



# **PGO CAMPOO DE ENMEDIO**

REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DE CAMPOO DE ENMEDIO (CANTABRIA)

## **NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **Documento para Aprobación Inicial**

noviembre 2014





## ÍNDICE

<b>TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITULO II. DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS .....</b>	<b>7</b>
CAPÍTULO 1. USOS BÁSICOS.....	8
CAPÍTULO 2. USOS GLOBALES .....	17
CAPÍTULO 3. SISTEMAS GENERALES.....	17
<b>TITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>19</b>
CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA.....	19
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD .....	29
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES .....	31
CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES EN SUELO URBANO .....	35
CAPÍTULO 5. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	41
<b>TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>42</b>
CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS .....	42
CAPÍTULO 2. SERVICIOS URBANOS .....	43
<b>TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....</b>	<b>48</b>
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO .....	48
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN .....	50
Sección 1º. ORDENANZA RESIDENCIAL TRADICIONAL "RT" .....	51
Sección 2º. ORDENANZA TRADICIONAL DENSA "TD" .....	60
Sección 3º. ORDENANZA MANZANA COMPACTA "MC" .....	66
Sección 4º. ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA " UAI" .....	69
Sección 5º. ORDENANZA UNIFAMILIAR Adosada " UAD" .....	72
Sección 6º. ORDENANZA CONSTRUCCIÓN ABIERTA MIXTA "AM" .....	76
Sección 7º. ORDENANZA ESPACIO LIBRE PRIVADO EL2.....	79
Sección 8º. ORDENANZA INDUSTRIAL "I" .....	80
Sección 9º. ORDENANZA EQ EQUIPAMIENTO .....	83
Sección 10º. ORDENANZA ESPACIO LIBRE PÚBLICO "EL1" .....	85
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	87
<b>TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>89</b>
<b>TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>93</b>
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....	93
CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER DEL SUELO RÚSTICO .....	96
CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO .....	100
Sección 1º. Condiciones generales de la edificación en suelo rústico.....	100
Sección 2º. Condiciones particulares de la edificación según el uso al que se destine .....	102
CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.....	105
<b>TITULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PGOU.....</b>	<b>117</b>
CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO .....	117
CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS .....	119
CAPÍTULO 3. DEBER DE CONSERVACIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA .....	123
<b>TITULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIAL CULTURAL .....</b>	<b>125</b>
Sección 1º. CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO .....	138
<b>TITULO X. ÍNDICE DE ARTÍCULOS .....</b>	<b>144</b>
<b>TITULO XI. ANEXOS.....</b>	<b>148</b>
CAPÍTULO 1. ANEXO 1. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	149
CAPÍTULO 2. ANEXO 2. FICHAS DEL SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	150





## **TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. *Naturaleza y alcance del Plan General de Ordenación***

1. El presente Plan General de Ordenación de (en adelante PGOU) establece la ordenación y el uso del suelo para todo el término municipal, determinando las condiciones para su transformación o conservación; desarrollando las determinaciones de ordenación y condiciones, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y la legislación vigente.
2. El PGOU de Campoo de Enmedio, constituye el marco normativo en materia de urbanismo acorde con la Ley de Urbanismo de Cantabria, sobre la totalidad del término municipal. Para ello establece los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
3. El ámbito de referencia para la aplicación del presente PGOU de Campoo de Enmedio es la totalidad del término municipal

### **Artículo 2. *Documentos que integran Plan General de Ordenación.***

1. Este documento tiene los contenidos y documentos establecidos en el artículo 52 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

### **Artículo 3. *Interpretación del Planeamiento***

1. Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tenga en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (artículo 3 del Código Civil).
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas; entre mediciones sobre plano y cota señalada, prevalecerá esta última; y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. Los Planos de Ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de la normativa que corresponda establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.
4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y la Normativa (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.
5. En caso de contradicción entre documentos del mismo rango, se establece el siguiente orden de prioridad en cuanto a su valor normativo:
  - a) Condiciones de Protección del Patrimonio.
  - b) Normas Urbanísticas Específicas.
  - c) Normas Urbanísticas Generales.
  - d) Planos de Ordenación.
  - e) Memoria Vinculante.

### **Artículo 4. *Efectos y vigencia***

1. La entrada en vigor del PGOU conferirá los efectos de ejecutividad, obligatoriedad y supondrá la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, tal y como regula la legislación urbanística vigente.



2. La aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación produce la sustitución de los instrumentos de planeamiento en vigor con excepción de lo referido en el artículo siguiente.
3. Entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo en el Boletín Oficial de Cantabria (BOC).
4. La vigencia del Plan General de Ordenación de Campoo de Enmedio será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.
5. Las Modificaciones y la Revisión del presente instrumento de planeamiento se podrá realizar conforme a lo dispuesto en la legislación de referencia, de forma motivada, de acuerdo con la legislación vigente.

#### **Artículo 5. Planeamiento asumido**

1. Este PGOU consideran como asumidos los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico.
  - a. En Requejo, el Estudio de Detalle que propone una ordenación detallada relativa a un ámbito de suelo urbano consecuencia de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias aprobada por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Campoo de Enmedio, en sesión celebrada con fecha 31 de octubre de 2012 y publicada en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 5 de Diciembre de 2.012.  
  
Sobre ese ámbito se ha realizado la Aprobación definitiva del Estudio de Detalle con fecha 29 de agosto de 2014 y publicado en el BOC con fecha 14 de octubre de 2014. Este documento concreta las volumetrías y la parcelación final acorde con la respectiva normativa de aplicación. Por lo tanto se consideran como asumidas, y se grafían con la referencia a ordenanza UAT (Unifamiliar Transitoria) en el plano de ordenación, las condiciones específicas establecidas en el ED relativas a parcelas finales y otras condiciones.
  - b. En Nestares el documento de Plan Parcial Plan Parcial del sector 3 de las NS vigentes aprobado inicialmente en el Pleno de 31 de julio de 2013 y se publicó en el BOC de 24 de marzo de 2014; y actualmente en proceso administrativo de aprobación definitiva, se considera como Instrumento urbanístico en tramitación y por lo tanto se podrán respetar todas las condiciones establecidas en él, con la condición de que se apruebe definitivamente en el plazo máximo de 2 años a partir de la entrada en vigor de este PGOU. En caso de no ser así el Plan parcial se ajustará a las condiciones y exigencias que el imponga este PGOU.



## TITULO II. DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS

### **Artículo 6. Definición y Clases de usos**

1. Las condiciones generales de los Usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto este PGOU o el planeamiento que las desarrolle.
2. En general, todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan a lo largo de este Título.
3. La ordenación de usos se establece en dos niveles: básicos y globales:
  - a) Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contemplado en este PGOU. Pueden coexistir varios dentro del mismo solar o edificio.
  - b) Los usos globales corresponden con el nivel más agregado de definición de usos y constituyen la base de la zonificación de usos en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

### **Artículo 7. Tipos de usos básicos**

1. El uso básico principal se define como aquél uso característico o predominante en un ámbito, que caracteriza la edificación.
2. Los usos básicos compatibles son aquellos que pueden coexistir con el uso básico principal, sin perjuicio de que su necesaria interrelación pueda obligar a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso básico principal, además de la limitación establecida en el punto anterior.
3. Los usos básicos prohibidos son aquellos que, por su incompatibilidad zonal intrínseca, o por su incompatibilidad en relación con el uso básico principal, deben quedar excluidos del ámbito que se señala.

### **Artículo 8. Ámbito de Aplicación**

1. Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, reestructuración y cambio de uso.
2. Los usos que el PGOU asignan a diferentes zonas se consideran usos propuestos. Las actividades que existieran en los edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU, se consideran usos existentes.
3. Serán autorizables los usos existentes de hecho en la fecha anteriormente indicada que, coincidiendo con alguno de los propuestos para el predio en que estuvieran situados, reúnan las condiciones mínimas establecidas en estas normas para cada uso a efectos de legalización. Así mismo, serán autorizables los usos existentes de hecho que, no coincidiendo con el propuesto para esa zona, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación y siempre que cumplan las condiciones mínimas antes citadas.
4. Se considera que existe supresión o extinción de un uso cuando cese la actividad del mismo totalmente en el local o predio en el que estuviera instalado.
5. En el caso de que el local existente no cumpliera las condiciones de edificación de ninguno de los usos propuestos, sería autorizable cualquiera de éstos siempre que reuniera las condiciones mínimas de legalización señaladas en las normas de este PGOU.

### **Artículo 9. Locales en Sótano**

1. Ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta con el que deberá estar relacionado. Se exceptúa de esta premisa el uso de almacén, que sí podrá situarse en planta sótano de forma independiente al uso que se realice en la planta baja, y el uso de garaje y estacionamiento.



2. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos. En los sótanos podrán autorizarse aquellos usos que las respectivas ordenanzas contemplen como compatibles para la planta baja, siempre que el local cumpla todos y cada uno de los requisitos que exijan, tanto la normativa urbanística municipal como la regulación sectorial que afecte al uso específico que se pretenda realizar. Estos usos serán autorizados si se dota al sótano de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos, con total cumplimiento de los dispuesto por el CTE en su Documento Básico de Seguridad contra el Incendio (DB-SI).

## CAPÍTULO 1. USOS BÁSICOS

### Artículo 10. Definiciones y niveles de los usos básicos

A efectos de aplicación de las presentes normas se consideran los siguientes usos básicos:

- 1 **Vivienda:** alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. Dependiendo del número de viviendas que contenga la edificación se distinguen dos tipos de agrupaciones:
  - **Vivienda unifamiliar:** Es el uso residencial que contiene una única vivienda con acceso independiente desde vía pública, pudiendo compartir el garaje con otras viviendas.
  - **Edificación de vivienda colectiva o plurifamiliar:** dispone de más de una vivienda con acceso y servicios comunes.
  - **Residencia comunitaria:** todo edificio, o parte de él, destinado al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, residencias, geriátricos, apartamentos tutelados de personas mayores, ..., incluidas las casas de huéspedes.
- 2 **Comercio y servicios:** locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías (como zapaterías, tiendas de alimentación, etc.), o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo (como peluquerías, etc.).

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

  - **Comercio y Servicios Nivel 1:** con una superficie máxima de venta al público de 300 m<sup>2</sup>.
  - **Comercio y Servicios Nivel 2:** superficie de venta al público superior a 300 m<sup>2</sup> y menor de 500 m<sup>2</sup>.
  - **Comercio y Servicios Nivel 3:** superficie de venta al público superior a 500 m<sup>2</sup>.
- 3 **Oficinas:** locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, como bancos, seguros, etc., o destinados a la prestación de servicios privados al público, como despachos profesionales o análogos.
- 4 **Hospedaje:** locales de servicio al público destinados al alojamiento eventual o temporal de transeúntes como hoteles, hostales, aparta-hoteles, pensiones, casas de turismo rural, y análogos.
- 5 **Espectáculo y reunión:** locales abiertos al público con fines de cultura y recreo, como cines, teatros, salas de exposiciones y de conferencias, etc.
- 6 **Hostelería:** locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: restaurantes y similares, bares, bares musicales, salas de fiestas y discotecas.
- 7 **Taller:** locales destinados a la realización de artes u oficios de construcción, electricidad, fontanería, óptica, relojería, confección, cestería, encuadernación, artes gráficas, joyería, peletería, reparación de automóviles y análogos, así como las instalaciones destinadas a servicios urbanos y particulares.

Las actividades que se realicen nunca superarán los 100CV (aproximadamente 75 Kw de potencia instalada).

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

  - **Taller Nivel 1:** Pequeño taller doméstico, donde se realizan actividades industriales de tipo individual o familiar, compatibles con la vivienda, que pueden requerir máquinas o aparatos



movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior ni produzcan otras molestias especiales, con potencia máxima de motor de 5CV y superficie máxima ocupada de 150 m<sup>2</sup>, en planta baja, y sótanos o semisótanos vinculados a planta baja. También se encuentran incluidos dentro de esta categoría los garajes privados de cada edificio, sin servicios de mantenimiento ni carburantes.

- Taller Nivel 2: Taller en edificio independiente, con superficie máxima de 600 m<sup>2</sup> y/o con motores de potencia máxima de 5 a 20 CV.
- Taller Nivel 3: Taller en edificio independiente, con superficie mayor de 600 m<sup>2</sup> y/o con motores de potencia superior a 20CV hasta 100CV

- 8 Almacén: locales destinados a la guarda, conservación y distribución de las materias primas elaboradas, con exclusivo suministro a otras industrias, mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general, sin servicio de venta directa al público.

Las actividades que se realicen nunca superarán los 75 Kw de potencia instalada.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- Almacén Nivel 1: en sótano o semisótano, siempre vinculado a alguno de los usos de la planta baja. Superficie máxima 250 m<sup>2</sup>. En planta baja, sin vinculación, hasta 150 m<sup>2</sup>.
- Almacén Nivel 2: Almacén en edificio independiente, con superficie máxima de 600 m<sup>2</sup>.
- Almacén Nivel 3: Almacén en edificio independiente, con superficie mayor de 600 m<sup>2</sup>.

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

- Agrícola: terrenos, construcciones o instalaciones cuyos fines, de forma general, están directamente al servicio y explotación de actividades de agricultura.
- Ganadero: terrenos, construcciones o instalaciones cuyos fines, de forma general, están directamente al servicio de actividades de la ganadería.. Se trata de un uso regulado por legislación sectorial, no obstante y de forma complementaria a la misma, se introducen algunas exigencias urbanísticas:
  - No se permitirá el desarrollo de ese uso en suelo urbano en los núcleos "mayores", esto es en Matamorosa, Nestares, Requejo, Bolmir y Fresno de las Ribera.
  - En el resto de los núcleos urbanos solamente se admiten las instalaciones existentes, pero sin posibilidad de ampliación ni de modificaciones y sin perjuicio de las exigencias y limitaciones de la legislación sectorial. Este uso será incompatible con el residencial en nuevas construcciones.

- 10 Industria: establecimientos dedicados a la obtención, transformación o manipulación de materias primas, preparación para otras transformaciones incluso envasado, transporte y distribución, recogidas en la relación de actividades contaminantes de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la contaminación. Se incluyen aquí también los destinados a usos agrícolas o ganaderos.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- Industria Nivel 1: pequeña industria entre medianeras, superficie máxima 300 m<sup>2</sup>. Si coexiste con uso de vivienda en el mismo edificio, la actividad industrial deberá ser compatible con la residencia. Nunca por encima del uso de vivienda.
- Industria Nivel 2: industria media, exenta o entre medianeras (edificio industrial y nave nido), superficie a partir de 300 m<sup>2</sup> y máxima de 2.000 m<sup>2</sup>. Si coexiste con uso de vivienda, la actividad industrial deberá ser compatible con la residencia.

- 11 Garaje y estacionamiento: locales y espacios para la estancia de vehículos de automóviles, incluyendo los espacios de acceso.

- 12 Dotacionales: Tienen la consideración de dotacionales los siguientes usos:



- Uso deportivo: incluye los espacios e instalaciones destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de ejercicios físicos o deportes, tanto individuales como colectivos, bien en instalaciones al aire libre delimitadas por un cierre, bien en edificios dedicados a tal fin.
  - Uso educativo: incluye las actividades que tienen por objeto la formación intelectual de las personas mediante la docencia y la investigación, comprendiendo los niveles y ciclos que establece la legislación vigente: preescolar, infantil, primaria, secundaria, bachiller, ciclo formativo, estudios universitarios, así como las academias.
  - Uso sanitario: incluye las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, tanto en régimen de ingreso como ambulatorio.
  - Uso asistencial: incluye las actividades destinadas a prestar atención no específicamente sanitaria a la población mediante servicios sociales.
  - Uso cultural: incluye las actividades de tipo cultural que corresponden a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación o conferencias, así como todas las dedicadas al fomento del ocio y actividades recreativas.
  - Uso asociativo o social: incluye las actividades asociativas y de relación, que corresponden a los espacios o locales que albergan sedes de asociaciones, agrupaciones, organizaciones, clubes de carácter empresarial, gremial, vecinal, sindical, político y locales de uso similar.
  - Uso de servicios: incluye los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios y de protección civil.
  - Uso institucional: incluye las actividades vinculadas con los servicios de la Administración Estatal, Autonómica o Local no incluidos en ningún otro uso de equipamiento, así como los servicios de defensa, policía y oficinas de empresas públicas.
  - Uso religioso: incluye los espacios o locales destinados al culto de cualquier confesión y los directamente ligados al mismo tales como templos, centros parroquiales, conventos y otros de similares características.
  - Usos especiales: incluye aquellos que no puedan encuadrarse en algún otro uso de equipamiento tales como los cementerios, tanatorios, cocheras, espacios de práctica de defensa civil o militar y demás dotaciones o instalaciones públicas y privadas
- 13 Parque y jardín: terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas de adorno.  
Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su uso:
- Parque y jardín Nivel 1: parque y jardín de uso y dominio público.
  - Parque y jardín Nivel 2: parque y jardín de uso privado.
- 14 Servicios urbanos: instalaciones o espacios destinados a los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones de servicios como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, depuración, recogida, depósito y tratamiento de residuos, gas, y demás servicios esenciales o de interés general como cementerios, abastecimiento (mercados y centro de distribución) y transporte y comunicaciones (centros de comunicaciones, usos ferroviarios, estaciones de viajeros y mercancías).
- 15 Usos especiales: no incluidos en ninguna otra categoría, como gasolineras, estaciones de servicio (toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparato para el suministro de carburantes, gasoil o lubricantes, y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor), lavaderos de coches al aire libre, etc.
- 16 Viaro y comunicación: espacios del movimiento, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además otros espacios que conforman el sistema de espacio público, como zonas de estancia, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.



