

# AYUNTAMIENTO DE SANTA MARIA DE CAYON

Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 70.2 y 112.3 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, y al artículo 196/2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, Real Decreto 2568/1986, de 28 de Noviembre, para su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, adjunto me permito remitirle PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARIA DE CAYON, NORMAS URBANÍSTICAS.

Dios guarde a Usted muchos años  
Santa Maria de Cayón, 23 de Enero de 1.987

EL ALCALDE

Fdo. Fernando Astobiza

NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA MARIA  
DE CAYON

## C. NORMAS URBANÍSTICAS

### 1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

- 1.1.- Definición y objeto de las Normas
- 1.2.- Contenido
- 1.3.- Vigencia y Forma de aplicación
- 1.4.- Revisión
- 1.5.- Desarrollo de las Normas

### 2.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO

- 2.1.- Actos sujetos a licencia
- 2.2.- Licencias en Suelo Urbano
- 2.3.- Licencias en Suelo Urbanizable
- 2.4.- Licencias en Suelo No Urbanizable
- 2.5.- Procedimiento par el trámite de licencias
- 2.6.- Apertura de Industrias
- 2.7.- Cambios de uso
- 2.8.- Inspección de las Obras
- 2.9.- Cédula de Habitabilidad
- 2.10.- Caducidad de la Licencia
- 2.11.- Infracciones

### 3.- NORMAS DE PARCELACIÓN Y REPARCELACION

- 3.1.- Licencias de parcelación
- 3.2.- Reparcelaciones
- 3.3.- Vinculación de terreno
  - 3.3.1.- Parcelas agotadas por la edificación
  - 3.3.2.- Parcelas no agotadas por la edificación

### 4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

- 4.1.- Proyectos de Urbanización
- 4.2.- Abastecimiento de aguas
- 4.3.- Saneamiento
- 4.4.- Energía eléctrica
- 4.5.- Tratamiento de Residuos

### 5.- REGIMEN GENERAL DE USOS

- 5.1.- Clasificación
- 5.2.- Definición
- 5.3.- Regulación

### 6.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

- 6.1.- Edificación
- 6.2.- Definiciones
- 6.3.- Condiciones
  - A) Condiciones generales de volumen e higiénicas
    - 6.4.- Volumen
    - 6.5.- Altura de la edificación
    - 6.6.- Construcciones permitidas por encima de la altura
    - 6.7.- Cubierta
    - 6.8.- Altura de pisos
    - 6.9.- Sótanos y semisótanos
    - 6.10.- Vuelos
    - 6.11.- Condiciones de las viviendas
    - 6.12.- Dimensiones
    - 6.13.- Escaleras
    - 6.14.- Marquesinas
    - 6.15.- Obras de conservación de edificios
    - 6.16.- Condiciones de las instalaciones
  - B) Condiciones generales estéticas

6.17.- Disposiciones generales  
6.18.- Materiales de cubierta y cerramientos de la edificación

## 7.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

7.1.- Clasificación del suelo  
7.2.- Régimen urbanístico del Suelo Urbano  
7.2.1.- Desarrollo  
7.2.2.- Tipos de ordenación  
a) Ordenanza SU 1  
b) Ordenanza SU 2  
c1) Ordenanza SU 3-A  
c2) Ordenanza SU 3-B  
d) Ordenanza SU 5  
e) Ordenanza Industrial UI  
f) Ordenanza Equipamiento Comunitario EC  
g) Ordenanza Zonas Verdes EV  
7.3.- Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable  
7.3.1.- Definición y desarrollo  
7.3.2.- Tipos de ordenación  
a) Normas para el suelo UB-R  
b) Normas para el Suelo UB-I  
7.3.3.- Cesiones  
7.4.- Régimen Urbanístico de Suelo No Urbanizable  
7.4.1.- Definición y delimitación  
7.4.2.- Acciones permitidas y normas que las regulan  
7.4.3.- Núcleo de población  
7.4.4.- Normas para el Suelo Urbanizable No Protegido  
7.4.5.- Normas para el Suelo Urbanizable Protegido de interés agrícola y ganadero  
7.4.6.- Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Forestal

## 8.- NORMAS DE PROTECCIÓN

8.1.- Protección de la red de comunicaciones  
8.1.1.- Red de Carreteras  
8.1.2.- Red ferroviaria  
8.2.- Protección contra la contaminación atmosférica  
8.3.- Protección frente a productos petrolíferos para calefacción y usos industriales

8.4.- Protección contra ruidos y vibraciones  
8.5.- Protección contra incendios  
8.6.- Protección de los conjuntos urbanos, edificios  
8.6.1.- Catalogación  
8.6.2.- Normas de protección para los Edificios de Interés  
8.6.3.- Normas de protección para los Conjuntos de Interés

## 1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

En éste título se regulan aquellos aspectos exigidos en el artículo 71.3 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976, referido a “fines y objetivos de su promulgación” y “delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyan el ámbito de aplicación” y en el artículo 71.4 de la Ley del Suelo referido a “los supuestos en cuya virtud sea procedente su revisión o sustitución por un plan”.

### 1.1.- DEFINICIÓN 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 Término Municipal de Santa María de Cayón, de acuerdo con las disposiciones de la actual legislatura urbanística

2.- En el Suelo Urbano tienen el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, y contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones en su entorno.

3.- En el Suelo Urbanizable establecen el Régimen de uso del suelo, señalando las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones que se lleven a cabo en las distintas áreas calificadas como aptas para ser urbanizadas.

4.- En el Suelo No Urbanizable tienen un carácter eminentemente restrictivo, fijando las condiciones que regulan las acciones y edificaciones que

pudiesen llevarse a cabo en éste suelo, incluyendo las medidas destinadas a impedir la formación de “núcleos de población”.

## 1.2.- CONTENIDO DE LAS NORMAS

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa María de Cayón están integradas por los siguientes documentos:

- I.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- II.- AVANCE DE PLANEAMIENTO
- III.- DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

## 1.3.- VIGENCIA Y FORMA DE APLICACIÓN

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

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

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

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

## 1.4.- REVISIÓN

1.- Estas Normas Subsidiarias tendrán una vigencia indefinida a partir del momento de su aprobación definitiva, si bien el Ayuntamiento podrá proceder a su revisión, pudiendo sustituirlas por un Plan General.

