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	13-07-93
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cantabria de fecha	2-NOV-93

*[Firma]*



CLASIFICACION DEL SUELO ..... apto para urbanizar (SAU-P)  
 SITUACION ..... Anero  
 PARAJE ..... La Sota  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO ..... plan parcial  
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO . particular  
 SISTEMA DE ACTUACION ..... compensación  
 SUPERFICIE TOTAL ..... 30.040 m2  
 OBJETIVOS ..... ofrecer suelo para edificaciones  
 de pequeña industria y/o actividad  
 comercial.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabria, en Sesión fecha	13-00-93
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Contabria de fecha	<i>[Firma]</i>
2-11-93	

CARACTERISTICAS .....  
 - uso : industrial  
 - tipología : edificación industrial de una planta  
 - edificabilidad : no se establece específicamente  
 - nº máximo : no se establece específicamente  
 - cesiones : 15 %  
 - desarrollo : plan parcial único

DELIMITACION ..... (se adjunta plano a E:1/10000. Para  
 más detalle ver los planos de  
 zonificación).