### **Artículo 11. Compatibilidad entre usos básicos**

1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que definen los usos básicos, la coexistencia en un mismo edificio de varios usos está establecida en la regulación de usos de cada ordenanza.
2. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma, de la profesión, función pública y oficina, de que sea titular el inquilino (tanto en régimen de propiedad como de alquiler).
3. Cuando se de integración de usos en un mismo local, por ejemplo tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse, o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

### **Artículo 12. Plazas de aparcamiento**

1. En los proyectos de nuevas edificaciones se aplicarán la exigencias de los estándares de dotación de aparcamientos en el interior de la parcela, señalados a continuación en función de los diferentes usos:
  - a) Vivienda, apartamento o estudio: 1 plaza por vivienda hasta 150 m<sup>2</sup> construidos; otra cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50 m<sup>2</sup>.
  - b) Residencia comunitaria: 1 plaza por cada 6 dormitorios.
  - c) Comercio y servicios en edificio exclusivo 1 plaza por cada 120 m<sup>2</sup>.
  - d) Oficinas: 1 plaza por cada 120 m<sup>2</sup> construidos.
  - e) Hospedaje: 1 plaza por cada 8 habitaciones.
  - f) Hostelería en edificio exclusivo: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
  - g) Espectáculo y reunión: 1 plaza por cada 25 localidades o 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos,
  - h) Talleres y almacenes: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
  - i) Industria: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
  - j) Colectivo: 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
  - k) Deportivo: 1 plaza por cada 25 espectadores.
  - l) Uso especial: se determinarán en cada caso en función de las características y finalidad del mismo, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
2. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.
3. En suelo urbano consolidado las plazas de aparcamiento deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación en suelo o en subsuelo.
4. En suelo urbano no consolidado o sectores se realizará la propuesta de en el documento de ordenación necesario es que resuelvan la totalidad o parte de la dotación en espacios comunales específicos. Podrá autorizarse un único garaje para varios edificios, siempre que la distancia entre los accesos del edificio y de vehículos al garaje no sea superior a 150 m.
5. En el caso de edificios catalogados o cuando las dimensiones o tamaño del solar lo hicieran aconsejable por no existir solución técnica adecuada, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligatoriedad de proveer directamente en el edificio o solar las plazas de aparcamiento requeridas.

### **Artículo 13. Condiciones del uso básico Vivienda**

1. Además de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en la normativa sectorial y en el PGOU, las viviendas cumplirán lo siguiente:
  - a) Condiciones de Situación:
    - No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda, como garajes, almacenes o cuartos de instalaciones.
    - Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas vivideras (estar, dormitorio, cocina) abiertas a vía



pública, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública, o patio cerrado con las condiciones establecidas en esta normativa, en condiciones de seguridad, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

b) Programa de la vivienda:

- Las viviendas cumplirán como mínimo con lo dispuesto en el anexo del DECRETO 141/1991, de 22 de agosto que regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria o en la regulación que lo pudiera sustituir. No obstante se cumplirán las siguientes condiciones suplementarias:
- La superficie mínima de vivienda nueva será de 30 m<sup>2</sup>.
- El programa mínimo contará con un espacio de cocina y estancia con una superficie mínima de 13 m<sup>2</sup>, un dormitorio con una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> más un armario empotrado, y un cuarto de baño con una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup>.
- El vestíbulo podrá pertenecer al mismo espacio que el salón comedor, pero manteniendo una separación, de altura completa o no, que permita seguir identificándolo como tal.
- La cocina podrá incorporarse al salón comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con las entradas de aire fresco correspondientes al combustible empleado en el hogar.
- Las superficies útiles de las piezas, estancias o habitaciones serán, como mínimo, iguales que las dimensiones y superficies establecidas para las viviendas de Protección Oficial.
- Las viviendas contarán con un tendedero protegido de las vistas exteriores, o en su defecto contarán con las tomas necesarias para la instalación de una máquina secadora.

c) Dimensiones de los huecos de paso:

- La anchura de las hojas de las puertas de las viviendas será como mínimo de 82,5 cm en entrada, 72,5 cm en todas las piezas y en baño principal, y de 62,5 cm en aseos y también en baño principal de viviendas unifamiliares.
- Los pasillos, en tramos de hasta 90 cm de longitud, tendrán un ancho mínimo de 80 cm. Para longitudes superiores el ancho mínimo será de 90 cm, admitiendo estrecharse hasta 70 cm en tramo no superior a 30 cm.

**Artículo 14. Condiciones del uso básico Residencia comunitaria**

1. El uso residencial comunitaria está formado por aquellos edificios o locales destinados a residencia permanente de las personas, en los que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria (residencias de estudiantes, residencias religiosas, apartamentos tutelados de mayores, casas-cuartel de la Guardia Civil, o similares). En cada una de las estancias individuales, se cumplirá lo dispuesto para dormitorio.

**Artículo 15. Condiciones de los usos básicos Taller, Almacén, Industria, Agrícola y Ganadero**

1. En función de las características y el nivel de actividad, se deberán cumplir las condiciones de la regulación sobre actividades clasificadas, así como se cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Norma que le sustituya.

2. Además de las condiciones de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones complementarias:

- a) Servicios sanitarios: cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Norma que la sustituya.
- b) Escaleras: Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE) referente a la instalación de protección contra incendios.



- c) Altura libre mínima: La altura libre mínima será de 3,00 m. En el caso de rehabilitación de la edificación para uso como talleres artísticos, de artesanía o reparación, o tratamientos de productos para el público directamente o a través de otros, podrá reducirse la altura mínima a la preexistente.
- d) Ventilación e iluminación: Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones de aire y el nivel de iluminación adecuado a la actividad que se desarrolle.
- e) Espacios libres: No se permitirá el almacenaje de productos en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.
- f) Protección contra el fuego: Las edificaciones industriales entre medianeras resolverán en sí mismas las medidas de protección contra el fuego establecidas en la normativa correspondiente, CTE DB-SI, y contarán siempre con la posibilidad de acceso a su fachada de los equipos de extinción de incendios, debiendo mantenerse un callejón de 5,00 m de ancho, libre de obstáculos, de los laterales de las edificaciones, en aquellas que estuvieran separadas respecto a algún lindero.
- g) Dotación de aparcamiento: Deberá preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o almacén en el interior de la parcela. Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida para talleres o almacenes, y por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida para industria, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie útil de taller. Las plazas de aparcamiento se localizarán en los espacios libres interiores a parcelas en retranqueos delanteros, bajo rasante, o en espacios libres interiores de parcela. Sólo se permitirá la localización en el interior de las edificaciones cuando se garantice fehacientemente la dedicación de un espacio exclusivo para este uso, separado del espacio de producción o almacenamiento.
- h) Ordenación de la carga y la descarga. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m<sup>2</sup> construidos, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, del tamaño de una plaza de estacionamiento de vehículos pesados grandes, cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Las dimensiones de estos espacios serán de 3x15 m.  
Para superficies superiores a 1.000 m<sup>2</sup> construidos deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m<sup>2</sup> más de superficie construida de producción o almacenaje.  
Las plazas de carga y descarga se localizarán en los espacios libres interiores de parcela, en retranqueos laterales y posteriores. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice suficientemente que se dedicará un espacio exclusivo delimitado físicamente para este uso.

#### **Artículo 16. Condiciones del uso básico Dotacional**

1. Para el uso básico Educativo:
  - a Cumplirán las condiciones de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.).
  - b Cumplirá la reglamentación específica de la Consejería responsable en dicha materia.
2. Para el uso básico Cultural:

A parte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de los diferentes usos que complementen al principal en los locales donde se desarrollen.
3. Para el uso básico Sanitario:

Cumplirá lo establecido en la normativa sanitaria y/ o asistencial específica de aplicación. Se incluye en este apartado las residencias de ancianos o de la tercera edad.
4. Para el uso básico Religioso

Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán las condiciones generales de uso definidas para el uso básico residencia comunitaria
5. Para el usos básico Deportivo



Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla las condiciones de esta normativa.

Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la reglamentación específica para equipamiento de espectáculos cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local. Deberá destinarse, al menos, un 15% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

**Artículo 17. Condiciones de los usos básicos de Comercio y Servicios, Hostelería, Oficinas, Hospedaje y Espectáculo y Reunión.**

1. Deberá tenerse en cuenta lo especificado en la normativa de accesibilidad: Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
2. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. Los usos de hostelería, oficina y hospedaje, no podrán situarse en sótanos.
3. Para los usos de Hostelería y Espectáculo y Reunión, los conductos de ventilación y de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que está situado.

**Artículo 18. Condiciones del uso básico Servicios Urbanos**

Cumplirán las normativas específicas de aplicación y las de los usos enunciadas en esta Normativa cuando fueran asimilables a ellos.

**Artículo 19. Condiciones del uso básico Parque y Jardín Nivel 1( Público)**

1. Construcciones.- En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida, y pequeñas edificaciones de carácter cultural, todas ellas de superficie no superior a la aplicación de un índice de edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y siempre con un máximo de 25 m<sup>2</sup> construidos. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 3,00 m de altura de cornisa.
2. Juegos infantiles.- En los espacios libres públicos y zonas verdes se instalarán juegos infantiles y/o el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación. Los Espacios Libres Públicos serán la ubicación idónea para la instalación de juegos infantiles.
3. Árboles de gran porte.- Está igualmente prohibido talar o cambiar la ubicación de los árboles de gran porte<sup>1</sup>. El proyecto de acondicionamiento, mejora o urbanización del jardín o patio privado, deberá tener en cuenta esto en su propuesta de forma explícita.
4. Accesibilidad.- En todo caso, cumplirán con lo especificado en la Ley 3/1998 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en el Reglamento que la desarrolla.
5. Acceso a edificios desde los Espacios Libres Públicos.- Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una anchura mínima de 3 m que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de 40 m de la calzada.

**Artículo 20. Condiciones del uso básico Parque y Jardín Nivel 2 ( privado)**

1. Estacionamiento.- No se permite el estacionamiento de caravanas, remolques, camiones o similares.

<sup>1</sup> Se consideran de gran porte aquellos ejemplares que sobrepasan una altura de 10 metros.



2. Construcciones.- En los espacios libres privados solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos y/o pérgolas, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, y pequeñas edificaciones de carácter auxiliar.
3. Las construcciones indicadas en el apartado anterior quedan prohibidas en los espacios libres (tanto públicos como privados) de los inmuebles incorporados en el Catálogo de elementos protegidos de este PGOU.
4. Árboles.- Está prohibido talar o cambiar la ubicación de los árboles de gran porte. El proyecto de acondicionamiento, mejora o urbanización del jardín o patio privado, deberá tener en cuenta esto en su propuesta de forma explícita.

#### **Artículo 21. Condiciones generales del uso básico Garaje y estacionamiento**

1. Se considera como tal el espacio destinado al aparcamiento o estacionamiento de vehículos a motor. En función de las situaciones y tipologías en las que se proponga se establecen las siguientes condiciones mínimas:
2. Para los garajes privados de las viviendas unifamiliares:
  - a. Dispondrán de unas dimensiones mínimas de 5 m por 2,5 m, garantizando unas dimensiones que permitan la apertura de puertas.
  - b. Cumplirán lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en el resto de normativa vigente que sea de aplicación.
  - c. Cuando el garaje se sitúe en la planta baja, se considerará un máximo de 40 m<sup>2</sup> de la superficie útil de misma como uso garaje, siendo el resto considerado como uso vivienda.
3. Para los garajes privados en las viviendas colectivas:
  - a. Situación y actividad:
    - Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales empleados en las siguientes situaciones: en las plantas bajas o bajo rasantes de los edificios, y en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela o vía pública.
    - Sólo se permitirá en los garajes el acceso, la estancia y o limpieza de vehículos.
    - Los garajes anexos a los talleres cumplirán además las condiciones del uso industrial y categoría a la que pertenezcan.
    - Se permiten los aparcamientos subterráneos bajo parcela con las condiciones de volumetría definidas en cada Ordenanza específica.
  - b. Acceso a los garajes:
    - Los garajes de menos de 600 m<sup>2</sup> construidos, cuando sean para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, podrán utilizar como acceso el portal del inmueble.
    - Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 16% en tramos rectos ni un 12% en tramos curvos, medida por la línea media. Dispondrán de un ancho mínimo de 3,00 m, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de giro, medido también en la línea media, será igual o superior a 6,00 metros.
    - Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m y su ancho no será inferior a 6 m.
    - El barrido de la apertura de las puertas de garaje no podrá, en ningún caso, invadir el espacio público. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde se pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.
  - c. Dimensiones:
    - Las plazas de aparcamiento tendrán, como mínimo, las siguientes dimensiones: 4,70 m x 2,40m.



- A efectos de cómputo de la superficie total se incluirá la necesaria para acceso y maniobra, considerándose a razón de 20 m<sup>2</sup> útiles por plaza.
  - No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aun cumpliendo las dimensiones establecidas, no cuente con fácil acceso al mismo.
  - Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, cumpliendo las dimensiones fijadas en los párrafos anteriores. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.
- d Altura libre de pisos:
- La altura mínima libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, será de 2,20 m medidos en cualquier punto.
- e Ventilación:
- Se contará con una ventilación que garantice una renovación de 6 volúmenes por hora y se colocará un extintor por cada 125 m<sup>2</sup> útiles o fracción. En cualquier caso se estará dispuesto a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- f Iluminación:
- Se estará dispuesto a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- g Desagües:
- Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.

#### **Artículo 22. Condiciones del uso básico Servicios urbanos**

1. Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas a las que afecte y las de las compañías suministradoras.
2. La ejecución de las instalaciones infraestructurales lleva consigo el establecimiento de las servidumbres correspondientes, y en su caso, de las expropiaciones.
3. En suelo urbano, las redes de transporte de los distintos suministros serán subterráneas, debiendo disponerse en edificaciones cerradas sobre superficie, ejecutadas con las debidas especificaciones normativas, las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control, registro, etc.
4. Sólo en el caso de imposibilidad justificada se admitirá el tendido aéreo de las redes aludidas en el párrafo anterior.
5. Las características de cada uno de los distintos servicios se definen en el apartado de esta Normativa “Condiciones Generales de Urbanización”.

#### **Artículo 23. Condiciones generales del uso básico Usos especiales de Estaciones de servicio**

6. Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las condiciones que se detallan en los siguientes puntos.
7. Las gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación de uso residencial y cumplirán las condiciones de la normativa específica de aplicación, además del uso industrial.
8. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
9. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse en las condiciones señaladas en la legislación correspondiente.
10. No causarán molestias a los vecinos y viandantes.



## CAPÍTULO 2. USOS GLOBALES

### Artículo 24. Clasificación y definición

1. A efectos de aplicación de la presente normativa se consideran los siguientes usos globales:
  - a. Residencial.
  - b. Industrial.
2. Se define el uso global Residencial como aquél que sirve para proporcionar alojamiento permanente a personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
3. Se define el uso global Industrial como aquél que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración u obtención, transformación o reutilización de productos industriales, reparación, mantenimiento, envasado y embalaje, almacenaje y distribución de productos, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

### Artículo 25. Porcentaje del uso básico principal

1. Para el uso global Residencial: uso básico principal (sobre la edificabilidad del sector) será Vivienda en cualquiera de sus niveles, con un porcentaje mínimo sobre la edificabilidad total del 60%.
2. Para el uso global Industrial: usos básicos principales Industria, Taller y Almacén, formalizando su suma un porcentaje mínimo sobre la edificabilidad total del 60%.
3. En todos los porcentajes están excluidos los m<sup>2</sup> construidos correspondientes a las cesiones obligatorias, por lo que se refiere al aprovechamiento lucrativo.

## CAPÍTULO 3. SISTEMAS GENERALES

### Artículo 26. Sistemas Generales de espacios Libres

1. Se entiende por sistema general el conjunto de espacios libres los destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida.
2. De acuerdo con el artículo 39 de la LOTRU el PGOU el planeamiento municipal preverá suelo de sistema general de espacios libres públicos, en los que se incluirán, entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad de todas ellas.
3. La superficie mínima de SG de espacios libres debe ser superior a 5 metros cuadrados por habitante.
4. Este PGOU considera como Sistemas Generales de espacios libres tres zonas ligadas al sistema fluvial en su contacto con los núcleos urbanos, y en las que existe o se proponen intervenciones para adecuar sus características al recreo de la población. Las zonas son:

(SG EL A)	Parque del Ebro en el borde sur de Requejo con 15.276m <sup>2</sup>
(SG EL B)	Parque del Ebro "Parque Botánico" en el corazón de Nestares con 18.754m <sup>2</sup>
(SG EL C)	Parque del Hijar en Matamorosa con 7.547m <sup>2</sup>

La superficie total de las tres zonas es de 41.577 m<sup>2</sup>, lo cual supone un estándar de 10,7 m<sup>2</sup> por habitante actual.

### Artículo 27. Sistemas Generales de Equipamientos

5. Se entiende por sistema general el conjunto de espacios libres los destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida.



6. De acuerdo con el artículo 39 de la LOTRU el PGOU el planeamiento municipal preverá suelo de sistema general destinado a las instalaciones y espacios destinados a equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros.
7. La superficie mínima de SG de equipamientos debe ser superior a 5 metros cuadrados por habitante.
8. Este PGOU establece como Sistema General de Equipamientos una reserva de suelo junto a Matamorosa, destinada a la ejecución de instalaciones deportivas abiertas, una vez que otras demandas están cubiertas. Por ellos e propone el SG EQ "Sistema General de Equipamientos en Matamorosa" con una superficie de 29.079m<sup>2</sup>; esta superficie supone un estándar de 7,5 m<sup>2</sup> por habitante actual.