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

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

b) La implantación en el Municipio de una gran industria u otra actividad que genere un aumento importante de puestos de trabajo, será motivo suficiente para una posible revisión parcial puntual.

c) Cuando se defina y apruebe por otros Organismos de rango superior al municipal alguna actuación que altere la estructura del Municipio, por una política de localización de usos de ámbito superior al municipal, o por una modificación de sus elementos (red viaria, infraestructuras básicas, etc.), se procederá a la revisión de las Normas.

d) Se podrán revisar éstas Normas puntualmente a propuesta razonada del propio Ayuntamiento o a instancias de un particular, debidamente justificado el motivo y ratificado por el Ayuntamiento.

## 1.5.- DESARROLLO DE LAS NORMAS

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

2.- En Suelo Urbanizable o Áreas Aptas para la Urbanización, las Normas se desarrollarán necesariamente por medio de Planes Parciales.

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

## 2.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO

En éste Título se recogen las normas que deben regular la tramitación de todas aquellas acciones de planeamiento, urbanización edificación, etc. que deben ser objeto de licencia municipal.

### 2.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

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

2.- Los actos relacionados con éste artículo que se promueven por Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

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

### 2.2.- LICENCIAS EN SUELO URBANO

1.- Únicamente se podrán conceder en suelo que tenga la condición de “Solar” especificada en el Art. 53, y previa aprobación del Proyecto de Planificación – Estudio de Detalle - si se ha fijado por las Normas su necesidad.

2.- El procedimiento se ajustará a lo establecido en el Art. 9º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.- La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada del proyecto técnico correspondiente, con los documentos mínimos exigidos por el Colegio Oficial y cumplimentado por éste. Todo proyecto deberá ser acompañado de la correspondiente ficha urbanística que refleje las condiciones del proyecto. Ésta ficha será requerida previamente del Ayuntamiento

4.- La motivación de la denegación de licencias deberá fundarse en incumplimiento de éstas

Normas o de cualquiera de los requisitos formales que deben contener el proyecto o la 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 deberá comprometerse expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- Prestará fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización, según evaluación que él mismo formule, que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.
- En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se realice para todo o parte del edificio.
- El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de “Solar” hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
- El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, así como la pérdida de la fianza señalada.

### 2.3.- LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE

1.- Cuando la licencia se solicita después de completada la urbanización, se ajustará al punto 2.2

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

- Que el Acuerdo de Reparcelación o el Proyecto de Compensación hayan ganado firmeza por vía administrativa.

- Que se cumplan los requisitos del punto 5 del apartado 2.2

#### 2.4.-LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

1.- Cuando Se trate de edificaciones o construcciones de las señaladas en el apartado a) del Art. 86.2 de la Ley del Suelo, el trámite será idéntico al señalado en el 2.2, pero el peticionario deberá garantizar la dotación de los suministros esenciales, la evacuación de aguas residuales y el acceso rodado.

2.- Cuando se trate de edificaciones de los apartados b) y c) de éste artículo, el trámite de concesión de licencia será el siguiente:

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

- Datos de identificación personal
- Datos de identificación de la finca
- Superficie que ocuparía la construcción y características
- Justificación de la vinculación de la construcción a obras públicas correspondientes o justificación de la utilización pública o social o demostración de su declaración por organismos competentes

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

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

d) A la vista de las alegaciones, se concederá o denegará la licencia.

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

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

1.- El procedimiento par tramitar las solicitudes de licencias será el establecido por el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2.- Otorgada la licencia, se notificará el acuerdo con la liquidación de la tasa al interesado, el cual tendrá que satisfacer el pago en el plazo que se señale. El interesado acepta el compromiso de éste pago desde el momento en 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 ese plazo sin retirarla, se entenderá que renuncia a ella y se procederá a declarar su caducidad.

#### 2.6.- APERTURA DE INDUSTRIAS

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

#### 2.7.- CAMBIOS DE USO

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, alterando los de vivienda, comercio, industria o servicios que tenga en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide con el Ordenamiento Urbanístico.

El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos. Acordará la concesión o denegación de la licencia

#### 2.8.- INSPECCION DE LAS OBRAS

1.- Antes de comenzar la ejecución de una obra de nueva planta, el Ayuntamiento tendrá que señalar la alineación oficial, extendiendo al efecto la correspondiente acta, la cual no eximirá al pro-

motor de la obra toda la responsabilidad en la alineación del edificio. Este señalamiento se efectuará previa solicitud del interesado.

2.- En el plazo de 1 mes, y de acuerdo con el técnico municipal encargado de la inspección, se efectuará ésta y se levantará el Acta de Replanteo. Pasado éste plazo se entenderá que pueden continuarse las obras

## 2.9.- CEDULA DE HABITABILIDAD

1.- Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causos-habientes deberán solicitar ante el Ayuntamiento la Licencia de 1ª Utilización, a cuya solicitud acompañarán el Certificado o documento de Final de Obra.

2.- El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado de acuerdo con el proyecto autorizado, otorgará la Licencia de 1ª Utilización.

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

## 2.10.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA

La licencia de obra de la que no se haga uso durante 6 meses después de su concesión por no empezar los trabajos o por tenerlos interrumpidos durante 6 meses consecutivos, quedará automáticamente anulada y sin efecto.

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

## 2.11.- INFRACCIONES

La fiscalización y sanciones se regirán por los preceptos de la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

## 3.- NORMAS DE PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

En éste título se establecen las normas particulares aplicables a todo el ámbito del Término Municipal, cuyo contenido corresponde al desarrollo de las determinaciones generales establecidas en los artículos 94 al 102 de la Ley del suelo.

### 3.1.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en 2 o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

2.- Solo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.

3.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

4.- Se consideran parcelas indivisibles las determinadas como mínimas, a fin de constituir fincas independientes, de acuerdo con las siguientes condiciones:

#### a) En Suelo Urbano:

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

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

#### b) En Suelo Urbanizable:

- Los Planes Parciales deberán establecer expresamente las condiciones de parcela mínima, de acuerdo con las características de la edificación propuesta y de los usos pormenorizados.

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

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

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

4.2.- En Suelo No Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. En las segregaciones y divisiones no podrán fraccionarse en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Art. 85 de la Ley del Suelo).

### 3.2.- REPARCELACIONES

1.- Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un sector o 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 proyectos 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:

- Se admiten acciones de reparcelación en aquellas zonas del Suelo Urbano no incluidas en Estudio de Detalle.