#### SISTEMAS GENERALES

##### **SG ESPACIOS LIBRES**

SG EL A	15.276	m2	Parque del Ebro en Requejo
SG EL B	18.754	m2	Parque del Ebro en Nestares
SG EL C	7.547	m2	Parque del Hijar en Matamorosa
<b>TOTAL SG EL</b>	<b>41.577</b>	<b>m2</b>	
	10,7	m2/hab	

##### **SG EQUIPAMIENTOS**

SG EQ	<b>29.079</b>	<b>m2</b>	Zona deportiva multiusos Matamorosa
	7,5	m2/hab	



## TITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Son las **condiciones generales** que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración, si bien las condiciones estéticas se particularizan para cada una de las zonas diferenciadas en el municipio.

A estas condiciones habrá que añadir **las particulares, reguladas para cada ordenanza** de forma pormenorizada.

### **CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA**

Son las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

#### **Artículo 28. Condiciones de parcela**

##### **1. Definición y tipo de parcela:**

- a. Se entiende por parcela la unidad de suelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso urbanístico independiente. Constituye una unidad física y predial.
- b. Las condiciones de la parcela que se establecen son las que debe reunir una parcela para ser edificable.
- c. Las parcelas podrán ser rústicas o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado del Suelo Urbano definido en el plano de Ordenación.
- d. Las parcelas que sean atravesadas por la línea del límite del suelo urbano dibujada en los planos de ordenación se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

##### **2. Solar:**

- a. Tiene la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación y uso inmediato que reúnan los siguientes requisitos:
- b. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas y criterios establecidos en el planeamiento, debiendo tener señaladas, en todo caso, alineaciones y rasantes.
- c. Deben contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.

##### **3. Linderos. Superficie de parcela:**

- a. Se entiende por linderos las líneas que definen los límites de una parcela separándola de sus colindantes
- b. Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se distinguen tres tipos: lindero frontal, linderos laterales y lindero trasero.
  - i. Lindero frontal, o frente de parcela: aquel que define el límite de la parcela con el viario o espacios libres públicos. Cuando la parcela tenga varios linderos, se entenderá por lindero frontal o frente de parcela el que dé a la calle de mayor jerarquía. En el caso de linderos junto a viario de similar jerarquía se entenderá por frente de parcela el de mayor longitud. Es aquél que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación.
  - ii. Linderos laterales: aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes o, en su caso, del viario público. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.
  - iii. Lindero trasero, o posterior o testero: es aquél lindero opuesto al lindero frontal, en su caso.



- c. Se entiende por **superficie de parcela**, la dimensión de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

#### **4. Definiciones respecto a la edificación:**

1. Se definen, con carácter general, las siguientes referencias respecto a la edificación:
  - a) Cerramiento: cierre situado sobre los linderos que delimitan una parcela.
  - b) Plano de fachada: plano vertical situado por encima del terreno que separa el espacio edificado del no edificado, incluyendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, a excepción de los cuerpos volados y salientes permitidos.
  - c) Línea de edificación: proyección sobre el plano horizontal público o privado de la edificación, que separa el espacio edificable del espacio libre.
  - d) Línea de fachada: la proyección sobre el plano horizontal del plano de fachada
  - e) Medianería: plano de fachada lateral colindante con otra edificación o parcela.
  - f) Fondo de la edificación: distancia máxima horizontal entre las líneas de edificación delantera y trasera de un edificio medida ortogonalmente al lindero frontal.
  - g) Plano de cubierta: superficie límite que define la envolvente superior de la edificación exceptuando los elementos permitidos por encima de la misma.
  - h) Retranqueo: anchura horizontal de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o cualquiera de los linderos de parcela, medida ortogonalmente a la alineación o lindero de referencia.

#### **Alineaciones y retranqueos:**

1. Respecto a las alineaciones definidas por la normativa aplicable, la edificación podrá situarse en alguna de los siguientes supuestos:
    - a) Alineada: cuando la línea de fachada de su parcela sea coincidente con las alineaciones.
    - b) Fuera de línea: cuando la línea de fachada sea exterior a las alineaciones
    - c) Retranqueada: cuando la línea de fachada sea interior a las alineaciones.
  3. Respecto a los linderos de parcela, la edificación podrá situarse en alguno de los siguientes supuestos:
    - a) Medianera: cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.
    - b) Retranqueada: cuando la línea de edificación se separa del lindero de referencia.
  4. A los efectos del establecimiento de la ocupación de parcela, se definen las siguientes superficies:
    - a) Área de movimiento: parte de parcela neta sobre la que es posible la edificación, debiendo quedar dentro de sus límites todos los elementos del edificio, incluso cuerpos salientes y vuelos, exceptuando aleros, en todas las líneas de su perímetro salvo en el caso de que alguna línea de ese área de movimiento sea coincidente con una alineación a viario municipal o espacio público, en cuyo caso los vuelos podrán sobresalir del área de movimiento.
    - b) Superficie ocupada u ocupación: superficie comprendida dentro del perímetro resultante en un edificio de la proyección de sus líneas de edificación sobre un plano horizontal.
  5. Se define alineación como la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. Se definen las siguientes:
    - a. Alineación existente: es la línea que separa el espacio de las parcelas privadas del espacio de uso público destinado a viales o a espacios libres.
    - b. Alineación oficial: es la determinada en los planos de ordenación del presente Plan General; puede coincidir o no con la existente actualmente.
    - c. Cambio de Alineación: es la situación en la que ambos conceptos no coinciden
    - d. Línea de la edificación : es la posición de la fachada de la edificación
- e. Se define como **retranqueo** a la separación mínima de la edificación (línea de edificación) a la alineación oficial o a los linderos, medida perpendicularmente a ellos; se distingue retranqueo frontal



(o a frente de parcela), lateral (o medianero), y trasero (o a testero). El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

- f. La alineación oficial será la grafiada en los planos de ordenación. En base a la calidad de la cartografía base y a posibles diferencias con la realidad física, en caso de discrepancia deberá ser constatable en el terreno.

#### 5. **Rasantes:**

- a. Se entiende por rasante la cota o sucesión de cotas que definen la elevación de un punto del terreno respecto del plano de referencia.
- b. Se distinguen las siguientes clases:
  - i. **Rasante Oficial:** son los perfiles longitudinales del viario y espacios libres públicos definidos por el planeamiento en la cartografía y en los documentos oficiales vigentes.
  - ii. **Rasante actual:** son los perfiles longitudinales del viario existente que, mientras no se produzca modificación alguna, coinciden con las rasantes oficiales.
  - iii. **Rasante Natural:** son las referencias altimétricas de la superficie de los terrenos no alteradas por ningún tipo de modificación.
  - iv. **Rasante Teórica:** son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones exteriores opuestas de manzana o, en su caso, de las alineaciones exteriores con las interiores vinculantes mediante superficies regladas.
  - v. **Rasante de proyecto:** son las alturas asignadas por un proyecto al espacio libre de parcela y, en el caso de edificaciones, la definida por el encuentro entre las líneas exteriores de la edificación y la rasante del terreno, natural o modificada según las condiciones del apartado siguiente.
- c. De forma general, las edificaciones deberán adaptarse a la topografía y rasante natural del terreno.

#### 6. **Parcela bruta:**

Es aquella cuya superficie se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición real.

#### 7. **Parcela neta:**

Es aquella cuya superficie se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y cesiones obligatorias que no puedan ser privatizables, según medición real.

#### 8. **Parcela mínima:**

- a. Parcela mínima es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de sus linderos mínimos, por debajo de los cuales no es posible la edificación de la parcela, por considerar que las parcelas que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
- b. Las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima en cada ordenanza, podrán considerarse como tales siempre que las edificaciones que se pretendan construir sobre ellas cumplan las condiciones básicas de habitabilidad y funcionalidad.
- c. Se consideran como indivisibles a efectos de solicitud de segregación, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos:
  - i. Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en cada ordenanza de regulación, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren



- simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.
- ii. Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.
  - iii. Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en el punto anterior.
- d. Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

#### **9. Parcela edificable:**

- a. Parcela edificable será la establecida de acuerdo con las condiciones de ordenación y tipologías edificatorias de aplicación en las Ordenanzas específicas para cada tipo de suelo.
- b. Para que una parcela sea edificable será necesario:
  - i. Que reúna las condiciones de solar.
  - ii. Que cumpla las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.
  - iii. Que cumpla con las condiciones particulares de la ordenanza donde se ubique y del uso al que se destine.
- c. No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, ésta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos y en su caso se presenta el Proyecto de Urbanización.
- d. Los terrenos incluidos en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado y recibido, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector a los sistemas generales existentes, y para la aplicación o el refuerzo de éstos, en su caso.

### **Artículo 29. Posición de la edificación en la parcela**

#### **1. Posición de la edificación respecto a los linderos:**

- a. Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en tres posiciones:
  - i. En línea, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación oficial .
  - ii. Fuera de la línea, cuando la alineación de la edificación es exterior a la alineación oficial, es decir, cuando dicha alineación corta a la edificación.
  - iii. Retranqueada, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.
- b. Respecto al resto de los linderos, la edificación se separará la distancia especificada en cada ordenanza medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.
- c. Cuando se especifiquen distintas separaciones para linderos laterales y trasero, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomará como separación la distancia mayor.
- d. Las plantas bajo rasante y entrante subterráneas podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso u ordenanza donde se encuentre la parcela.

#### **2. Posición de la edificación y tipología**

En función de la posición de la edificación con respecto a los linderos, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias para esta normativa:



- a. Edificación aislada, es la edificación exenta en el interior de una parcela sin que ninguna de sus líneas de edificación esté en contacto con los linderos de la parcela..
- b. Edificación entre medianeras, es la edificación situada sobre una única parcela pero con las líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales, pudiendo ser:
  - i. Vivienda en hilera: es una variante de la edificación entre medianeras que cumple la condición de medianera en sus dos linderos. En el caso de que todas las edificaciones de una agrupación satisfagan tal circunstancia formarán una manzana cerrada.
  - ii. Vivienda pareada: es la edificación que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos.
- c. Edificación pareada o agrupada, es la edificación adosada a otra en lindero lateral y retranqueada de los otros tres, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones.
- d. Edificación adosada: es la edificación adosada a los dos linderos laterales, formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las de los extremos de la manzana solo se encuentran adosadas a un lindero.

### 3. Posición del edificio respecto a otros:

- a. Podrá establecerse una separación mínima al resto de las edificaciones donde quiera que estas se encuentren, ya sea en la misma parcela, en colindantes o separadas por vía pública.
- b. Se entiende por **separación entre edificaciones** la distancia más corta entre sus planos de fachada (líneas de edificación).

### **Artículo 30. Definiciones relativas a la ocupación de la parcela**

1. **Fondo edificable**: es la dimensión máxima, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior, o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.
2. **Ocupación máxima de parcela**: es la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la presente normativa.
  - a. Se determinará bien mediante un coeficiente de ocupación (porcentaje de ocupación de parcela), o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.
  - b. Al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama área de movimiento de la edificación, que podrá coincidir con la superficie ocupable.
  - c. Se podrá distinguir entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, pudiendo esta última ocupar el espacio de retranqueos cuando sea totalmente subterránea cuando lo permita la regulación de la ordenanza y/o del uso autorizable

### **Artículo 31. Edificabilidad**

#### 1. **Condiciones de edificabilidad:**

Las condiciones de edificabilidad están encaminadas a determinar la superficie máxima edificable por parcela y por tanto el aprovechamiento a obtener por los propietarios del suelo.

#### 2. **Edificabilidad o intensidad de uso:**

- a. Se entiende por edificabilidad o intensidad de uso del suelo, la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
- b. Puede venir determinada de dos maneras:

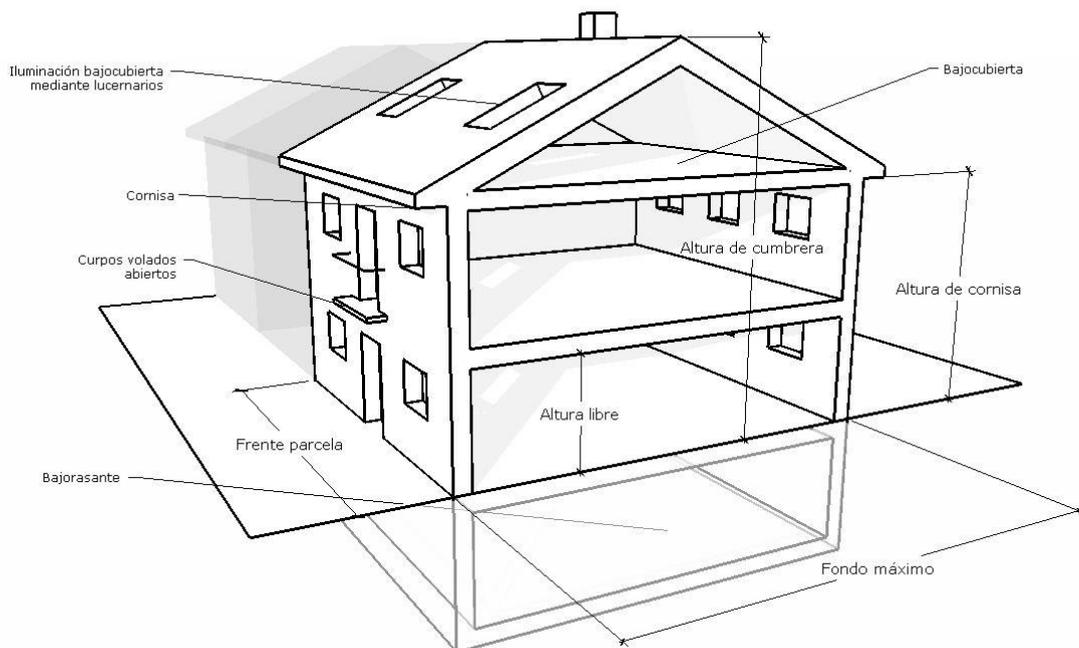


- i. Por regulación volumétrica, es decir la derivada de la aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
  - ii. Mediante la aplicación de un índice de edificabilidad sobre la superficie de la parcela.
- En caso de discrepancia entre el aprovechamiento que se derive de la regulación volumétrica y el que resultare de aplicar la edificabilidad, prevalecerán los criterios que resulten más restrictivos.
- c. Este PGOU establece unos ámbitos de calificación bajo la denominación de ordenanzas. Estos ámbitos de calificación no coinciden necesariamente con manzanas ni con el parcelario, sino que agrupan porciones de suelo sobre los que el PGOU proponen condiciones de ordenación idénticas. El criterio para la aplicación de las condiciones sobre una determinada parcela de suelo urbano, es la aplicación de las indicaciones de ordenanza sobre cada parte de la parcela que señalen los planos de Ordenación.

### 3. Índice de edificabilidad:

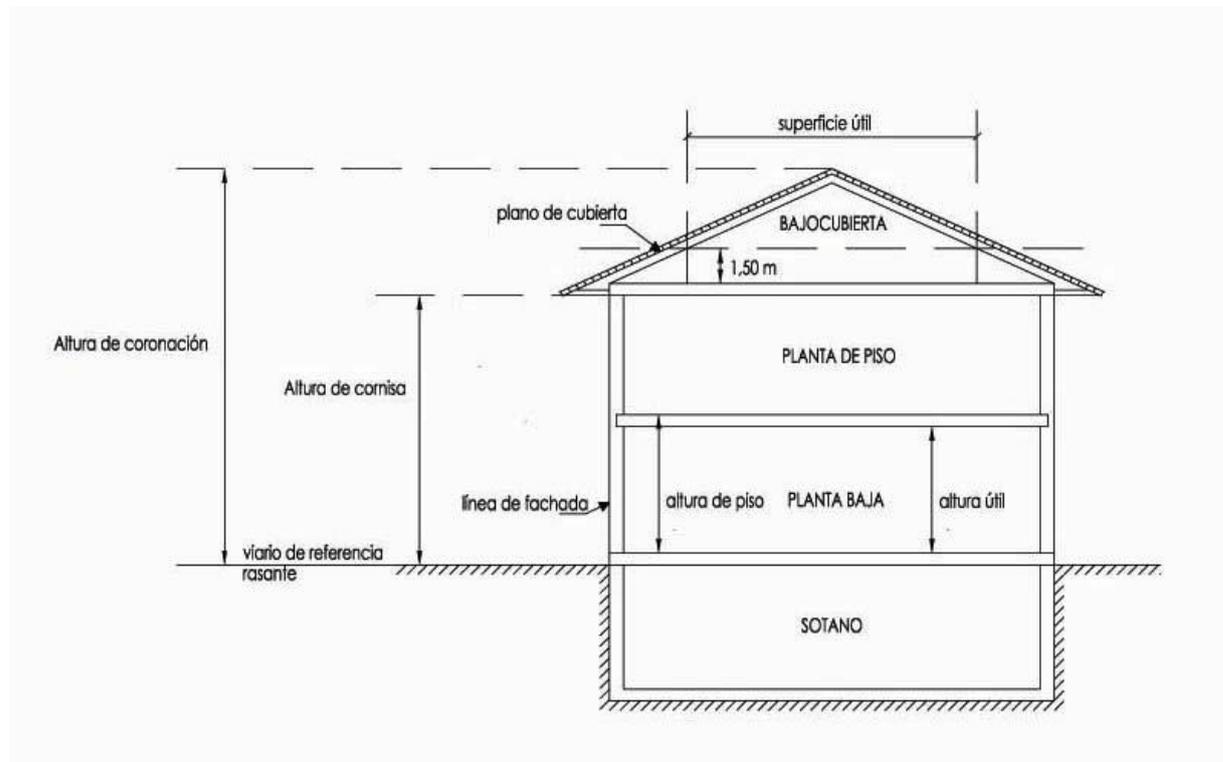
Es un índice que expresa los metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie incluida en el ámbito sobre el que se aplica. Su unidad es por tanto  $m^2 / m^2$ .