- En las zonas incluidas en el Estudio de Detalle, se permiten acciones de reparcelación como consecuencia y desarrollo de los mismos.
- 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. 98 de la Ley del Suelo, quedarán suspendidas, sin declaración previa, la concesión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Sector o Unidad de Actuación

6.- Podrá imponerse un carácter obligatorio la reparcelación, además de lo señalado en el 4.-, cuando para la construcción de los tipos edificatorios previstos sea necesaria la rectificación de límites o aplicaciones de parcela de las comprendidas en zonas urbanas, urbanizables y no urbanizables.

### 3.3.- VINCULACIÓN DE TERRENOS

#### 3.3.1.- Parcelas agotadas por la edificación:

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

2.- En el resto de la parcela no se permitirán edificaciones que supongan un aumento de volumen

3.- En éstos 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 al Registro de la Propiedad.

#### 3.3.2.- Parcelas no agotadas por la edificación

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 ello será de aplicación el punto 4.3.1.

2.- En el resto de la parcela podrá hacerse agregación, siempre que en ella sea posible ejercer sus derechos de volumen manteniendo las alineaciones y alturas definidas en las Normas. En caso de cesión de uso público, éstas deberán efectuarse con la primera edificación construida en la parcela.

#### 4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Su objeto es regular el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se hayan de redactar al amparo directo de las Normas Subsidiarias o como desarrollo de los Estudios de Detalle

##### 4.1.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

2.- Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo y edificación. No podrán, en ningún caso, modificar las previsiones de las Normas, Planes Parciales que se desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras (Art. 15.1 y 2 de la Ley del Suelo)

3.- En cualquier caso, la función, contenido y tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.- Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos existentes con los proyectados, acreditando que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos. Para ello se estudiarán la utilidad y capacidad de los servicios existentes.

##### 4.2.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

##### 4.3.- FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

2.- Su contenido técnico deberá ajustarse a lo establecido en éstas Normas para Suelo Urbano o Suelo Apto para la Urbanización.

##### 4.4.- LA RED VIARIA

El sistema de red viaria a efectos de las condiciones de diseño y construcción que se establecen en el Suelo Urbano se clasifica en los tipos señalados en las Normas de Protección.

##### 4.5.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.- La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 250 l./ hab./ día, debiendo justificarse el número de habitantes no en base al suelo urbano delimitado sino a la población previsible para un periodo de 12 años.



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

- Para el ganado, un caudal mínimo de 100 l./ cab./ día
- Riego de huertas, 10 l./ hab./ día
- Población excedente de verano, 300 l/ hab/ día
- Industria, se designará en función del tipo de industria.

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

- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de 1 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.

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

5.- Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Art. 18) y por las condiciones exigidas expresamente en los Arts. 16 y 17 del mismo (30/11/1961) .

#### 4.6.- SANEAMIENTO

1.- El caudal a tener en cuenta para el dimensionamiento del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

2.- Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de las carreteras y caminos existentes) y no se situarán bajo las calzadas ni podrán colocarse a una distancia inferior a 3 metros desde la arista exterior de la explanación.

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

Cuando el fluyente no vierta directamente en los colectores generales sino en el río, arroyos u otros cauces públicos, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración, acompañando la concesión del Ministerio de Obras Públicas, con el expediente y el proyecto ajustado a las condiciones de vertidos que imponga el mismo.

4.- No se permitirá el vertido de agua a cauces normalmente secos, ni aun 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.

5.- En el caso de que se propusiera la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar para la depuración de aguas residuales, deberá controlarse la captación de agua para usos domésticos con objeto de evitar la contaminación. Se intentará efectuar las conexiones a partir de una red general de distribución.

6.- Para la redacción de los proyectos, tanto de saneamiento como de depuración se atenderá a las condiciones técnicas mínimas reglamentadas por la Norma Tecnológica de la edificación NTE-ISO "Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertido" aprobada por el Ministerio de Vivienda de 9 de Enero de 1.974.

7.- No se admitirán las fosas sépticas, salvo en el supuesto de tratarse de una sola vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable.

#### 4.7.- ENERGIA ELECTRICA

1.- La dotación mínima de energía para uso doméstico será de 0,6 kw/h por habitante.

2.- Las líneas de distribución para el alumbrado público en los nuevos desarrollos, serán subterráneas.

Igual criterio será aplicable a las redes de baja tensión, telefónicas y telegráficas.

3.- 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 o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.
- En todo caso, queda expresamente prohibida la plantación de árboles o construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas, a tenor de lo establecido en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28/2/1.968.
- Edificios y construcciones: 3,3 U/100 metros, con un mínimo de 2 metros
- Bosques, árboles y masas de arbolado: 1,5 U/100 metros, con un mínimo de 2 metros.

(U = tensión compuesta en kw)

- En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de éstas 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)

4.- Los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso de que tengan que realizarse en edificación exenta, deberán localizarse en puntos suficientemente alejados del núcleo (250-500 metros del punto más alejado de consumo) y protegidos y aislados de los lugares de uso público y privado.

5.- El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A

éste efecto, la iluminación media para el alumbrado público (11-1,5 m. del pavimento), deberá ser:

- Vías principales, travesías o prioritarias: 10 lux
- Vías secundarias y de acceso: 5 lux.

#### 4.8.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS

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

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

3.- Los vertederos se situarán en lugares apartados, localizándolos de forma que los vientos dominantes no trasladen los olores a los núcleos de población. Se recomienda la plantación de árboles en torno a los basureros a cielo abierto.

#### 4.9.- PROTECCIÓN DE LOS CAUCES PÚBLICOS

1.- En todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos, deberán destinarse a espacio libre de uso público una franja de 3 metros desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

2.- Para la protección de los márgenes de los ríos, las edificaciones de nueva planta no podrán construirse a menos de 10 metros de las líneas citadas (edificaciones de una planta). Para nuevas edificaciones de más de una planta, el retiro del borde citado será de 20 metros.

#### 5.- RÉGIMEN GENERAL DE USOS

##### 5.1.- CLASIFICACIÓN

A efectos de las presentes Normas, se considerarán los siguientes usos:

- Residencial
- Industrial
- Extractivo
- Comercial y de Oficinas
- Espectáculos
- Equipamiento Comunitario
- Parques y Jardines
- Agrícola y Ganadero

## 5.2.- DEFINICIÓN

Para la utilización de la clasificación anterior, se adoptarán las siguientes definiciones:

### a) USO RESIDENCIAL

- Hostal: Edificios destinados a alojamiento temporal de transeúntes, como hoteles, moteles, apart-hoteles.
- Vivienda: Edificios destinados a residencia familiar.
- Comunitario: Residencias de ancianos, albergues juveniles y análogos.

### b) USO INDUSTRIAL

Se comprenden en éste uso:

- Almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos.
- Áreas de aparcamiento de vehículos automóviles y remolques
- Garajes de vehículos
- Talleres de reparación
- Estaciones de Servicio
- Industrias de obtención, transformación, transporte y distribución de bienes
- Actividades que por los materiales utilizados, manipulados y distribuidos o los elementos técnicos empleados, pueden ocasionar molestias, peligros o incomodidades y perjuicios.

### c) USO COMERCIAL Y DE OFICINAS

#### - COMERCIAL:

- Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o por menor.
- Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías salones destinados a estética facial, belleza, alquiler y otros

#### - OFICINAS:

- Despachos profesionales
- Locales destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado.

### d) ESPECTÁCULOS:

Corresponde A locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

### e) EXTRACTIVO:

Se incluyen en ésta actividad tanto la extracción de tierras y áridos para el aprovechamiento industrial, como la de minerales y la explotación de canteras.

### f) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

Se incluyen en éste apartado, los siguientes usos:

- CULTURAL: Museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares.
- EDUCATIVO: Centros DE Enseñanza , públicos y privados, en todas sus modalidades.
- SOCIAL: Locales utilizados por asociaciones, agrupaciones y similares.
- SANITARIO: Locales y edificios destinados a tratamiento y alojamiento de enfermos. Se comprenden en éste uso los hospitales, sana-

torios, clínicas, dispensarios, ambulatorios, consultorios y similares. Clínicas veterinarias y similares.

- **SERVICIOS MUNICIPALES:**

- Mercado, Matadero

- Administración Pública: Ayuntamiento

- Cementerio, Policía, Bomberos, Cuarteles

- Hogar de Jubilados

- **DEPORTIVO Y DE OCIO:** Manifestaciones comunitarias como camping, espectáculos deportivos, musicales y, en general, referentes al ocio.

g) **ZONAS LIBRES, PARQUES Y JARDINES**

Espacios Libres destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, áreas de juego, recreo de niños, áreas peatonales de acceso y de relación y espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación.

h) **AGRÍCOLA Y GANADERO**

Comprende todas las actividades de manipulación, depósito y elaboración de productos agrícolas y ganaderos, así como las actividades industriales ligadas a ellos.

5.3.- **REGULACIÓN**

a) **RESIDENCIAL**

1.- Se autoriza con carácter general el uso residencial como vivienda permanente o secundaria.

2.- Se ajustará a lo especificado en las Normas de Edificación y las Ordenanzas correspondientes.

b) **INDUSTRIAL Y COMERCIAL**

1.- En suelo urbano o urbanizable podrá autorizarse la ubicación de usos industriales siempre que se ajusten a la regulación expresada en las Ordenanzas de edificación y no deban estar situadas a una distancia superior a dos mil metros el núcleo de población agrupado más próximo, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas de 1.961.

c) **ESPECTÁCULOS**

1.- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos.

2.- Los usos de espectáculos y salas de reunión solo se admitirán en edificios e incluso zonas con un uso residencial, cuando sus horarios de cierre nocturno coincidan con el régimen normal de la mayoría, siendo motivo suficiente para denegar la instalación de éstos usos en edificios o zonas residenciales un horario nocturno notoriamente distinto al de la mayoría de los vecinos residentes.

3.- Los locales de discoteca, baile y similares a éstos, por el alto nivel sonoro y vibratorio de sus instalaciones y equipos de sonido, deberán ubicarse en edificios exclusivos para éstos usos o de uso terciario, excluyéndose su instalación en todo caso de los edificios que alberguen uso residencial.

d) **EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. ÁREAS LIBRES. PARQUES Y JARDINES.**

Se ajustarán a lo especificado en las ordenanzas correspondientes.

6.- **NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

6.1.- **EDIFICACIÓN**

1.- Se entiende por edificación el proceso de construcción privada en uso de la edificabilidad otorgada por las Normas en las parcelas que cumplan las características de solar y estén definidas como zona edificable.

2.- La edificabilidad privada se ordena según las presentes Normas, las disposiciones generales referentes a los usos, tipos de ordenación y zonas edificables definidas en las Normas y las ordenanzas de edificación para cada zona edificable.

3.- La edificación existente en el momento de aprobación inicial de las Normas y que disponga de la pertinente licencias de edificación, queda consolidada a todos los efectos, permitiéndose la realización de todo tipo de obra de mantenimiento y mejora, incluso las que están fuera de ordenación por superar los volúmenes, alturas edificables o distancias, exceptuándose las que se encuentren fuera de las alineaciones establecidas. En las que se encuentren fuera de alineación, únicamente podrán realizarse obras de mantenimiento y conservación.

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

## 6.2.- DEFINICIONES

1.- SOLAR: Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación, con la calzada de acceso a la parcela pavimentada, aceras encintadas y pavimentadas y que disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y alumbrado público.

2.- ALINEACIONES OFICIALES: Son líneas que se fijan en los planos y a las que deberán ajustarse las fachadas en su frente de parcela.

3.-LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Es la que delimita la superficies ocupada

4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja

5.- ALTURA LIBRE DE PISOS: Es la distancia-de la cara del pavimento a la interior de techo de la planta correspondiente.

6.- SUPERFICIE OCUPADA: Es la comprendida dentro de los límites de las líneas externas de la construcción

7.- SUPERFICIE EDIFICADA: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

8.- SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

9.- EDIFICABILIDAD: Es la relación del total de metros cuadrados edificables a los metros cuadrados de parcela neta

10.- RASANTE: Es la cota vertical en cada punto de alineación.

11.- PARCELA MÍNIMA: Es la superficie mínima de parcela exigida para poder construir.

## 6.3.- CONDICIONES

Las condiciones a que ha d sujetarse la edificación estará cumplimentadas con las siguientes condiciones generales:

### A) CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

Éstas disposiciones establecen las delimitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación y las condiciones de salubridad e higiénicas.