#### Artículo 32. Definiciones de volumen y forma de la edificación



#### 1. Altura de coronación o altura de cumbrera

Es la dimensión vertical de la fachada de un edificio medida desde su intersección con la rasante de la vía pública, rasante oficial, o con la resultante del terreno, rasante de proyecto. La altura de la edificación medida en número de plantas es el número de plantas que se sitúan por encima de la rasante, incluso la planta baja y exceptuando la planta bajo cubierta o ático.



## 2. Altura de cornisa:

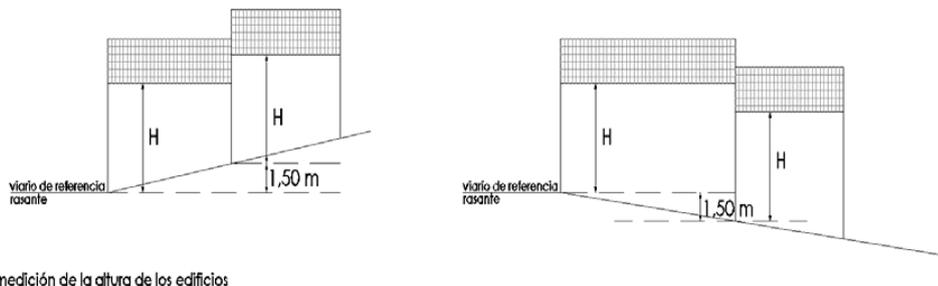
- Altura de cornisa o de alero: distancia máxima desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de techo de la última planta. A estos efectos no se considera la planta bajo cubierta o ático.
- También se entiende la altura de la edificación como el número de plantas de la edificación, La altura de la edificación medida en número de plantas es el número de plantas que se sitúan por encima de la rasante, incluso la planta baja y exceptuando la planta bajo cubierta o ático.  
Se indica siempre de la siguiente forma, por ejemplo: B+1(planta baja + planta primera), que podrá admitir o no planta bajo cubierta según las condiciones específicas de cada ordenanza.
- Cuando las ordenanzas de edificación señalen ambos tipos de medición, habrán de respetarse los dos.

## 3. Criterios para la medición de la altura de la edificación

- La altura de la edificación se medirá en cada una de sus fachadas desde la vía pública, rasantes oficiales o desde el terreno, ya sea el natural o modificado según las condiciones establecidas.
- Cuando se trate de edificios situados en terrenos con pendiente transversal al viario principal, la altura de la fachada se medirá desde la rasante correspondiente al viario, debiéndose volver a medir desde cada punto de la misma fachada en el que la pendiente del terreno produzca un desnivel igual a 1,50 metros con respecto al punto de referencia anterior.
- En el caso de edificios situados en terrenos con pendiente en sentido paralelo al viario principal la altura se medirá desde la rasante correspondiente al punto más bajo de la fachada, repitiéndose la medición en cada punto de la misma fachada en el que la diferencia de nivel del viario respecto al punto de referencia anterior sea igual a 1,50 metros, de la siguiente manera:

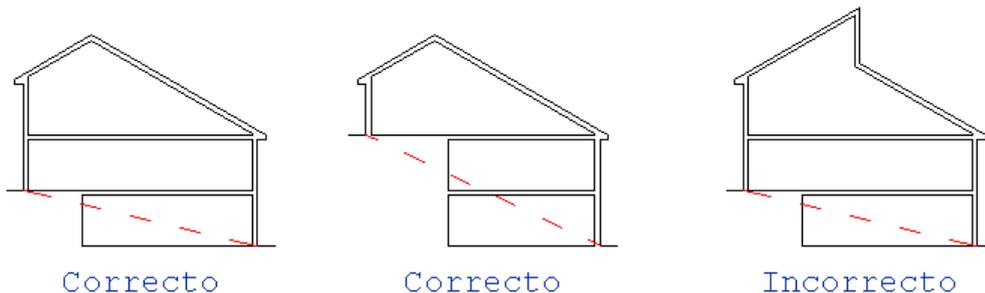


PENDIENTE TRANSVERSAL AL VIARIO



medición de la altura de los edificios

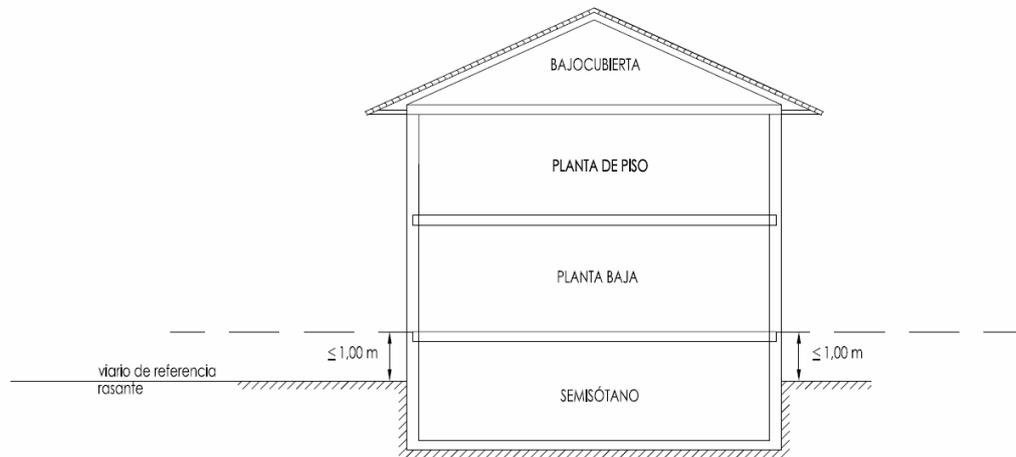
- d) Para edificaciones con fachada en esquina a dos viales, la altura se considerará de manera independiente en cada vial con los criterios del apartado anterior, pudiendo trasladarse la altura mayor a la calle de altura menor en una longitud máxima de 10 metros desde el vértice de la esquina.
- e) Para edificaciones con fachadas opuestas a dos viales o espacios públicos, la altura se medirá desde la rasante correspondiente a cada una de ellas. la edificación se escalonará interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas sin la utilización de particiones en cubiertas.



- f) En el caso de edificios entre medianerías o situados en entornos de interés, se justificará la adecuación del nuevo edificio, en lo que respecta a alturas de cornisa y cumbre, según lo dispuesto en el apartado b) del presente artículo.
  - g) En aquellos edificios cuya fachada esté retranqueada con respecto a la alineación oficial, la medición de la altura máxima se realizará en el punto medio de cada fachada.
4. **Altura libre de planta o altura libre interior o altura libre de pisos:**  
Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.
5. **Altura de coronación o de cumbre:**  
Altura de coronación: distancia desde la rasante hasta la cumbre más alta del edificio.
6. **Sótanos:**
- a. Sótano es la planta bajo rasante con la cara inferior del forjado de su techo situada enteramente por debajo de la rasante aplicable a efectos del cómputo de la altura de la edificación.
  - b. La referencia a la rasante ha de hacerse perpendicularmente desde cada punto de la fachada, y la altura se refiere a la cara superior del forjado.
  - c. En aquellas parcelas con frente a dos calles con distinta rasante, se entenderá como superficie bajo rasante aquella superficie que queda debajo de la línea ficticia que uniría ambas rasantes.



- d. La altura mínima libre de obstáculos de cualquier sótano, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, será de 2,25 m medidos en cualquier punto, excepto condiciones específicas de cada uso.
7. **Semisótano:**  
Semisótano es la planta bajo rasante que, no cumpliendo las condiciones de sótano, tiene la totalidad de la superficie de la cara superior de su forjado de techo por debajo de 1,00 metros medidos en vertical respecto a la rasante aplicable.
8. **Planta baja:**  
Se entiende por planta baja de un edificio a la planta sobre rasante con la cara superior del forjado de su suelo situada a menos de 1,00 metros medidos en vertical respecto a la rasante aplicable.
9. **Entreplanta:**  
Se entiende por entreplanta aquella planta sobre rasante situada con el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de la planta baja.  
La entreplanta deberá estar vinculada y comunicada directamente con la planta baja, sin poder constituir un local independiente ni tener un uso distinto al de la planta baja. Deberá quedar siempre retranqueada de la línea exterior de fachada, a una distancia mínima de 3 metros, no pudiendo manifestarse en fachada como una planta más. La proyección de su superficie no superará nunca los límites del local de planta baja al que está vinculada.
10. **Planta de piso:**  
Se entiende por piso a la planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
11. **Ático:**  
Se entiende por ático la planta sobre rasante situada sobre la última planta de piso cuya superficie es inferior a la de las plantas de piso y cuyas fachadas se retranquean respecto de los planos de fachada del edificio, pudiéndose adosar a las medianeras si las hubiere.  
La planta ático deberá situarse en toda su extensión dentro del trazado teórico de la cubierta inclinada que se define en esta Normativa. El espacio de la planta ático podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en edificios residenciales o no.
12. **Planta bajocubierta:**  
Se entiende por planta bajocubierta a la planta sobre rasante situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cara inferior de los forjados que constituyen la cubierta del edificio. Se entenderá que existe planta bajocubierta cuando la solución constructiva permita espacios con una altura libre superior a 1,50 metros.  
El espacio de la planta bajocubierta podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos permitidos.



### 13. **Vuelos.**

Se distinguen los siguientes vuelos:

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

### 14. **Solana:**

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

### 15. **Estragal:**

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

### 16. **Casetón:**

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



## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD**

Las condiciones higiénicas y de calidad de la edificación están encaminadas a asegurar las mínimas condiciones de salubridad y calidad constructivas.

### **Artículo 33. Condiciones higiénicas**

#### **1. Condiciones de todas las viviendas**

- a. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo al menos de una estancia volcada a las vías o espacios abiertos.
- b. Se procurará que toda vivienda tenga la posibilidad de contar con ventilación cruzada.

#### **2. Condiciones de las piezas habitables:**

- a. Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas en un puesto fijo.
- b. Las piezas habitables deberán cumplir las **siguientes condiciones**:
  - i. Disponer de huecos sobre la vía pública, calle, plaza, o espacio libre de edificación de carácter público.
  - ii. Disponer de un patio o espacio libre de edificación privado, en contacto con la vía pública, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales.
  - iii. En cuanto a la ventilación puede ser:
    - Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
    - Forzada: cuando se realice mediante sistemas mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las siguientes piezas: aseos y baños.
  - iv. La pieza habitable destinada a la estancia y reposo de personas dispondrá de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fija o móvil.
  - v. Las cocinas y locales donde se produzca combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.
  - vi. No se dispondrán piezas habitables en sótano.
  - vii. En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y siempre cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.
  - viii. Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, de servicios y de seguridad establecidas en esta normativa.

#### **3. Condiciones del resto de los locales:**

El resto de los locales, no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior, y destinados a algún uso, como por ejemplo cuartos de calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen.
- b. Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación mínima.

#### **4. Regulación de los patios interiores:**

- a. En los casos en los que los proyectos planteen patios interiores o patios de luz, para que sean considerados como huecos de ventilación deberán de cumplir las siguientes dimensiones que



superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 m de longitud y superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

- b. Solamente en el caso de que la parcela catastral, en el momento de aprobación de las Normas Urbanísticas y , no tuviera el ancho de longitud mínima de 3,00 metros exigidos, se permitirá un patio mínimo inferior al establecido, compensando la superficie hasta los 9 m<sup>2</sup> exigidos en su caso en la otra dimensión.
- c. La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro mínimo de 1/3 de la altura del edificio, medida desde la cara inferior de la cornisa hasta el pavimento de la habitación más baja ventilada
- d. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables de distinta vivienda sean, como mínimo, un tercio de la altura del muro situado en frente del local habitable, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación, o hasta el límite de la altura máxima autorizable si dicho muro no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura. Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
- e. En los casos de vivienda plurifamiliar, los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3,00 metros.
- f. Los patios situados entre medianeras de dos edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará al Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.
- g. Cuando se trate de rehabilitar un edificio antiguo, existirá tolerancia en cuanto a dimensiones de los patios, dentro de los límites razonables.

#### **Artículo 34. Condiciones de calidad**

##### **1. Calidad constructiva**

- a. Los proyectos de edificación buscarán en su resolución conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los técnicos redactores el conocimiento y aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.
- b. Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso al que se destine y con las normas básicas de la edificación, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos:
  - i. Aislamiento Térmico: toda nueva edificación observará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), en cuanto a las Exigencias Básicas de Ahorro de Energía, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.
  - ii. Estanqueidad: todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores estancas.
- c. Para la resolución constructiva de todas las exigencias planteadas es obligatorio el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) y de forma complementaria se recomienda la observancia de las Normas Tecnológicas de la Edificación publicadas por el Ministerio de Fomento y el Código Técnico de la Edificación.



### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES**

#### **Artículo 35. Definición**

Son dotaciones de servicio de un edificio las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

#### **Artículo 36. Aplicación**

1. Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación".
2. Sin perjuicio de lo establecido en estas Normas Urbanísticas y , deberá cumplirse la normativa de carácter general o sectorial que sea aplicable.
3. El diseño de las distintas instalaciones se efectuará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y de reciclaje.

#### **Artículo 37. Dotación de abastecimiento de agua**

##### **1. Dotación de Agua Potable:**

- a. Todo edificio debe disponer de servicio de abastecimiento de agua corriente potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua previstos, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 100 litros por habitante y día.
- b. Será de aplicación el contenido del Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, sobre las Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano o normativa aplicable que la sustituya.
- c. En viviendas unifamiliares la instalación de contadores y llaves de corte se realizará según lo dispuesto en la normativa de aplicación y en la ordenanza municipal. En el caso de edificaciones plurifamiliares se dispondrá de una llave de corte general y batería de contadores de todos los locales de suministro, que se situará en armario o cuarto de instalaciones destinado a ese fin, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. La instalación de contadores se realizará mediante aparatos homologados por organismo competente y autorizados por el Ayuntamiento.
- d. En las parcelas, edificios o actividades, en las que, por su especial destino no exista suficiente presión de agua en la red o se precisen presiones mayores por razones de seguridad, se deberán instalar grupos autónomos de presión.
- e. La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, de preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
- f. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

#### **Artículo 38. Dotación de suministros de energía**

##### **1. Dotación de Electricidad**

- a. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.
- b. Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria, proveyendo las necesidades de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etc.) y para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.
- c. En todo edificio en que hubiera instalaciones diferenciadas (por consumidor) se dispondrá un local con características técnicas adecuadas para albergar de forma concentrada los contadores



individualizados y los fusibles de seguridad, debiendo éste destinarse exclusivamente a la centralización, y situado preferentemente en la planta baja o en el primer sótano, salvo existencia de niveles freáticos altos con riesgo de inundación.

- d. Para que las empresas distribuidoras puedan determinar con antelación suficiente el crecimiento de sus redes y las previsiones de cargas en sus centros de transformación, los propietarios de los edificios en proyecto, antes de iniciar las obras, facilitarán a la empresa que ha de realizar el suministro de energía eléctrica toda la información que ésta necesite para deducir los consumos y cargas que han de producirse.
- e. En todas las edificaciones se exigirá la puesta a tierra, tanto de las instalaciones como de la estructura.

## 2. **Combustibles y calderas**

El almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá a la normativa específica aplicable.

Las instalaciones de calefacción por combustibles gaseosos o líquidos se atenderán a su reglamentación específica. Respecto tanto a sus características como a su ubicación y exigencias de ventilación y mantenimiento.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica y en todo caso las normas propias de la compañía suministradora.

### **Artículo 39. Dotación de sistemas de evacuación**

#### 1. **Aguas pluviales**

- a. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, hasta las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
- b. Si no existiera alcantarillado urbano frente al inmueble, las aguas pluviales deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

#### 2. **Aguas residuales**

- a. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.
- b. Los elementos de la red de evacuación cumplirán lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en el resto de normativa aplicable.
- c. Las bajantes de aguas fecales no podrán disponerse exteriormente sobre fachadas del edificio que den frente a espacios exteriores accesibles.
- d. La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Cuando reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos u otros locales con actividad semejante, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
- e. Las acometidas a las alcantarillas se ejecutarán por el propietario, a excepción del tubo de ataque a la misma, que podrá ser ejecutado por personal municipal.
- f. Estas acometidas no se cubrirán hasta que sean reconocidas por los Servicios Técnicos Municipales.
- g. Las limpiezas, mantenimiento y reparaciones de las acometidas serán por cuenta de los propietarios.
- h. Las industrias que por sus especiales características lo precisen, deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos. En ningún caso las aguas residuales depuradas, natural o artificialmente,



deberán añadir al alcantarillado componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fije la normativa aplicable.

i.

### 3. **Evacuación de Humos y Gases**

- a. Para la evacuación de humos y gases se estará a lo que dispongan las condiciones de seguridad y la normativa específica aplicable.
- b. No se podrán instalar salidas libres de humos por fachadas, patios comunes o huecos de fachada, debiendo estar previstos los correspondientes conductos a cubierta de la evacuación de humos procedentes de la combustión, siempre independientes del resto de conducciones del edificio, excepto las salidas de caldera y calentadores estancos de gas a patio o a fachada cuando se realicen mediante proyecto unitario sobre la misma.
- c. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales, salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnicas o económicamente inviables.