## 6.4.- TECHO EDIFICABLE

1.- Vendrá determinado en atención a éstos aspectos:

- Alturas máximas
- Número de plantas máximas
- Distancias entre plantas
- Metros cuadrados edificables

2.- A éstos efectos no computarán:

- Los espacios bajo la rasante del terreno.
- Los espacios bajo cubierta.

3.- Si computarán:

- Cuerpos volados cerrados totalmente
- Terrazas cerradas al menos por tres lados (computará un 50 %).

#### 6.5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

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

No se autorizará ninguna construcción por encima de la altura máxima permitida, excepto la necesaria para alojar cajas de escalera, chimeneas y casetones de ascensores. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° de inclinación que pasa por la línea superior del borde del alero. A éste respecto se tendrá en cuenta también lo especificado en el punto 6.4.5.

#### 6.7.- CUBIERTA

1.- Los faldones de cubierta tendrán una pendiente mínima del 30 % y máxima del 60 %, quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas excepto en la zona industrial.

2.- El volumen bajo cubierta puede ser aprovechable, pudiéndose manifestar 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 del borde en los faldones de cubierta.

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

#### 6.8.- ALTURA DE PISOS

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

#### 6.9.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos.

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

#### 6.10.- VUELOS

El vuelo no será nunca superior al 60 % de la acera, respetando, en cualquier caso el arbolado

#### 6.11.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

1.- Todas las viviendas serán exteriores y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Que tengan huecos a una calle o plaza y en una longitud de fachada de 6 metros, como mínimo, a la que recaigan piezas habituales.
- b) Que recaiga en un espacio libre unido a una calle o definido por un Estudio de Detalle como plaza, o bien a un espacio cerrado, Patio de Manzana, con sus correspondientes alineaciones.

#### 6.12.- DIMENSIONES

1.- Toda vivienda deberá componerse, al menos, de cocina, comedor y dormitorio para dos camas y aseo con inodoro, lavabo y ducha.

2.- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de dos camas tendrán, al menos, 10 metros cuadrados.

3.- La cocina tendrá, al menos, 5 metros cuadrados, siendo independiente de los retretes y no sirviendo de paso entre éstos y los dormitorios.

4.- Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no podrá tener menos de 14 metros cuadrados.

5.- El retrete, con ducha, lavabo e inodoro, deberá tener 1,50 metros cuadrados como mínimo. El aseo sin ducha deberá tener, como mínimo, 1 metro cuadrado.

6.- La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros cuadrados, salvo en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda, que tendrá, como mínimo, 1 metro.

7.- 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.

8.- Portales. El portal tendrá un hueca 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. Altura mínima 2,50 metros.

#### 6.13.- ESCALERAS

Las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro. La huella y la contra-huella serán uniformes en toda la anchura 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 m.

#### 6.14.- MARQUESINAS

No excederán de una longitud de 3 metros. En cualquier punto de la obra, la altura mínima sobre la acera será de 2,25 metros, con un vuelo no superior al 60 % del ancho de la acera.

#### 6.15.- OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y sus 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

disponga la Autoridad Municipal, previo informe técnico.

#### 6.16.- 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, o en las Normas que, en cada caso, fije el Ayuntamiento.

#### B) CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

#### 6.-17.- DIPOSICIONES GENERALES

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

2.- Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obra, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas en los aspectos referentes a volumetría, materiales, fachadas, etc.

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

- a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos como cerrados.
- b) Justificación de los criterios para disposición u orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación junto con los materiales constructivos alternativos de edificación y ajardinamiento.

#### 6.18.- MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

1.- No se autorizarán las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos del sol, tengan brillo metálico o cuyos materiales presenten un color o textura que suponga una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

2.- Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el entorno esté perfectamente avalada por la experiencia.

3.- En las elevaciones o extensiones horizontales de un edificio existente, se utilizarán los mismos revestidos que en la parte antigua y se tratará el conjunto formando una unidad en todos sus detalles. El material a emplear en la ampliación será de la misma calidad.

## 7.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

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

- a) Clasificación del suelo
- b) Clasificación urbanística del suelo con la división en sistemas y zonas

### 7.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

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

3.- El Suelo No Urbanizable lo constituye el resto del territorio municipal.

### 7.2.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

#### 7.2.1.- Desarrollo

1.- La ordenación prevista en suelo urbano será de aplicación directa.

2.- No obstante se señalan varios sectores en los cuales la aplicación de la normativa habrá de estudiarse a través de Estudios de Detalle. Asimismo en los casos señalados para las ordenanzas particulares para cada tipo de suelo

3.- También, si las circunstancias lo aconsejan, el Ayuntamiento podrá exigir la formación de otros Planes Especiales o Estudios de Detalle para resolver problemas concretos, de acuerdo con lo que establecen éstas Normas y demás disposiciones legales.

### 7.2.2.- TIPOS DE ORDENACIÓN

SU 1: Suelo Urbano de Edificación Unifamiliar aislada o adosada

SU 2: Suelo Urbano de Edificación Colectiva de Baja Densidad.

SU 3-A: Suelo Urbano Residencial de Intensidad Media

SU 3-B: Suelo Urbano Residencial Intensivo

SU 5: Bloques Aislados

UI: Urbano Industrial

EC: Equipamiento Comunitario

EV: Espacios Libres y Áreas Verdes

#### a) ORDENANZA SU-1

##### 1.- Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en el suelo denominado como tal en los planos.

##### 2.- Usos:

El uso dominante será el de viviendas unifamiliares, considerándose como compatibles los comerciales y de oficinas, equipamiento comunitario así como edificaciones anejas de uso agrícola o ganadero ( cuadras, vaquerías, establos, ...), con independencia de lo que marquen las normas de habita-



bilidad de ámbito supramunicipal. Así mismo se considera compatible el uso industrial permitido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

### 3.- Parcelas. Edificabilidad.

Se consideran tres tipos de parcelas:

a) Parcelas entre medianerías o adosadas a una medianería.

b) Parcelas colindantes con zonas construidas

c) Parcelas libres no colindantes con zonas construidas.

A) En el caso a) y en parcelas entre medianerías hasta un fondo de 12 metros, la ocupación podrá ser máxima. En el caso de parcelas adosadas a una medianería, 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, el resto de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas b).

B) En las parcelas b) para edificaciones de nueva planta. La edificabilidad será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

C) En las parcelas libres c) para edificación de nueva planta, la parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> y la edificabilidad será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 4.- Alineaciones

- Las determinadas por la normativa de retiro de viales o por los Estudios de Detalle que se establezcan.
- Para el caso de parcelas tipo a), la alineación obligada será la definida por las fachadas de los edificios colindantes.

### 5.- Separación entre colindantes

Será de tres metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose pegar a dicho colindante en el caso de no abrirlos. Si existiera colindante pegado a la parcela, la distancia será de 6 metros o bien se puede pegar a dicha medianería.

### 6.- Separación entre edificaciones

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

### 7.- Dimensiones de la edificación

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

### 8.- Frente mínimo de parcela

El ancho mínimo de la parcela edificable será de 6 metros.

### 9.- Vuelos

Los estudios señalados en las condiciones de volumen.

### 10.- Estudios de Detalle

Cuando sea preciso completar la Red Viaria que figura en las Normas, será necesario el Estudio de Detalle. Asimismo, a criterio del Ayuntamiento, cuando sea necesario el viario

### 11.- Altura máxima de edificación

La altura máxima será de 6 metros al alero, correspondiente a planta baja, 1º y ático

## b) ORDENANZA SU-2

### 1.- Ámbito de aplicación

Será de aplicación en el suelo urbano determinado como tal en los planos.

2.- Son de aplicación los puntos 2, 7, 8 y 9 de las Normas SU-1 con las determinaciones siguientes:

- a) Usos: El predominante será de vivienda colectiva, siendo compatibles los usos señalados para SU-1, salvo los agrícolas y ganaderos.

- b) La distancia entre edificaciones no será inferior a su altura. Mínimo 9 metros
- c) La separación a colindantes será de 5 metros en el caso de que se abran huecos.

3.- Ocupación máxima: 35%

4.- Estudios de Detalle: Cuando sea preciso completar la red viaria que figura en las Normas, será necesario el Estudio de Detalle.

5.- Altura máxima de la edificación:

La altura máxima de la edificación será de 9 metros al alero, correspondiente a planta baja, 1º, 2º y ático.

c) ORDENANZA SU-3A

1.- Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en el suelo denominado como SU-3A en los planos

2.- La edificación será en manzana, cerrada o abierta.

3.- El uso predominante será el de residencial y son usos compatibles el comercial y de oficinas, así como equipamientos y servicios públicos. Se permite el uso industrial con las siguientes restricciones:

- Potencia máxima 10 CV
- Nivel sonoro máximo 50 db
- Todo ello sin perjuicio del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que será de aplicación en éste suelo.

4.- Alineaciones

Las expresadas en los planos correspondientes

5.- Longitud máxima de fachada: 40 metros

6.- Estudios de Detalle: lo estipulado para SU-2

7.- Altura máxima de la edificación:

Será de 12 metros al alero, correspondientes a planta baja, 1º, 2º, 3º y ático

8.- Vuelos

En las calles inferiores o iguales a 6 metros de ancho, no se admitirán vuelos. En las calles de anchura entre 6 y 10 metros, se autoriza un vuelo de profundidad igual a 1/15 del ancho de la calle.

9.- Será obligatoria la instalación de ascensores en edificaciones de 4 alturas, de acuerdo con ésta ordenanza.

10.- Distancias

- Entre edificios, 12 metros
- A colindantes, 6 metros, con huecos

11.- Ocupación

La ocupación máxima será del 30 %.

c2) ORDENANZA SU-3B

1.- Ámbito de aplicación

Ésta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

2.- Usos:

El uso dominante será el de viviendas, cuya ordenación será intensiva, entendiéndose como intensiva el hecho de que, una vez respetadas las alineaciones señaladas, la edificación se adosará a las colindantes. Son usos compatibles los señalados para SU-3, salvo el industrial, que sólo será permitido en pequeños talleres familiares y cumpliendo el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3.- Ocupación y alineaciones

Las señaladas en los planos correspondientes

#### 4.- Altura máxima

La altura máxima será de 12 metros al alero, correspondientes a planta baja, 1º, 2º, 3º y ático

#### 5.- Vuelos

Igual que en SU-3A

6.- Será obligatorio la instalación de ascensores en edificaciones de 4 plantas, de acuerdo con ésta ordenanza.

#### 7.- Fondo

El fondo máximo edificable será según planos

#### 8.- Patios

Anchura mínima, 4 metros

#### 9.- Arcos

En zonas señaladas en planos

### d) ORDENANZA SU-5

#### 1.- Ámbito de aplicación

Será de aplicación en el suelo urbano denominado como tal en los planos

#### 2.- La edificación será d bloques aislados

3.- Los usos permitidos serán los señalados para SU-3 con una salvedad: Es incompatible con el uso industrial de todas las categorías.

#### 4.- Altura máxima de la edificación

Será de 18 metros, correspondientes a 6 plantas.

#### 5.- Vuelos

Igual que en SU-3

6.- La ocupación queda limitada a la existencia en la actualidad en la zona delimitada.

7.- En caso de derribo de los edificios existentes, solo podrán ser reedificados con 3 plantas de altura total.

### e) ORDENANZA INDUSTRIAL UI

#### 1.- Definición

Es la zona de suelo urbano constituida por suelo ocupado destinado a uso industrial existente, o suelo previsto para posibles ampliaciones, delimitado en los planos correspondientes.

#### 2.- Ordenación

Se ordena libremente, según las necesidades de la actividad y forma zona independiente del suelo urbano consolidado

#### 3.- Usos

Es incompatible el uso residencial, salvo una vivienda unifamiliar para guarda, con una superficie no superior al 10% del total construido, con un máximo de 100 metros

#### 4.- Retiros

Toda edificación deberá separarse del perímetro una distancia mínima de 5 metros.

#### 5.- Acceso

La posición del acceso rodado cuidará de no entorpecer el tráfico urbano exterior y de tener las dimensiones y perímetro adecuados para una fácil maniobra del tráfico pesado.

#### 6.- Ocupación

La ocupación máxima será del 70%

#### 7.- Cerramiento

La parcela deberá quedar cerrada por vallas de fábrica o ligeras

8.- En el interior se dispondrá el plantar árboles de tipo urbano.