### 4. **Evacuación de Residuos sólidos urbanos**

- a. A excepción de las viviendas unifamiliares, en todos los edificios será obligatorio disponer de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento de cubos de basura, dotado de ventilación propia y de sumidero y punto de agua para limpieza del mismo. Deberán disponer de acceso desde zona común del edificio.
- b. No se permite el uso de trituradores de residuos con conexión directa a la red de alcantarillado general, así como conductos de vertido directo de basuras por gravedad.

#### **Artículo 40. Red telefónica y telecomunicaciones**

1. Será de aplicación la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones. Será necesario diseñar una red de telecomunicaciones, con el objeto de que los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, dispongan de una infraestructura común de telecomunicaciones, según establece la citada disposición general.
2. En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio.
3. Las redes de comunicación y difusión por cable cumplirán las mismas condiciones que las redes telefónicas, siendo de aplicación la normativa vigente en esta materia.

#### **Artículo 41. Dotación de aparcamientos**

1. Todas las edificaciones deberán disponer de la dotación de aparcamiento de acuerdo con las condiciones establecidas para la dotación de plazas de aparcamientos establecidas en las normas de usos de garaje-aparcamiento de estas Normas Urbanísticas .
2. La dotación de aparcamientos deberá hacerse en el interior de la propia parcela, bien en la zona libre privada o en el espacio edificado, salvo en situaciones singulares preexistentes en que, justificadamente y a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá sustituirse por la dotación de plazas de aparcamiento vinculados situados fuera de la parcela en un entorno próximo.

#### **Artículo 42. Barreras arquitectónicas**

1. Será de obligado cumplimiento el RDL 566/1989, de 19 de mayo, de Medidas Mínimas sobre Accesibilidad en los edificios; la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, y su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto; así como la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y cualquier otra disposición aplicable, tanto de carácter estatal, autonómico o municipal.



2. En aquellos usos situados en plantas superiores a la baja que impliquen concurrencia de público, se deberá colocar un aparato elevador para acceso de minusválidos, en las condiciones que se establezcan en cada caso por parte de los servicios técnicos municipales.

**Artículo 43. Acceso a las edificaciones**

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, desde un espacio libre público, o bien desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público, y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes con un ancho mínimo de cuatro metros o con accesibilidad entre los dos planos mediante rampa de pendiente inferior al 16%.

2. Cuando se destine a vivienda plurifamiliar, este espacio libre privado cumplirá las características de los "exteriores accesibles" y la distancia a recorrer desde la vía pública hasta la entrada del edificio no superará los 50,00 metros, siendo posible el acceso a la edificación por servicios de ambulancia y bomberos, debiendo en cualquier caso cumplirse las condiciones establecidas en Documento Básico SI "Seguridad ante Incendio" comprendido en el Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 44. Circulación interior de acceso a los locales y accesibilidad en los edificios**

1. Salvo en viviendas unifamiliares, en la circulación interior de acceso a locales se cumplirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, CTE, Documento Básico SI "Seguridad ante Incendio" y normativa sectorial de aplicación, con las condiciones mínimas siguientes:

- a) Pasillos o distribuidores de acceso: tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, pudiendo reducirse puntualmente hasta un (1) metro por presencia de elementos estructurales o de instalaciones, cuando sirvan a no más de 4 viviendas o locales, y de 1,40 metros para más unidades.
- b) Transporte de personas en camilla: la forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, permitiendo el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.
- c) Alumbrado: en todo el recorrido de acceso a los distintos locales habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.



## **CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES EN SUELO URBANO**

### **Artículo 45. Aplicación**

1. Estas condiciones estéticas se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación" en suelo urbano dentro del término municipal de Campoo de Enmedio, excepto en las zonas de uso global industrial.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función de la ciudad, o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse a la solución de las fachadas, de las cubiertas y del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, o a su calidad y color.
3. No obstante para cada una de las ordenanzas se han establecido condiciones complementarias que deberán ser respetadas y tendrán prioridad sobre estas.

### **Artículo 46. Fachadas**

#### **1. Geometría y composición:**

- a. Las fachadas laterales o posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a vía pública, no permitiéndose en ellas la colocación de muestras o anuncios.
- b. Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aún en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Los materiales de los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de fachada del proyecto.
- c. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua a edificios incluidos en el Catálogo, la composición de la nueva fachada utilizará como líneas de referencia las de cornisas, aleros, vuelos, impostas, zócalos, molduras y huecos del edificio protegido.
- d. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que pudiera afectar negativamente a la imagen del núcleo en el marco de la aplicación de las determinaciones de estas normas.

#### **2. Materiales, texturas y colores:**

- a. Podrá haber un tratamiento de fachada diferente únicamente en aquellas fachadas que recaigan en patios interiores de ventilación y de luces.
- b. Los materiales empleados en las edificaciones serán acordes al entorno en el que se encuentran.
- c. Las fachadas de un mismo inmueble contiguas a la fachada principal que de frente a viario público, deberán llevar el mismo tratamiento, tanto en materiales como en color, que dicha fachada.

#### **3. Diseño de medianeras:**

- a. Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma análoga a las correspondientes a la fachada principal.
- b. En el caso de medianeras que tengan un carácter provisional se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintado en un color armónico con el de la fachada. Para la consideración de una medianera como provisional se tomará como referencia las alturas permitidas en la parcela colindante.
- c. El tratamiento del conjunto de la medianera deberá ser uniforme, no admitiéndose cambios de acabado entre las zonas que previsiblemente van a quedar ocultas y las visibles de forma permanente.
- d. Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia.



- e. La adecuación de medianerías que queden vistas por motivo de una obra o derribo, ya sea en la misma parcela o en parcelas colindantes, será obligación del titular de la obra, corriendo su coste económico a cargo de la edificación de nueva planta, salvo que aquellas sean inevitables cumpliendo la normativa, en cuyo caso corresponde al propietario de las mismas. La decoración de medianerías será obligación de quién construye en solar colindante, cuando por su causa aparezcan paños no decorados previamente.

#### **Artículo 47. Huecos**

##### **1. Composición de fachadas**

A la hora de diseñar los huecos de la fachada se tendrá en cuenta el diálogo con las edificaciones catalogadas del entorno.

##### **2. Dimensión de huecos**

###### **a. Huecos de acceso a edificaciones:**

Las dimensiones mínimas de los huecos destinados al acceso peatonal a las edificaciones de uso residencial, así como a los destinados a usos comerciales, deberán tener una anchura mínima de 1,10 metros y máxima equivalente al 75% de la altura de planta, con un máximo de 2,40 metros, sin perjuicio de las dimensiones mínimas y máximas que se determinen exigibles para el cumplimiento de las condiciones de seguridad y accesibilidad.

###### **b. Huecos comerciales:**

La dimensión máxima de los huecos comerciales en planta baja será la equivalente a la altura de planta baja de la edificación, con un máximo de 2,40 metros. Esta dimensión máxima podrá ser incrementada hasta los 3,00 metros, sin superar en ningún caso la dimensión de altura de planta, si el hueco comercial constituye asimismo el acceso al local.

###### **c. Huecos de acceso a vehículos:**

Los huecos de acceso para vehículos tendrán como norma general un ancho máximo de 2,60 metros, admitiéndose hasta un ancho máximo de 4,00 metros en calles de menos de cinco metros de ancho.

##### **3. Cerramiento provisional en huecos:**

- a. Cuando los locales de planta baja de un edificio no vayan a habilitarse de inmediato, deberá efectuarse un cerramiento provisional de sus huecos. Dicho cerramiento se ejecutará a un máximo de 10 cm del plano de fachada, en materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, preferentemente análogos a los empleados en el conjunto de la fachada principal de la edificación.
- b. Los cerramientos provisionales se tratarán mediante enfoscados y/o pintados, o bien con otros materiales de acabado estético similar.
- c. Se admite la disposición de accesos provisionales a los locales de planta baja, debiendo ejecutarse en las mismas condiciones establecidas para los huecos y carpinterías en planta baja.

#### **Artículo 48. Cubierta**

##### **1. Geometría de cubierta:**

- a. Las cubiertas serán siempre inclinadas, de faldones continuos sin cambios de pendiente, vertiendo aguas a fachada/s a vía pública y a patios interiores, manteniendo en todos los casos igual cota de altura de alero. Únicamente en los ámbitos de las Ordenanzas I1 Industria y EQ1 y EQ2, se podrá admitir cubiertas planas así como en construcciones que lo requieran, con especial atención a los resultados de impacto paisajístico desde las visuales elevadas.
- b. El tejado será generalmente a dos o más aguas, excepto si se trata de edificaciones de fondo menor de 6 m, en cuyo caso podrán ser a un solo agua.
- c. La inclinación mínima de los paños de cubierta de teja será la establecida por el CTE: estableciendo la presente normativa una pendiente mínima del 35%, aproximadamente 19°, y máxima del 57%, aproximadamente 30°.



- d. No se permite ningún tipo de construcción sobre la altura de cornisa, salvo buhardas, con dimensiones específicas para los ámbitos de Ordenanza R1, R2 y R3, reguladas en las condiciones estéticas particulares para dichas ordenanzas.
- e. No se admiten soluciones de cubierta plana o aterrazada total o parcialmente. En este sentido, se prohíben expresamente las soluciones de terrazas en el bajocubierta, que supongan la ruptura de la continuidad de los paños de cubierta.

## **2. Cobertura:**

- a. En los ámbitos de la ordenanza I1. Industria y EQ 1 y 2, Equipamiento Privado y Público, o en las construcciones auxiliares en las que las respectiva ordenanza lo permita, la cobertura podrá ser de teja, chapa, etc.
- a. En el ámbito del Conjunto Histórico la cobertura será de teja curva o mixta, con tonos envejecidos, de colores terrosos o rojizos claros, no permitiéndose las cubriciones de chapa.
- b. En el resto de ámbitos de ordenanza, la cobertura será de teja, pudiendo optar por la teja curva, plana o mixta, de colores terrosos o rojizos claros, no permitiéndose el uso de cubriciones de chapa.

## **3. Aleros y cornisas**

- a. Los aleros y cornisas se regulan dentro de cada ordenanza de edificación.

## **4. Evacuación de aguas**

- a. Los canalones y bajantes serán de sección circular hasta acometer sin discontinuidad de entubamiento a la red general de alcantarillado.
- b. Si las bajantes se colocasen vistas, exteriores al plano de fachada, deberán ir pegadas al muro en todo su recorrido. Se recomienda la colocación de un elemento de protección en la planta baja de la edificación, hasta una altura máxima de 1,5 metros (cubrecañalón) en material de hierro fundido.
- c. El vertido de aguas se hará a la red de saneamiento desde una única arqueta de conexión por edificio, debiendo realizarse desde el interior de la parcela. Se exceptúa de esta obligación las obras de rehabilitación en las que se justifique su dificultad, exigiendo en este caso la conexión con la rígola por debajo de la acera o calzada.
- d. El vertido libre, sin canalizar, de las aguas de cubierta solo será admisible en los siguientes supuestos:
  - i. Cuando las aguas viertan a un espacio libre privado perteneciente a la edificación, y dentro de la misma unidad predial.
  - ii. Cuando se vierta a espacios tradicionales consolidados, y destinados a tal fin (servidumbres de aguas).
  - iii. Siempre que se garantice que el vertido de dichas aguas no afecte, en modo alguno, a las edificaciones situadas en diferentes unidades prediales.
- e. A fin de garantizar la mínima afección de dichos vertidos, los paños de cubierta que desagüen de manera libre las aguas pluviales contarán con mecanismos que garanticen la reducción de la velocidad del agua en el momento de la precipitación.
- f. El espacio libre donde se produzca el vertido libre de las aguas deberá estar equipado con las instalaciones necesarias que garanticen el adecuado drenaje de dichas aguas y su canalización para el vertido directo a la red general de saneamiento.
- g. En ningún caso será admisible el vertido libre de aguas sobre el espacio público.

## **5. Instalaciones en cubierta**

- a. Por encima de los paños de cubierta solo se podrán autorizar, además de los elementos de iluminación del bajocubierta, aquellos cuerpos necesarios para acoger chimeneas y conductos de ventilación, así como las antenas necesarias para la recepción de señales telefónicas y radiofónicas. Quedan prohibidas la instalación de placas solares
- b. Los citados elementos superpuestos sobre las cubiertas se deberán tratar integrándose en la composición del edificio y minimizando el impacto visual de las mismas. Se localizarán



preferentemente en el paño interior de las cubiertas, reduciendo las visuales desde el espacio público y procurando el máximo ocultamiento de estas instalaciones.

- c. Los técnicos municipales podrán solicitar documentación complementaria para comprobar el impacto visual de dichas instalaciones, incluida la presentación de propuestas alternativas, pudiendo denegar la autorización de su instalación en caso contrario.
- d. Se procurará agrupar las chimeneas y situarlas de manera discreta y próximas a las cubiertas de las cubiertas. Los acabados de las mismas serán similares a los de fachada.
- e. Se prohíben las chimeneas de tubo metálico o de fibrocemento.

#### **Artículo 49. Instalaciones**

##### **1. Instalaciones y cableados en fachada:**

- a. Con carácter general y especialmente en el conjunto histórico, el cableado eléctrico se situarán en lugares en los que no perjudique la imagen urbana o del conjunto histórico. En los caso en los que existan estas instalaciones, se tomarán las medidas adecuadas para adaptarlas, ocultarlas o suprimirlas. Para ello el cableado se soterrará siempre en los lugares más singulares y en los cruces de calles. En las intervenciones de reforma de edificación se soterrarán los cables situados en fachadas o se habilitarán soluciones paliativas integrándolos en la fachada mediante soluciones de entibado o bien de canaleta integrada.

Asimismo los contadores eléctricos y de otras instalaciones que deban de situarse en la fachada, estarán empotrados y con una cubierta con acabados análogos.

- b. Respecto a otras instalaciones de refrigeración, ninguna instalación podrá sobresalir del plano exterior de fachada. Si se instalaran en fachada no deberán perjudicar a la estética de la misma, ni producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes (ruidos y corrientes). No se podrán dejar vistas al exterior cualesquiera de dichas máquinas, antenas tubos o cables, debiéndose interponer una rejilla metálica (de acabados mate pintados en el mismo color), en cualquier caso enrasada con la fachada. Estas consideraciones se efectuarán siempre y cuando se garantice la continuidad de los servicios en las mismas condiciones de calidad.
- c. Estas instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, cuando por necesidad se propongan, deberán quedar disimuladas de modo que no causen perjuicios estéticos de ningún tipo a las fachadas.
- d. La instalación de acondicionadores de aire en fachada se colocarán en la fachada interior a patio, no visible desde la calle.
- e. En caso de que la edificación no cuente con fachada a patio, solo se permitirá la instalación de acondicionadores de aire por encima de los tres metros (3 m) sobre la rasante de la acera, disponiendo una rejilla en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho. Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10° sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

##### **2. Tendaderos**

- a. Se prohíbe la instalación de tendaderos a vía pública, así como el tendido de ropa a la misma, debiendo, en su caso, situarse en lugares que garanticen la no visión de la ropa desde el exterior. En caso de imposibilidad de ejecución de los mismos, las viviendas deberán contar con los medios necesarios para la instalación de una secadora.
- b. Los tendaderos, incluso cuando estos se orienten a espacios libres privados de la parcela, contarán con un cerramiento cuyo tratamiento deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada, no debiendo distinguirse desde el exterior diferencias de ritmo de materiales.

#### **Artículo 50. Cerramientos de parcela**

##### **1. Cerramientos de solares (cerramientos provisionales):**



- a. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento provisional de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. El cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 1 (un) mes, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.
- b. El cerramiento provisional deberá situarse en la alineación oficial.
- c. En otros ámbitos de ordenanza en zonas donde no se perjudique el paisaje urbano tradicional, se podrán resolver mediante vallas de malla metálica.

## **2. Cerramientos provisionales de locales:**

- a. Cuando terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional con las características indicadas en el presente artículo.
- b. La altura mínima de estos cerramientos será de 2,20 metros. Su tratamiento y acabado se realizará atendiendo a las condiciones establecidas para las fachadas, de forma que se garantice la integración con la edificación de su entorno.

## **3. Cerramientos de parcelas edificadas:**

- a. El cerramiento de parcelas edificadas en sus frentes a vías o espacios libres públicos, en las zonas no ocupadas por la edificación principal, se resolverán preferentemente mediante cerramientos ciegos, de estética análoga a la edificación y atendiendo a los criterios para fachadas de edificación.
- b. Los cierres de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,5 metros, ni longitudes superiores a 30 metros.

### **Artículo 51. Publicidad**

Este artículo regula las condiciones de publicidad sobre la edificación en suelo urbano tradicional. En el suelo industrial se podrá elaborar una ordenanza que regule estos aspectos.

Las condiciones particulares indicadas a continuación no se aplicarán sobre las cesiones de ocupación de la vía pública por bares, cafeterías y similares, que ajustarán sus dimensiones a las propias de la concesión.

En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m, o de 3,60 m sobre calzada cuando no exista acera. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m; o del 15% del ancho de la calle cuando no exista acera o ésta tenga un ancho menor de 1,00 m.

**1. Marquesinas:** se entiende por **Marquesina** un alero o protección de cristal y metal que se coloca a la entrada de edificios públicos, comercios, etc.

Se regulan de la siguiente manera:

- a. El saliente de las marquesinas deberá respetar el arbolado existente.
- b. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será, como máximo, el 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

**2. Toldos:** se entiende por **Toldos**, los aleros o protecciones de tela. Respetarán las siguientes condiciones:

- a. Se podrán autorizar, previa consulta a los técnicos municipales toldos, para el uso de establecimientos de hostelería, sin contener mensajes de carácter publicitario.
- b. Dichos toldos serán de material textil y color uniforme en toda su extensión. Los colores empleados buscarán la adaptación con las tonalidades predominantes en la edificación de su entorno.
- c. Se podrán admitir el uso de faldones, de dimensión no superior a 20 centímetros y remate recto, en tonalidades diferentes a las del conjunto de la lona, en las mismas condiciones de uniformidad cromática.
- d. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,55 m, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,10 m.
- e. El vuelo del toldo deberá ser inferior al 15% del ancho de la calle, con un límite de 2,5 metros.