9.- Alturas

La altura máxima será de 12 metros al alero, excepto construcciones especiales (silos, chimeneas, torres de refrigeración, ...) y edificios que contengan en su interior torres de secado, torres de mezcla, torres de aglomeración, silos o tanques, etc. que precisen alturas superiores, siempre que se justifique.

10.- Edificabilidad

La edificabilidad será de 1 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de parcela.

f) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: EC

1.- Ámbito de aplicación

Será de aplicación en el suelo denominado como tal en los planos

2.- Usos

Se podrán establecer los usos señalados en el apartado correspondiente de éstas Normas (CONDICIONES GENERALES DE USO).

3.- Independientemente de los equipamientos previstos en las Normas, la iniciativa pública o particular podrá instalar en las distintas zonas de la edificación privada aquellas zonas que sean de su interés, cumpliendo las ordenanzas específicas de cada zona.

4.- Separación al colindante

Será de 5 metros

5.- Retiro de viales

Los que se señalen para cada vía

6.- Altura máxima

Será de 9 metros, salvo casos excepcionales que requieran mayores alturas (campanarios, ...).

7.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela.

g) ORDENANZA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES: EV

1.- Ámbito de aplicación

Será de aplicación en el suelo urbano denominado como tal en los planos

2.- Comprende los espacios destinados a los usos señalados en el apartado correspondiente de éstas Normas (CONDICIONES GENERALES DE USOS).

3.- Mantenimiento

Éstos espacios serán mantenidos y vigilados por el Ayuntamiento.

4.- Usos

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

7.3.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

7.3.1.- Definición y desarrollo

- Suelo urbanizable es aquel que queda delimitado como tal por el perímetro señalado gráficamente en los diferentes planos de éste documento.
- El Suelo Urbanizable se estructura a través de sectores de planeamiento, los cuales se desarrollarán por medio de Planes Parciales
- Cada Plan Parcial desarrollará la edificabilidad que corresponde al sector o sectores que planifique.

- Las Normas definen con carácter vinculante la vialidad básica. Los Planes Parciales deberán complementarla con la definición de las características técnicas de la red viaria secundaria y los aparcamientos.

### 7.3.2.- Tipos de ordenación

Las Normas establecen para el Suelo Urbanizable, la siguiente clasificación:

- UB-R: Suelo Urbanizable Residencial
- UB-I: Suelo Urbanizable Industrial

#### a) NORMAS PAR EL SUELO UB-R

##### 1.- Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en el suelo urbanizable denominado como tal en los planos

##### 2.- Usos

El uso predominante será residencial, siendo compatibles los señalados en la ordenanza SU-3.

##### 3.- Densidad:

La densidad máxima en los Planes Parciales será de 30 viviendas/ Ha.

##### 4.- Altura de la edificación:

La altura máxima será de 9 metros, correspondientes a 3 plantas.

##### 5.- Edificabilidad:

Será de 0,5 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de superficie neta del sector.

##### 6.- Separación de edificaciones:

Será, como mínimo, el doble de su altura, o la suma de ambas.

#### b) NORMAS PARA EL SUELO UB-I

##### 1.- Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en el suelo denominado como UB-I.

##### 2.- Definición:

Se aplica a las zonas destinadas a naves industriales aisladas o entre medianeras.

##### 3.- Fachada mínima:

Será de 10 metros.

##### 4.- Parcela mínima:

Será de 300 m<sup>2</sup>.

##### 5.- Alineaciones:

Líneas de fachada obligatoria definida por retiro a viales y colindantes.

##### 6.- Altura máxima:

Será de 9,50 metros.

##### 7.- Edificabilidad:

Será de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie neta del sector.

##### 8.- Usos:

Están prohibidos los usos residenciales. Únicamente se permitirá una vivienda unifamiliar por industria, cuando se justifique.

### 7.3.3.- Cesiones

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento:

- Los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, espacios libres de dominio y uso público, zonas deportivas públicas, equipamientos escolares, etc.
- El 10 % del aprovechamiento del sector o el correspondiente a las distintas Unidades de Actuación en que se divida dicho sector por

el Plan Parcial para el futuro desarrollo en Estudios de Detalle.

#### 7.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### 7.4.1.- Definición y delimitación:

Las diferentes características del territorio municipal no delimitado como suelo urbano o urbanizable conlleva una clasificación del suelo no urbanizable según tres tipos:

- NU-1: Suelo No Urbanizable No Protegido.
- NU-2: Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agrícola y Ganadero.
- NU-3: Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Forestal

##### 7.4.2.- Acciones permitidas y normas que las regulan:

###### 1.- Normas generales:

- a) Con carácter general, las acciones en suelo no urbanizable quedarán limitada por las condiciones que establece el Art. 86 de la Ley del Suelo.
- b) Las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable que no cumplan la ordenanza en el momento de la aprobación de las presentes Normas, se considerarán consolidados de acuerdo con los usos a que estén destinadas y las características físicas de la construcción, permitiéndose únicamente obras de mantenimiento y mejora que no alteren el uso, carácter o volumen de las mismas.
- c) Quedan expresamente prohibidas en el Suelo No Urbanizable las urbanizaciones de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas, entendiéndose como urbanización el conjunto de viviendas cuyas parcelas se entroncan a una red común de accesos y servicios, públicos o privados.

###### 2.- Normas específicas:

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

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asientan y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.
- b) En Suelo No Urbanizable se podrán conceder licencias para el emplazamiento de industrias destinadas o relacionadas con explotaciones agrícolas, ganaderas o extractivas, por requerir una localización condicionada por las materias primas a utilizar y que puedan resolver por si mismas los accesos y comunicaciones, los suministros de agua industrial o potable, la evacuación de residuos sólidos o líquidos, el suministro de energía eléctrica y los problemas residenciales y comunitarios de su personal.

En éstos casos, serán preceptivos los informes previos del Ministerio de Industria y de la Comisión Regional de Urbanismo.

- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- d) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo.

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

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, definidas en el apartado correspondiente de éstas Normas Urbanísticas.

##### 7.4.3.- Núcleo de Población

A éstos efectos y a tenor de lo dispuesto en los Art. 36.6 y 93.c del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, sobre posibilidades de edificar en el Suelo No Urbanizable, para el Municipio de Santa María de Cayón, se considerará que se forma un Núcleo de Población cuando en un radio de 75 metros a partir de del emplazamiento donde se solicita la construcción de un nuevo edificio de vivienda, existan con anterioridad OCHO (8) edificaciones de vivienda construida o con licencia concedida.