### **3. Rótulos o muestras:**

- a. Se entiende por muestras los anuncios o rótulos paralelos al plano de fachada.
- b. Los rótulos se situarán preferentemente sobre los huecos del local comercial, sin superar la anchura de éste, y evitando en todo caso la ocultación de elementos característicos de la edificación. Su altura no podrá ser superior a 50 cm. y no superar la cota correspondiente a la cara inferior del forjado de primera planta. Se admite un relieve total del elemento anunciador de 5 cm desde el plano de fachada.
- c. Se colocarán preferentemente sobre los huecos de acceso al local y sin superar el ancho de éstos. La distancia entre el dintel del hueco y la arista inferior del elemento anunciador será de 25 cm, y en cualquier caso sin cubrir el dintel del hueco, ni ninguno de los huecos de la edificación.
- d. Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética, y en general, los provisionales y los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación. Asimismo se prohíben los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc.
- e. Los rótulos serán realizados preferentemente mediante la adición de letras sueltas metálicas, en tonos bronce, hierro fundido y/o aluminio mate, en color natural o pintados.
- f. Se autoriza la unificación de los diferentes elementos del rótulo mediante su colocación sobre un bastidor de vidrio, madera o metal, en las mismas condiciones de color y dimensiones indicadas (color mate, tonos oscuros,...), que podrá ser tratado con relieve no superiores a 1 cm. En todos los casos, el tamaño máximo de caracteres no deberá exceder los 30 cm, ni 50 cm el conjunto de elementos anunciadores.
- g. Alternativamente, a la colocación de rótulos sobre los huecos del local comercial, se podrá autorizar la colocación de los mismos de alguno de los siguientes modos:
  - i. Preferentemente para placas profesionales, de forma lateral al hueco del local, adosados a la fachada en las mismas condiciones de materiales que los rótulos situados sobre fachada, y con una superficie no superior a 0,2 m<sup>2</sup>.
  - ii. Sobre el vidrio del hueco o escaparate, con letras grabadas o serigrafiadas sobre el mismo (o mediante soluciones técnicas de acabado similar), en una superficie no superior al 25% del total del hueco, y preferentemente en posición horizontal.
- h. El Ayuntamiento podrá requerir para su instalación la notificación a los usuarios de locales o viviendas situadas a menos de 20 m del anuncio, y aprobar o no su instalación en función de la respuesta razonada de los vecinos, que habrá de producirse para surtir efecto dentro de los 15 días siguientes a la notificación.

### **4. Otros elementos publicitarios:**

- a. El uso de banderines, banderolas, etc. se limitará a su uso de carácter temporal, vinculado a la celebración de actos culturales o de interés público.
- b. En el caso de instalación de banderolas, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,30 metros, o de 3,60 metros cuando no exista acera. Su saliente máximo podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m o del 7% del ancho de calles sin aceras, con un máximo de 1 m.
- c. Podrán tener una altura máxima equivalente a una planta de la edificación en la que se instalen, o de 1,20 metros si se instalan sobre soportes provisionales.



## **CAPÍTULO 5. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**

### **Artículo 52. Disconformidad con el planeamiento**

1. Se consideran disconformes con el planeamiento aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones u otros usos del suelo, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, no se correspondan con las determinaciones que establecen este PGOU sobre esos suelos y que por sus características no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa.
2. Sobre esos terrenos o construcciones el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, reparación y mejora de los edificios o instalaciones incluidas en la licencia, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

### **Artículo 53. Edificios o instalaciones fuera de ordenación**

1. De acuerdo con lo establecido en la LEY 2/2001 de Suelo de Cantabria, los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como **fuera de ordenación**. Quedarán en todo caso fuera de ordenación los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan al ubicarse en suelos cuya calificación sea viario o bien espacio libre público. Las obras autorizables en edificios fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística.
2. Cuando existieran discrepancias con determinadas condiciones establecidas por el PGOU y la realidad existentes, se considerará como disconformidad con el PGO. La disconformidad con el Plan no impida la edificación en el mismo solar, el propietario podrá obtener licencia de demolición, sometiéndose en lo sucesivo al nuevo planeamiento, en los términos que resulten de la clase de suelo de que se trate.
3. Este PGOU establece que se podrá edificar con la intensidad existente sea cual fuere la regulación de la nueva edificación que se proponga.



## TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### Artículo 54. *Objeto y normativa aplicable*

1. Las condiciones generales de urbanización tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de urbanización que se desarrollen en el municipio de Campoo de Enmedio, tanto para determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y Proyectos de Urbanización, como para recomendar una serie de estándares y características orientativas de los mismos.
2. El Ayuntamiento de Campoo de Enmedio puede desarrollar una Ordenanza Municipal específica en esta materia, serán de aplicación preferente, sirviendo las presentes como normas complementarias.
3. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en estas Normas Urbanísticas y , será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora que garantice mayor calidad para el espacio público.

### CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

#### Artículo 55. *Condiciones Generales*

1. Los viales tendrán siempre carácter público, excepto dentro de las parcelas que se autorizarán viales privados.
2. El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal, y su ejecución se realizará de forma que sea continuo y garantice permeabilidad.
3. Las travesías carreteras estatales y sus márgenes estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, así como el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley. Las carreteras autonómicas se regularán por las disposiciones contenidas en la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria, y en sus desarrollos.
4. En Suelo Urbano, el trazado de las vías se ajustará, a las alineaciones definidas en los planos de ordenación; en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, se ajustará a las alineaciones definidas en los correspondientes instrumentos de ordenación que las definan.
5. En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable,. El viario será público; tendrá un ancho mínimo entre alineaciones de diez metros, incluyendo aceras. Este ancho habrá de aumentarse en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se permitirán anchos menores en casos sustanciales que deberán ser debidamente justificados y aprobados por los técnicos municipales.
6. El diseño de viario deberá garantizar la máxima permeabilidad con el tejido existente. Cuando los ámbitos de planeamiento incluyan, en su caso, tramos incompletos de viario, los proyectos de urbanización que se redacten deberán incorporar las soluciones para la totalidad del mismo, sin perjuicio de la posible repercusión a terceros de los costes correspondientes.
7. Urbanización de coexistencia:  
En el caso de secciones de viario menores de 5m será preferente urbanizar con una plataforma única. En función de la sección y de sus posibilidades se podrán diferenciar: zonas estanciales, zonas de paso, áreas arboladas, entorno de elementos singulares, etc., pudiendo incorporarse aparcamientos de vehículos y bicicletas siempre que no se reduzcan dichas áreas. En estas soluciones de rasante común a calzada y acera, se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.
8. Segregación de tráfico:



En el caso de que sea necesario o se opte por un diseño funcionalmente segregado se cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Para las travesías y en las calles con segregación de tráfico, se utilizará preferentemente un encintado de bordillos.
  - b. Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación. Sus dimensiones mínimas son 2,5 m por cada banda de aparcamiento en línea, y 4,5 m por cada banda de aparcamiento en batería.
  - c. La anchura de las aceras será como mínimo de 1,80 m. El diseño del viario urbano deberá incorporar, cuando su sección lo permita, soluciones de arbolado y/o zonas restringidas de vegetación, así como disponer de elementos que impidan la previsible ocupación de vehículos de los espacios peatonales.
9. **Fondos de saco:**  
Sólo se permite la ejecución de fondos de saco para solucionar el viario en circunstancias excepcionales y previa justificación técnica que demuestra la extrema dificultad de realizar otra solución. Se admitirá el trazado del viario en fondo de saco, con una longitud máxima de 50 metros, debiendo contar con un ensanchamiento final de calzada que permita inscribir un círculo de 15 m de diámetro.
10. **Alumbrado:**  
Los aparatos de alumbrado y farolas no perturbarán, por diseño y situación, el ambiente ni la adecuada contemplación de los elementos monumentales. Antes al contrario, se procurará en su proyecto la mejor valoración de éstos. Quedan especialmente prohibidos las pantallas de tubos fluorescentes.

#### **Artículo 56. Condiciones Generales de los Espacios Públicos**

1. Se consideran como espacios libres públicos las plazas, plazuelas, jardines y demás espacios públicos no edificables calificados como tales en el PGOU. Su función como espacios de relación y comunicación requiere un tratamiento diferenciado y singularizado.
2. Se establecen las siguientes condiciones generales para todos los espacios libres públicos de Campoo de Enmedio:
  - a) Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como aquella empleada tradicionalmente para el uso urbano en el municipio de Campoo de Enmedio, se promocionará el uso de vegetación con baja demanda de riego y mano de obra.
  - b) Se diseñarán los paseos peatonales, las áreas de reposo y de juego de niños.
  - c) SE realizará una previsión del mantenimiento y conservación de la jardinería con riegos adecuados, limpieza de los espacios pavimentados, así como de las condiciones de seguridad.
3. Las instalaciones privadas de servicio al público que se autoricen en estos espacios, tales como quioscos, casetas comerciales de venta diversa y otras semejantes, deberán contar con la preceptiva licencia o concesión de uso especial o privativo del dominio público total, que se otorgará conforme a lo previsto en la legislación de régimen local y a las Ordenanzas municipales específicas. Las instalaciones que se autoricen deberán respetar en todo caso los valores del entorno en que hayan de localizarse.

## **CAPÍTULO 2. SERVICIOS URBANOS**

#### **Artículo 57. Ámbitos de aplicación**

Las condiciones de las diferentes redes de servicios que se describen en los artículos contenidos en este capítulo, son de aplicación en las obras de nueva urbanización y en aquellas obras de reurbanización donde sea posible su desarrollo. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las regulaciones sectoriales.



#### **Artículo 58. Condiciones Generales de la red de abastecimiento y distribución de agua**

1. Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes.
2. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en el CTE Exigencia Básica HS 4, Suministro de Agua, y de forma complementaria lo dispuesto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).
3. Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados, que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1.000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes, utilizando preferentemente tuberías de fundición dúctil o PVC con juntas de tipo "presión" debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 60 mm.
4. La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas. En los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.
5. Si el suministro depende de fuentes propias o cuando no haya una garantía suficiente del suministro de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 2 días.
6. Respecto a la previsión de hidrantes contra incendios, se cumplirá lo previsto en el CTE Documento Básico SI "Seguridad en caso de Incendio", teniendo que estar éstos homologados por los Servicios Técnicos Municipales.

#### **Artículo 59. Condiciones del Saneamiento y alcantarillado**

1. La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a cauce, salvo en el caso de edificios aislados en Suelo Rústico cuando no formen núcleo de población, en los que podrán admitirse fosas sépticas de doble cámara, pozo filtrante y campo de riego de alta absorción, siempre que se garantice la inocuidad para las aguas superficiales y subterráneas. Excepcionalmente, y si está suficientemente justificada la imposibilidad del alcantarillado, se admitirá el sistema de depuración individual en cada edificio, previa justificación de su inocuidad. , para lo cual deben aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impacto negativo en los acuíferos subterráneos.
2. Las conducciones de saneamiento serán subterráneas y seguirán el trazado viario, o discurrirán, por espacios libres de uso público. Deberán estar a cota inferior que las de las conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo a 1,00 metro, aunque es aconsejable una profundidad de 1,50 metros. Cuando por imposibilidad técnica (que habrá de estar debidamente justificada) la red no discurra por suelos de uso y dominio público, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso y la inspección y reparación a favor del Ayuntamiento, quedando prohibido construir cualquier tipo de edificio o instalación sobre la zona de servidumbre.
3. De forma general, todos los tramos que discurran bajo la calzada de vías de tráfico rodado quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la coronación de la tubería. En caso contrario se dispondrá la correspondiente losa de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos, tanto de los pozos de registro como de las cámaras de descarga situados en calzadas de vías de tráfico rodado, serán de fundición.
4. Cuando se use el sistema unitario se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros con una superficie de recogida no superior a 600 metros cuadrados, y aliviaderos antes de la entrada a la estación depuradora. En los puntos bajos del sistema viario deberán disponerse sumideros o absorbedores de aguas pluviales.
5. Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro (tanto las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de distribución, como de éstas a los colectores); se dispondrán pozos de registro además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 metros de distancia mínima.



6. Los conductos podrán ser de hormigón, PVC o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibiéndose sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro, apisonadas.
7. El vertido se hará a la red municipal cuando exista y tenga suficiente capacidad de carga. Cuando el efluente vierta a vaguada o a cauce público deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.
8. En el caso de vertidos industriales podrá optarse por:
  - a) Depurar totalmente por cuenta de la industria y utilizar el efluente para usos de regadío, o verter a la red municipal.
  - b) Si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal.

En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en la legislación ambiental y de aguas.

9. Las acometidas a la red de saneamiento se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

#### **Artículo 60. Condiciones Generales de las redes de alumbrado**

1. El tendido, tanto de electricidad como de alumbrado público y telefonía, se realizará preferentemente bajo calzada, evitando las conducciones aéreas, salvo en Suelo Rústico. En cualquier caso, en todos los edificios de nueva planta cuya ejecución afecte a un tramo de acera de su frente de parcela de 16 metros o más de longitud, será obligatorio enterrar las redes aéreas preexistentes en dicho tramo de acera.
2. Las redes de alumbrado exterior deberán diseñarse con criterios de ahorro y eficiencia energética, así como de minoración de la contaminación lumínica. Deberán disponer de reguladores luminosos nocturnos y de luminarias con límite de flujo hemisférico superior instalado inferior al 25%.
3. Las instalaciones de redes de alumbrado público, sin perjuicio del obligado cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, podrán realizarse de cualquiera de las siguientes formas:
  - a) Subterráneas: los conductores se dispondrán a una profundidad de 0,6 metros con sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>.
  - b) Aéreas: las redes aéreas se ejecutarán únicamente para instalaciones provisionales o cuando por causas justificadas, no sea posible la alimentación con líneas subterráneas o sobre fachada. En estos casos dichas redes se ejecutarán únicamente con conductores aislados a mil voltios (1000 V).
  - c) Sobre fachadas: los cables serán de cobre, con aislamiento a 1000 V, de sección no inferior a dos con cinco milímetros cuadrados (2,5 mm<sup>2</sup>) y preferiblemente multipolares. Se dispondrán de una altura mínima de tres metros (3 m) aprovechando las posibilidades de ocultación que brinden las fachadas, de modo que destaquen lo menos posible.
4. Se evitará el paso de cables por zonas de posibles cerramientos posteriores como terrazas o balcones y se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.
5. Los báculos y columnas para alumbrado exterior cumplirán las condiciones de seguridad que se justifiquen necesarias.
6. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

#### **Artículo 61. Condiciones particulares de las redes de alumbrado**

1. Los puntos de luz se colocarán sobre soportes de columna o báculo ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público.
2. En suelo urbano se permitirá el empleo de brazos murales siempre que la sección de la calle así lo permita y/o exija, permitiéndose el grapado a fachada de los cables del tendido de alumbrado público siguiendo las



líneas de alero o impostas de fachada, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.

3. En todos los casos, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiéndose por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.

#### **Artículo 62. Condiciones Generales de la red de suministro de energía**

1. Las redes de media y alta tensión deben proyectarse hasta los distintos centros de transformación independientemente de las redes de distribución en baja tensión.

2. Las líneas de distribución de baja, media y alta tensión serán siempre subterráneas, salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan que la solución sea económicamente inviable (lo cual se justificará adecuadamente en su caso), enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas. Excepcionalmente pueden admitirse líneas de baja tensión aéreas en las zonas en que las redes existentes lo sean.

3. Los conductores que se utilicen en redes subterráneas o en redes aéreas cumplirán con las condiciones establecidas en la legislación vigente.

4. Cuando se utilicen conductores desnudos en redes aéreas regirán las distancias mínimas de seguridad siguientes:

- a) A 4 metros del suelo, salvo en cruces justificando la distancia que se adopte.
- b) Sobre edificios y tejados, plano paralelo a la cubierta o tejado a una distancia de 1,80 metros perpendicular al plano.
- c) Sobre terrazas y balcones, a una distancia vertical de 3 metros desde el pavimento de éstos.
- d) En fachadas de edificios, estarán a un mínimo de 1 metro de las ventanas, balcones, terrazas o cualquier hueco y preferentemente en conductos adosados o empotrados.

#### **Artículo 63. Centros de Transformación**

1. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos, cuya previsión de cargas exceda de 50 KVA, o cuando la demanda de potencia de un nuevo suministro sea superior a esa cifra, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

2. Cuando el suministro de energía eléctrica tenga como finalidad el alumbrado público de vías urbanas u otros servicios municipales, el Ayuntamiento deberá reservar asimismo los locales o recintos necesarios para la adecuada instalación de los centros de transformación que sean precisos según las características y extensión del suministro.

3. A efecto de estas Normas, los centros de transformación de energía se clasifican en los cuatro tipos siguientes:

- i. En local subterráneo
- ii. En local de edificio
- iii. Transfocabinas
- iv. De intemperie

4. En ningún caso, excepto para un uso público, se autorizará la ocupación de vías públicas ni de espacios libres públicos para la instalación de centros de transformación ni de elementos accesorios de los mismos, tales como accesos, ventilaciones, etc.

5. Centros de transformación en local subterráneo:

Sólo se autorizan en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios.