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

#### 7.4.4.- Normas para Suelo No Urbanizable No Protegido: NU-1

##### 1.- Ámbito de aplicación:

Comprende las áreas denominadas como tal en los planos correspondientes. Se trata de las zonas internúcleos que están consolidadas en parte.

2.- Por estar semiconsolidadas, se otorga una tolerancia de edificación de vivienda unifamiliar.

##### 3.- Edificabilidad:

Será de 0,6 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> como máximo por vivienda.

##### 4.- Altura:

La altura máxima de la edificación será de 6 metros, correspondiente a 2 plantas.

##### 5.- Parcela Mínima:

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

##### 6.- Retiros de la edificación:

Además de los señalados en el punto 8.1.1:

- 5 metros de los bordes de parcela con colindante

- 10 metros de los bordes de parcela con viales públicos

#### 7.4.5.- Normas para el Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agrícola y Ganadero: NU-2

##### 1.- Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en el suelo denominado como tal en los planos correspondientes.

##### 2.- Edificabilidad:

Será de 0,03 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> como máximo, para vivienda.

##### 3.- Altura:

La altura máxima de la edificación será de 6 metros, correspondiente a 2 plantas.

##### 4.- Parcela Mínima:

La superficie mínima de parcela edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>.

##### 5.- Retiros de la edificación:

Los mismos que en 7.4.4.

## 8.- NORMAS DE PROTECCIÓN

### 8.1.- PROTECCIÓN DE LA RED DE COMUNICACIONES

#### 8.1.1.- Red de Carreteras:

El sistema de red viaria a efectos de las condiciones de diseño y construcción que se establecen en el Suelo Urbano, se clasifica en los siguientes tipos:

a) Travesías de Población: Se engloban en ésta denominación los tramos de las carreteras nacionales o provinciales englobadas en suelo urbano.

- a.1.- Arterias Principales: Sección tipo A de éstas Normas.

- a.2.- Vías Provinciales: Sección tipo B.

b) Vías Prioritarias: Son las vías de principal circulación del tráfico y cuya función es garantizar la conexión y comunicación entre las distintas unidades urbanas. Sección tipo C.

En el sistema de carreteras se establece una reserva de protección. Los tramos de carretera no incluidos en el Suelo Urbano o Urbanizable, no se regulan específicamente en éstas 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 ..... 50 m
- b) Carreteras Nacionales ... 25 m
- c) Carreteras comarcales ... 18 m

Esto es aplicable tanto a las carreteras a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo como de la Diputación (Art. 37.1º.2º de la Ley de Carreteras de 19/12/1.974).

Para las travesías de Población (Art. 47 de la Ley de Carreteras), así como en las demás vías urbanas, se estará a lo dispuesto en la normativa específica del Suelo Urbano.

#### 8.1.2.- Red Ferroviaria

Se incluye en éste apartado el trazado del ferrocarril Santander – Mediterráneo.

1.- Regulación: En una zona de 3 metros a uno y otro lado del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o cercas de parcela, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino (Art. 3º Ley 23 de Noviembre 1.877)

2.- Servidumbre: En cualquier caso se necesitará la autorización del MOPU y de FEVE o RENFE, en su caso, como requisito previo a la licencia para toda construcción, apertura de zanjas, plantaciones, etc. , que se proyecte realizar a menos de 20

metros a cada lado del ferrocarril (Art. 1º, párrafo 3º Ley de 23 de Noviembre de 1.877).

Las distancias anteriores se contarán desde la línea inferior a los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de las cunetas. A falta de ésta, se contará desde una línea trazada a metro y medio del carril exterior de la vía (Art. 9º Ley de 23 de Noviembre de 1.877).

#### 8.2.- PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Las industrias fabriles que debes ser consideradas como peligrosas, insalubres y nocivas, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Art. 3º del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1.961) que estén emplazadas a menos de 2.000 metros de los núcleos urbanos, deberán utilizar las medidas correctoras necesarias para evitar la polución sobre éstos núcleos de población.

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

#### 8.3.- PROTECCIÓN FRENTE A PRODUCTOS PETROLÍFEROS PARA CALEFACCIÓN Y USOS NO INDUSTRIALES

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se registrará por el Reglamento del Ministerio de Industria aprobado el 21 de junio de 1.968.

#### 8.4.- PROTECCIÓN 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 deberán tener en cuenta el nivel sonoro máximo admitido para las industrias ubicadas en cada sector según sus respectivas categorías.

## 8.5.-PROTECCION CONTRA INCENDIOS

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

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

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

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

## 8.6.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE CONJUNTOS URBANOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS

### 8.6.1.- Catalogación:

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

Se dividen en 2 categorías:

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

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

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

### 8.6.2.- Normas de protección para los Edificios de Interés:

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 que se encuentren ubicados quedarán como terrenos libres de edificación, y no podrán segregarse del edificio, salvo que pasen a ser de dominio público.

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

3.- Instrumentos legales: A los edificios catalogados les será de aplicación:

- a) El Art. 59 de la Ley del Suelo, en cuanto a valoración y subvenciones tributarias.
- b) El Art. 182 de la Ley, en cuanto a cooperación y subvenciones por parte de la Administración.
- c) Demás beneficios que otorguen las leyes a éste tipo de fincas.

### 8.6.3.- Normas de protección para conjuntos de interés

1.- Edificios de nueva planta: Deben ajustarse al estilo tradicional del núcleo, no hallándose ésta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Quedan prohibidos los edificios sobre pilares no cerrados exteriormente.

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

3.- Huecos: Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpintería tradicionales y sobre todo el lugar donde se vaya a realizar la nueva casa. No se deben usar las persianas enrollables ni los cierres metálicos, ni se deben colocar en los balcones antepechos de fábrica. Éstos, en caso de existir, deben tener unas proporciones y aspectos que no desentonen con los del resto de la zona.

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

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

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

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

7.- Motivos decorativos: Como norma general, se recomienda la mayor sencillez, empleando con gran moderación los elementos de remate, y esto sólo donde se justifique debidamente.

8.- Colores: No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.) para la pin-

tura de rejas, balaustradas, fachadas ni carpintería. Para ésta se utilizarán colores neutros.

9.- Marquesinas: Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de éstas zonas de interés.