6. Centros de transformación en locales de edificios:

Sólo podrán ubicarse en planta baja o en el primer sótano. Los accesos serán preferentemente desde el exterior de los edificios o desde sus zonas de uso común. En edificios industriales podrán



comunicar con locales destinados a otros usos, mediante vestíbulo de aislamiento y con doble puerta de cierre automático. En caso de comunicar con un garaje o aparcamiento, contarán con otra salida a efectos de emergencia.

7. Transfocabinas:

Las transfocabinas de superficie, prefabricadas o no, estarán situadas en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios. En este tipo de transformadores no se permitirá el acceso de líneas aéreas, ni a través de poste sustentador, admitiéndose únicamente la entrada y salida subterránea de cables.

8. Centros de transformación de intemperie:

No se permiten, salvo en instalaciones provisionales.



## **TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

#### **Artículo 64. *Definición y delimitación***

1. La presente normativa regula las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en los distintos ámbitos del suelo clasificado como Suelo Urbano, definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos de este Plan General .
2. El PGOU establece las dos categorías de Suelo Urbano: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 96 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRU):

- a) Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales, por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.
- b) El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

#### **Artículo 65. *Régimen del Suelo Urbano***

1. En base al artículo 97 de la (LOTRU) los propietarios del Suelo Urbano Consolidado tendrán los siguientes derechos:
  - a. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tendrán derecho a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico, una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes necesarios ( 2).
  - b. El ejercicio del derecho a urbanizar en Suelo Urbano Consolidado requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.
2. Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 98 de la LOTRU
  - a. Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.
  - b. Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.
  - c. Ceder gratuitamente y libre de cargas al municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
  - d. Edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.
  - e. En las modificaciones de planeamiento, ceder, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la



preexistente. Dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.

3. En base al artículo 99 de la LOTRU los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado tendrán los siguientes derechos:

Los promotores de terrenos en el suelo urbano no consolidado tendrán derecho a su consolidación y posterior edificación en las condiciones y requisitos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico, una vez cumplidos los deberes

4. Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 100 de la LOTRU

En suelo urbano no consolidado los promotores tienen los siguientes deberes:

- a. Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.
- b. Ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
- c. Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
- d. Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación.
- e. El Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.
- f. Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

5. El ejercicio del derecho a urbanizar en Suelo Urbano No Consolidado requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del ámbito.



## **CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN**

### **Artículo 66. Ordenanzas en suelo Urbano**

1. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el Suelo clasificado como urbano Consolidado. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene unas condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: los usos básicos (predominante, compatibles y prohibidos), la edificabilidad y la intensidad de usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable.
2. Estas Ordenanzas constituyen las determinaciones de ordenación detallada que, junto con el resto de determinaciones establecidas en esta normativa, regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.
3. Son de aplicación en las diferentes actuaciones que se realicen en las zonas grafiadas como tal en los planos de ordenación del suelo urbano.
4. Las condiciones particulares sobre usos prohibidos no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles de cada ordenanza.
5. Las Ordenanzas establecidas en este PGOU se denominan de forma corta con unas siglas en dos o tres letras y con una denominación completa que se detalla en el artículo siguiente.

### **Artículo 67. División en Ordenanzas**

A los efectos de la regulación de las condiciones de edificación y uso, el suelo urbano del municipio de Campo de Enmedio se divide en las ordenanzas indicadas a continuación:

<b>RT</b>	RURAL TRADICIONAL
<b>TD</b>	TRADICIONAL DENSA
<b>UAI</b>	UNIFAMILIAR AISLADA
<b>UAD</b>	UNIFAMILIAR ADOSADA
<b>MC</b>	MANZANA COMPACTA
<b>AM</b>	ABIERTA MIXTA
<b>IN</b>	ORDENANZA INDUSTRIAL
<b>ELP</b>	ESPACIO LIBRE PRIVADO
<b>EQ-1</b>	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
<b>EQ-2</b>	EQUIPAMIENTO PRIVADO
<b>EL</b>	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
<b>VI</b>	VIARIO PÚBLICO



## Sección 1º ORDENANZA RESIDENCIAL TRADICIONAL “RT”

### **Artículo 68. Descripción y Ámbito de Aplicación de RT**

1. La ordenanza RT es de aplicación en Los ámbitos de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "RT" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza RT se corresponde con las zonas donde aún perviven los modos de construcción tradicional que configuran los núcleos centrales de los pueblos y aldeas que conforman el municipio: en núcleo inicial de Matamorosa y Nestares, parte significativa de Requejo, la mayor parte del suelo urbano de las pequeñas aldeas.
3. Se trata de un tejido que hoy es mayoritariamente residencial, si bien tradicionalmente ha tenido muchas construcciones auxiliares como almacén o como modo de tenencia de ganado. En general se trata de una tipología unifamiliar de edificación a veces retranqueada respecto a la calle con cerramientos y patio delantero, pero que se agrupa en chileras de 3 o más edificios cuyos frentes delantero y trasero coinciden formando bloques compactos. tratándose generalmente de edificios entre medianeras y ocupación de todo el frente de parcela, que tienden a conformar frentes de manzana compactos y continuos a vial público. En las aldeas de menor tamaño las parcelas son pasantes y su trasera – a veces con patio propio, - y se abre a las misiones en su fachadas opuesta.

### **Artículo 69. Condiciones de parcela en RT**

Se establece como base para la ordenación el parcelario actual existente.

1. **Parcela mínima edificable:** se admite como parcela edificable la parcela existente antes de la aprobación de este PGOU que permita cumplir las condiciones de habitabilidad. En caso de nuevas segregaciones, se autorizan hasta una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>.
2. **El frente mínimo de parcela** será el existente, o 6 metros en caso de nueva segregación.
3. **Alineación de la edificación:** La alineación de la edificación será, en general la de la edificación principal previamente existente. En caso de no existir edificación se usará como referencia la continuidad de las edificaciones existentes en su entorno y la continuidad con las colindantes.
4. **Segregación y/o agregación de parcelas:**  
En caso de procesos de agregación y/o segregación parcelaria, las parcelas resultantes deberán cumplir las exigencias de superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 6m.

### **Artículo 70. Condiciones de Uso en RT**

Se establecen la siguiente regulación de usos

1. Uso básico principal:
  - Vivienda unifamiliar
  - Vivienda colectiva plurifamiliar
  - Residencia Comunitaria
2. Usos básicos compatibles. Son los siguiente con las limitaciones que se señalen
  - Comercio y Servicios (Nivel 1 y 2).
  - Oficinas, Hospedaje, o en edificio propio o compartidas con vivienda del mismo propietario
  - Espectáculo y Reunión; en edificio propio
  - Hostelería; o en edificio propio o compartidas con vivienda del mismo propietario
  - Taller (Nivel 1 o 2) o en edificio propio o compartidas con vivienda del mismo propietario
  - Almacén (Nivel 1) o en edificio propio nivel 2
  - Industria Nivel 1
  - Garaje y Estacionamiento



- Parque y Jardín
  - Dotacional.- en edificio propio
  - Agropecuario.- cuando lo admita esta normativa y la legislación sectorial.
    - Ganadero.- no se permitirá ese uso en suelo urbano en los núcleos “mayores”, esto es en Matamorosa, Nestares, Requejo, Bolmir y Fresno de las Ribera. En el resto de los núcleos urbanos solamente se admiten las instalaciones existentes, pero sin posibilidad de ampliación ni de modificaciones y sin perjuicio de las exigencias y limitaciones de la legislación sectorial. Este uso será incompatible con el residencial en nuevas construcciones.
3. Usos básicos prohibidos:
- Comercio y Servicios Nivel3
  - Industria Nivel 2;
  - Taller Nivel 3
  - Almacén Nivel 3
  - Usos Especiales.

#### **Artículo 71. Condiciones de edificación en RT**

1. **Posición de la edificación en la parcela:**
- a) Con carácter general la edificación deberá ubicarse donde ha estado edificado históricamente y ha llegado a nuestros días, generalmente se trata de una posición retranqueada respecto a la vía pública.
  - b) Cuando no hubiera habido edificación y en los solares segregados legalmente sin edificación histórica se cumplirán las reglas siguientes de ubicación de la nueva edificación:
    - i. El frente de edificación estará en continuidad de las edificaciones tradicionales de las parcelas colindantes.
    - ii. En el caso en el que el plano de ordenación se haya grafiado alguna posición recomendada de frente de la edificación o bien una zona de EL” (espacio libre privado), se respetará la misma.
  - b. No obstante en la zona libre delantera podrán mantenerse las edificaciones existentes. En caso de nueva edificación solamente podrá ocuparse un 40% de ese espacio con una sola planta para usos no vivideros (garaje, almacén, u otros auxiliares).
2. **Aprovechamiento lucrativo o edificabilidad**, correspondiente al propietario: será el existente o el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
3. **Condiciones de volumen:**
- a) En general se mantendrán los volúmenes existentes.
  - b) Número de Plantas: de forma general el número máximo de plantas será de dos plantas (B+1).
    - i. En los edificios existentes, la altura máxima será la existente. En los casos en los que la edificación existente tenga una sola altura, en obras de sustitución o ampliación, se podrá acoger a la altura máxima de dos plantas (B+1) en la edificación principal
    - ii. En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente y estén amparados en una licencia, o que, sin disponer de licencia lleven contruidos más de diez años en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de obras de sustitución o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.
    - iii. En los edificios catalogados se mantendrá el número de plantas existentes.
  - c) Altura máxima de la edificación o altura de cornisa:



- i. En general la altura de cornisa será la existente en su entorno; especialmente en el caso del frente de edificación principal.
  - ii. En caso de no existir edificación será el promedio de las cornisas colindantes.
  - iii. Si no fuera posible o no fuera acorde con el carácter, la altura máxima será de 6,50m.
- d) Superficie máxima de ocupación sobre parcela será la mayor entre: la ocupada por la edificación existente, la obtenida de la ocupación del 100% de la franja de un fondo máximo de 15m, o del 50% de la parcela. En los casos en los que se grafía como ordenanza EL2, estas zonas deberán quedar excluidas.
- e) Fondo máximo edificable: es el existente, cuando exista edificación y 15 m en el resto.
- f) Disposición de la cubierta: la cubierta será siempre inclinada, con una pendiente entre el 57% (30°) y el 40% (22°) y cumpliendo lo establecido para las cubiertas en el artículo siguiente. No obstante con objeto de garantizar su mejor integración, la pendiente será la media entre las edificaciones colindantes.

#### 4. Otras condiciones:

- a) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre cuando su uso quede vinculado a la planta inmediata inferior.
- b) Bajo rasante: se permite la ejecución de un sótano cuya ocupación máxima se corresponderá con la de la planta baja, siendo el uso del mismo el destinado a garaje-aparcamiento de vehículos y otros anejos para usos no vivideros.
- c) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m. En el caso de rehabilitación de la edificación, podrá reducirse la altura mínima a la preexistente.
- d) Construcciones auxiliares.- Se entiende como tales aquellas situadas en la misma parcela donde exista una edificación a la que complementen, destinadas a usos tales como, garajes, leñera, almacenamiento de aperos de labranza u otros de similares características.  
Deberán cumplir las siguientes condiciones: tendrán un solo agua, la pendiente de la cubierta debe ajustarse a regulada para la edificación principal, la altura máxima de alero será de 2,10 metros y la de coronación de 2,50 metros.



## **Artículo 72. Condiciones estéticas y de composición de la ordenanza RT:**

1. Con el fin de promover la protección de las características de esta zona se establece el principio de conservación de las fachadas y cubiertas que alberguen características formales y constructivas tradicionales, utilizando materiales y acabados propios de las edificaciones tradicionales y conservando los elementos originales de la edificación tales como muros de mampostería, rejería de balcones, recercados de sillares, piedras labradas, tipología de cornisas, etc.
2. En los edificios tradicionales, las intervenciones se regirán con prioridad de acuerdo con las condiciones de establecidas en la ficha del catálogo y por las Normas de Protección del Catálogo, y de forma complementaria por las condiciones de la Ordenanza.
3. Con el objetivo de mantener las características tipológicas y del paisaje urbano se regulan las condiciones de los siguientes aspectos:
  - Fachadas
  - Huecos
  - Cuerpos volados
  - Cubiertas

Su aplicación se realizará con el siguiente criterio: primará el mantenimiento de sus características y los parámetros y soluciones descritos en este artículo tendrán un carácter complementario.

### **1 Fachada**

#### **a. Geometría y composición:**

- i. El diseño de los edificios responderá a la sencillez de la arquitectura existente. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable para garantizar la homogeneidad del tejido edificado.
- ii. Deberá predominar el macizo sobre el vano, permitiéndose balcón corrido en planta primera en los huecos centrales de la edificación, pudiendo utilizarse ventanucos en el caso de que la edificación se eleve para la obtención de un bajocubierta, según las condiciones de la ordenanza correspondiente.
- iii. Las fachadas serán planas, desde su arranque hasta la coronación (cornisa). Podrá diferenciarse el zócalo con otro color.
- iv. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua a edificios incluidos en el Catálogo, la composición de la nueva fachada utilizará como líneas de referencia las de cornisas, aleros, vuelos, impostas, zócalos, molduras y huecos del edificio protegido.

#### **b. Materiales y texturas**

- i. Los acabados de fachadas serán enfoscados o de mampostería vista.
- ii. La textura de los materiales de los paños macizos de la fachada será unitaria para toda la fachada permitiéndose únicamente variantes en zócalos.
- iii. Se podrán dejar vistos la mampostería o la sillería en los edificios en los que se consideren de interés.
- iv. Los paños de fachadas ejecutados en mampostería incorporarán elementos de sillería a fin de componer esquinas, recercados de huecos, etc., atendiendo a la tradición local.
- v. Se cuidará especialmente el color y textura, prefiriéndose los resultantes de la mampostería caliza de la zona, en sus diversos tipos de rejuntado de cal y los tonos de revoco naturales.
- vi. Se preferirán las soluciones que recuperen los acabados tradicionales de enfoscado frente a las que saquen a la vista la mampostería de piedra.



- vii. Se prohíben expresamente para la composición de fachadas los siguientes materiales y acabados:
1. Aplacados de mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.
  2. Aplacados de azulejos y cerámicos en general, excepto en remates ornamentales puntuales o vierteaguas, así como elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrigantado.
  3. Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, dentados en imitación de piedra, etc.
  4. Acabados en ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos, ladrillos vitrificados y en general aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
  5. Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
  6. Aplacados de piedra simulando mampostería.
  7. Pinturas.
  8. en general, todos aquellos elementos y materiales que distorsionen los principios ambientales del entorno urbano.

c. **Colores**

- i. En los casos en los que se adopten soluciones de fachada revocada, se emplearán de manera preferente revocos tradicionales con pigmentaciones naturales, en tonalidades ocre, cremas, amarillos,... Para la elección cromática se atenderá preferentemente al uso de tonos suaves, dentro de las gamas de color predominantes en la edificación tradicional del entorno inmediato de la intervención y teniendo siempre en cuenta la naturaleza originaria del edificio.
- ii. Las fachadas de un mismo inmueble contiguas a la fachada principal que de frente a viario público, deberán llevar el mismo tratamiento, tanto en materiales como en color, que dicha fachada.

2. **Huecos**

a. **Composición de fachadas**

- i. A la hora de diseñar los huecos de la fachada se tendrá en cuenta el diálogo con las edificaciones catalogadas del entorno.
- ii. Los huecos en fachada se organizarán a partir de ejes de composición verticales y módulos claros y simples. No será necesaria la adopción de soluciones simétricas. La organización de huecos en planta baja deberá atender a esta modulación, si bien podrá alterar las dimensiones individuales de los elementos de composición, manteniendo la relación con el esquema compositivo de las plantas superiores.
- iii. Los huecos a fachada de la planta bajocubierta se colocarán sobre el eje compositivo de algún hueco de la planta inferior.

b. **Dimensión de huecos**

- i. Las dimensiones de los huecos de fachada deberán en cualquier caso respetar una relación alto/ancho tradicional.
- ii. Asimismo se podrá habilitar el uso de huecos de dimensiones reducidas en el caso de los huecos a fachada de la planta bajocubierta que deberán tener un ancho menor a la mitad de los huecos de la planta inferior. Estos huecos estarán separados entre sí por paños macizos de anchura no inferior al 75% del ancho medio de los huecos entre los que se intercala.
- iii. Huecos abalconados: Se definen como tales aquellos huecos, no situados en la planta baja de la edificación, y de carácter no comercial, abiertos desde la cota de forjado de planta, con presencia o no de cuerpos volados al exterior. Dichos huecos tendrán un



carácter eminentemente vertical, con una relación alto/ancho comprendida entre 1,50 y 2,70.

c. **Carpinterías**

- i. Las carpinterías exteriores podrán ser de madera, tratada en tonos del castaño al nogal, pudiendo emplearse otros materiales de acabados cromáticamente análogos, u otros colores tradicionales como el verde o el azul, estando prohibido el uso de aluminio anodizado que deberá ser lacado.
- ii. No se admitirán los perfiles metálicos en su color natural, con brillo metálico, plateado o dorado, ni en la carpintería ni en sus herrajes exteriores.
- iii. En el caso de integrar mecanismos de oscurecimiento no tradicionales las mecanismos y cajas de personas se integrarán en el interior. Como mecanismo de oscurecimiento se deberán utilizar contraventanas tradicionales. Se admiten persianas que tendrán acabado en tonos y materiales similares a las carpinterías.
- iv. La colocación de las carpinterías en los huecos de fachada se hará al menos a 10 cm del haz exterior de la fachada, a no ser que el medio de oscurecimiento sea mediante contraventanas tradicionales.
- v. Tanto las carpinterías de planta baja de acceso a los inmuebles, de acceso o de escaparate de los locales comerciales y de acceso a los garajes, se ejecutarán a un máximo de 50 cm del plano de fachada, solo se autorizarán remetidos en la puerta de acceso con un ancho máximo de 1,20m, excepto en el caso de los soportales señalados en planos de ordenación.
- vi. Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la homogeneidad de imagen de la misma.
- vii. No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capialzado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capialzado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de fachada.

d. **Cerrajerías y rejerías**

- i. Se permite el empleo de rejería en huecos y balcones, que deberán ser de madera, metálicas y preferentemente de hierro forjado/fundido, en colores próximos al de hierro fundido (negro y gris plombagina (RAL 7031 grafito). Se prohíbe expresamente el uso de rejerías y/o elementos ornamentales (macollas, remates, pies,...) de las mismas de aluminio o tonos plata/dorado o de acero inoxidable.
- ii. El diseño y trazado de las rejerías o barandas repondrá los modelos tradicionales.
- iii. Las dimensiones máximas de los elementos de rejería será la correspondiente a cada uno de los huecos, más el eventual recercado del mismo. Se situarán enrasadas con el plano de fachada o sobresaliendo del mismo, de forma paralela a dicho plano, con un vuelo no superior a 15 cm, medidos desde el plano de fachada hasta el borde exterior de la rejería. Dicha limitación no será aplicable a la rejería de balcones.

3. **Cuerpos volados**

- a. Con carácter general solamente se admitirán cuerpos volados en los lugares donde hubieran existido de forma previa..
- b. Con carácter general se prohíben los cuerpos volados completamente cerrados; se admiten, exclusivamente, los balcones y galerías de dimensión y diseño tradicionales, sus dimensiones y características dependerán de su diseño como rejería de hierro o como estructura de madera.

c. **Balcones**

- i. Se deberán recuperar los balcones originales de la edificación, en cuyo caso el vuelo será el existente.



- ii. El piso de los balcones se ejecutará mediante estructuras complementarias de hierro, madera o mediante vuelo en ménsula de losa de piedra o con soluciones de hormigón. Solo se admite su formación mediante el vuelo del forjado con un grueso menor o igual de 15 cm y se prohíbe en espesor mayor por producir soluciones que no se adecuan a las características de la arquitectura tradicional.
- iii. La repisa del balcón tendrá el grueso tradicional en la tipología a que corresponda, no pudiendo exceder de 15 cm de canto. La ejecución de esta repisa será preferiblemente al estilo tradicional, a base de angular metálico perimetral y pletinas transversales colocadas en el plano inferior si el antepecho es de rejería metálica y con estructura de dimensiones tradicionales.
- iv. Todo cuerpo volado mantendrá una separación mínima a las fincas contiguas equivalente al vuelo del balcón y mínimo de 0,60 m.
- v. Los antepechos serán de rejería metálica o de madera al estilo tradicional. La rejería se realizará en las mismas condiciones de diseño, materiales y acabados para la rejería en huecos de fachada, debiendo ser recuperada de la edificación original.
- vi. Queda prohibido el cierre con muros de fábrica de balcones o galerías existentes en la totalidad de la caras.

d. **Galerías o miradores**

- i. El uso de miradores cerrados solo será admisible en los casos de recuperación de elementos preexistentes, justificando la presencia de dichos elementos de forma tradicional en la parcela objeto de la intervención o en alguna de las edificaciones adyacentes a la misma.
- ii. Los miradores que se recuperen en estas condiciones, tendrán el vuelo y las dimensiones preexistentes y en su ejecución se empleará preferentemente la madera, admitiéndose con carácter excepcional el hierro u otros materiales.
- iii. Se admite la construcción de galerías tradicionales con los paramentos laterales cerrados y con el frente completamente acristalado

4. **Cubierta**

a. **Cobertura**

- i. La cobertura será de teja curva o mixta, con tonos envejecidos, de colores terrosos o rojizos claros.

b. **Aleros y cornisas**

- i. De forma general, se recuperarán los aleros en vuelo tradicionales manteniendo los que todavía se conservan, **incluyendo la teja vuelta sobre el alero de canchillos y tableros.**
- ii. En nuevas edificaciones, el alero o cornisa no sobresaldrán del plano de fachada más de 0,80 m.
- iii. En todo caso las edificaciones contarán con un alero, de al menos 25 cm de vuelo, que se podrá ejecutar adoptando cualquiera de las siguientes soluciones:
  - 1. Alero tradicional con canes y tablazón, ejecutándose de manera coordinada con la estructura de cubierta, con la cara inferior horizontal.
  - 2. Alero de piedra labrada.
  - 3. Solución de alero contemporánea, con vuelo horizontal de la estructura de cubierta. El espesor del alero, en estos casos, no deberá ser superior a 15 cm (hasta 20 cm si se adopta una solución con canchillos superpuestos).
- iv. El diseño del alero se realizará siguiendo el criterio tradicional y cuidando la coherencia de los materiales de fachada y alero, procurando recuperar el alero original de la edificación preexistente.



- v. Se prohíben expresamente las soluciones que supongan una falsificación de los lenguajes arquitectónicos tradicionales. En este sentido, la adición de canes en los vuelos de cubierta contemporánea, solucionado mediante forjado de hormigón, solo se considera admisible cuando el vuelo del elemento resistente se produce con un espesor no superior al de las soluciones tradicionales en madera, y en ningún caso superior a 15 cm, y con la única finalidad de generar ritmos en fachada.
  - vi. No serán admisibles, en cualquier caso, canecillos con soluciones figurativas y/o formalmente complejas, salvo en los casos en los que documentalmente se pueda establecer la preexistencia de soluciones similares en la edificación tradicional preexistente.
  - vii. El vuelo máximo del alero será de 80 cm, salvo existencia constatada de presencia de aleros de dimensiones superiores en la edificación preexistente. La dimensión del vuelo se medirá horizontalmente, desde el plano de la alineación hasta la cornisa superior de la teja, excluyendo, en su caso, la posible presencia de elementos de recogida de aguas pluviales (canalones).
  - viii. Las dimensiones del vuelo deberán, en todo caso, ser compatibles con las condiciones de la edificación y del viario público, y de forma específica con la anchura de la calle en la que se implante, no pudiendo superar la media de los vuelos existentes en la calle cuando ésta tenga menos de 4 metros de ancho en más de la mitad de la calle.
- c. **Iluminación y ventilación de bajocubiertas**
- i. En el caso que las condiciones de volumen permitan el uso residencial bajocubierta, la iluminación y ventilación de dichos espacios se podrán realizar, además de por pequeños ventanucos a fachada, a través de lucernarios, ventanas incluidas en el mismo plano de cubierta tipo “velux” o similares, o bien con troneras o buhardillas. En cada faldón no podrán aparecer más de elementos ( lucernarios y/o buhardillas)
  - ii. Los lucernarios, ventanas incluidas en el mismo plano de cubierta tipo “velux” o similares, cumplirán la siguiente regulación:
    - 1. Distarán del borde inferior de la cubierta o alero como mínimo 2 m. Distarán como mínimo 1m. del borde superior o limatesa y de los bordes laterales de la cubierta.
    - 2. Salvo justificación técnica respetarán los ritmos y ejes definidos en las ventanas de fachada y no podrán distar entre si menos de 1m.
    - 3. En ningún caso se podrá romper la línea de cornisa para la colocación de buhardillas ni lucernarios.
  - iii. Las troneras o buhardillas cumplirán la siguiente regulación:
    - 1. Salvo justificación técnica respetarán los ritmos y ejes definidos en las ventanas de fachada. La separación mínima respecto a otra de la edificación será de 1,50 m.
    - 2. Las buhardillas se construirán a la manera tradicional, con cubierta de teja y dimensiones máximas exteriores de 1,00 de ancho y 1,25 metros de alto, medida esta altura desde el tejado a la parte baja de la cornisa.

**Artículo 73. *Mantenimiento de elementos preexistentes e intervenciones en los edificios catalogados***

1. En las obras de sustitución de edificación será preceptivo el mantenimiento de todos aquellos elementos característicos de la tipología arquitectónica, materiales y formales, que puedan ser incorporados a la nueva edificación. En concreto, se deberá procurar el mantenimiento y recuperación de:
- a) Rejerías.
  - b) Elementos singulares de sillería y cantería: los zócalos, basamentos, machones, jambas, columnas, pilastras, zarceras, brocales, etc.



- c) Elementos de herrería tradicional: rejas, pernos, cerrojos, tiradores, llamadores, clavos...
- d) Cornisas tradicionales, de piedra o madera.
- e) Cualquier otro elemento o pieza de interés cultural o de calidad que haga recomendable su conservación carpintería, elementos de cubierta, acabados interiores y exteriores,...



## Sección 2º: ORDENANZA TRADICIONAL DENSA "TD"

### **Artículo 74. Descripción y Ámbito de Aplicación**

1. La Ordenanza TD se corresponde con algunas edificaciones que configuran el casco tradicional de los núcleos medianos o mayores como son: Matamorosa, Nestares, Bolmir, Cañeda, y otros en los que se han producido construcciones de tipologías más urbanas, en ciertos casos de B+II.
2. Son construcciones de uso mayoritariamente residencial si bien en muchos caso en la planta baja se dan otros usos comerciales o de almacenaje. Se trata de edificios entre medianeras y alineados a calle y con patio posterior y en algunos casos patios a calle, en muchos casos con tipología plurifamiliar.

### **Artículo 75. Condiciones de parcela para TD**

1. **Parcela mínima edificable:** se admite como parcela edificable la parcela existente antes de la aprobación de este PGOU que permita cumplir las condiciones de habitabilidad. En caso de nuevas segregaciones, se autorizan hasta una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>.
1. **El frente mínimo de parcela** será el existente, o 10 metros en caso de segregación.
2. **Alineación de la edificación:** La alineación de la edificación será, en general la de la edificación principal previamente existente. En caso de no existir edificación se usará como referencia la continuidad de las edificaciones existentes en su entorno y la continuidad con las colindantes.
3. **Segregación y/o agregación de parcelas:** en caso de procesos de agregación y/o segregación parcelaria, las parcelas resultantes deberán cumplir las exigencias de superficie mínima de 400 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10 m.

### **Artículo 76. Condiciones de Uso en ordenanza "Tradicional densa" (TD)**

Se establecen la siguiente regulación de usos

1. Uso básico principal:
  - Vivienda unifamiliar
  - Vivienda colectiva plurifamiliar
  - Residencia Comunitaria
2. Usos básicos compatibles. Son los siguiente con las limitaciones que se señalen
  - Comercio y Servicios (Nivel 1 y 2).- solamente en planta baja
  - Oficinas, Hospedaje.- en edificio propio o compartidas con vivienda del mismo propietario
  - Espectáculo y Reunión.- en edificio propio
  - Hostelería.- en edificio propio o compartidas con vivienda del mismo propietario
  - Taller (Nivel 1 o 2).- en edificio propio o compartidas con vivienda del mismo propietario
  - Almacén (Nivel 1)
  - Garaje y Estacionamiento en planta baja o en espacio no edificado.
  - Parque y Jardín.- en espacio no edificado
  - Dotacional.- en edificio propio
3. Usos básicos prohibidos:
  - Industria.- Nivel 2;
  - Almacén.- Nivel 3
  - Taller.- Nivel 3
  - Comercio y Servicios.- Nivel 3
  - Usos Especiales
  - Agropecuario



### **Artículo 77. Condiciones de edificación en ordenanza TD**

#### **1. Posición de la edificación en la parcela:**

Con carácter general la edificación se sitúa en el lindero frontal o frente de parcela, la edificación se construirá alineada a calle, no permitiéndose retranqueos de la edificación, salvo en caso de situaciones previas existentes.

En caso de contacto con otras parcelas cuya edificación existente o bien las ordenanzas de aplicación obliguen a retranqueos, se realizará un retranqueo a partir de la primera planta, que se resolverá con cubierta inclinada, para no producir una medianera de dos o más alturas.

**2. Aprovechamiento lucrativo o edificabilidad** correspondiente al propietario será el existente, o en caso de nueva construcción el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.

#### **3. Condiciones de volumen:**

- a) Número de Plantas: de forma general el número máximo de plantas será de dos plantas (B+I). Sin embargo en los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, que tuvieran un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente y estén amparados en una licencia, el número de plantas autorizado será el realmente existente.
- b) Altura máxima de la edificación: la altura máxima de la edificación será la existente, o de 6,50 m en el caso de B+I y de 10,50m en los casos de B+II.
- c) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el existente en parcelas ya edificadas. En aquellas no edificadas o resultantes de segregación será el 100% de la banda definida por el un fondo máximo edificable de 15 m y la alineación de parcela. Se respetará la ocupación existente en los edificios cuya conservación se determine o en que se actúe por rehabilitación de lo existente.
- d) Fondo máximo edificable: el existente cuando exista edificación y 15 m en el resto. El fondo podrá ser mayor de 15 metros en caso de mejora de la relación de la edificación con la edificación medianera existente, pero siempre dentro de la edificabilidad máxima permitida y aplicando un fondo de 15 metros para el cálculo.
- e) Disposición de la cubierta: la cubierta será siempre inclinada, con una pendiente no superior al 57% (30°). La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado.

#### **4. Otras condiciones:**

- a) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre cuando su uso quede vinculado a la planta inmediata inferior.
- b) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima semisótano corresponderá con la de la planta baja. En el caso de sótano solamente podrá sobrepasarla si está cubierto de forma acorde con la rasante natural.
- c) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m. En el caso de rehabilitación de la edificación, podrá reducirse la altura mínima a la preexistente.

### **Artículo 78. Condiciones estéticas y de composición de la ordenanza TD:**

1. Con el fin de promover la el mantenimiento de las características de esta zona se establece el principio de conservación de las fachadas y de la conservación de aquellos elementos originales de la edificación de interés tales como rejería de balcones, recercados de sillares, piedras labradas, tipología de cornisas, etc.

2. Con el objetivo de mantener las características tipológicas y del paisaje urbano se regulan las condiciones de los siguientes aspectos:

- Fachadas
- Huecos
- Cuerpos volados
- Cubiertas



Su aplicación se realizará primando el mantenimiento de las características, los parámetros y soluciones tradicionales, y los aspectos y soluciones descritas en este artículo tendrán un carácter complementario.

## 1 **Fachada**

### a. **Geometría y composición:**

- i. El diseño de los edificios responderá a la sencillez volumétrica de la arquitectura existente. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional existente.
- ii. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua a edificios tradicionales o protegidos, la composición de la nueva fachada utilizará como líneas de referencia las de cornisas, aleros, vuelos, impostas, zócalos, molduras y huecos del edificio protegido.

### b. **Materiales y texturas**

- i. Los acabados de fachadas serán preferentemente enfoscados, dejando vista la sillería y los recercados. Se podrán dejar vistos la mampostería en los edificios en los que ya se exhiba.
- ii. La edificación existente servirá de base para el diseño de nuevos edificios en cuanto a color y texturas, sin que esto suponga la imposición de materiales concretos.
- iii. La textura de los materiales de los paños macizos de la fachada será unitaria para toda la fachada permitiéndose únicamente variantes en zócalos, basamento y elementos ornamentales.
- iv. Los paños de fachadas ejecutados en mampostería incorporarán elementos de sillería a fin de componer esquinas, recercados de huecos, etc., atendiendo a la tradición local.
- v. Se prohíben expresamente para la composición de fachadas los siguientes materiales y acabados:
  1. Aplacados de mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.
  2. El empleo del ladrillo a cara vista en las fachadas
  3. Aplacados de azulejos y cerámicos en general, excepto en remates ornamentales puntuales o vierteaguas, así como elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrigantado.
  4. Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, dentados en imitación de piedra, etc.
  5. Acabados en ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos, ladrillos vitrificados y en general aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
  6. Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
  7. Aplacados de piedra simulando mampostería.
  8. En general, todos aquellos elementos y materiales que distorsionen los principios ambientales del entorno urbano.

### c. **Colores**

- i. En los casos en los que se adopten soluciones de fachada revocada, se emplearán de manera preferente revocos tradicionales con pigmentaciones naturales, en tonalidades ocre, cremas, amarillos,... Para la elección cromática se atenderá preferentemente al uso de tonos suaves, dentro de las gamas de color predominantes en la edificación tradicional del entorno inmediato de la intervención y teniendo siempre en cuenta la naturaleza originaria del edificio.

## 5. **Huecos**

### a. **Composición de fachadas**



- i. A la hora de diseñar los huecos de la fachada se tendrá en cuenta el diálogo con las edificaciones catalogadas del entorno.
  - ii. Los huecos en fachada se organizarán a partir de ejes de composición verticales y módulos claros y simples. No será necesaria la adopción de soluciones simétricas. La organización de huecos en planta baja deberá atender a esta modulación, si bien podrá alterar las dimensiones individuales de los elementos de composición, manteniendo la relación con el esquema compositivo de las plantas superiores.
- b. **Dimensión de huecos**
- i. Las dimensiones de los huecos de fachada deberán en cualquier caso respetar una relación alto/ancho comprendida entre 0,75 y 1,6, primando en cualquier caso la verticalidad frente a la horizontalidad de los huecos o, en su caso, de los diferentes módulos de carpintería que lo compongan.
  - ii. La separación mínima entre huecos de una misma planta responderá al esquema compositivo y porcentajes máximos establecidos en el presente artículo, preservándose al menos entre cada dos huecos un paño macizo de anchura no inferior al ancho medio de los huecos entre los que se intercala.
  - iii. Asimismo se podrá habilitar el uso de huecos de dimensiones reducidas en el caso de los huecos a fachada de la planta bajocubierta que deberán tener un ancho menor a la mitad de los huecos de la planta inferior.
  - iv. Los huecos de ventana estarán separados entre sí por paños macizos de anchura no inferior al 75% del ancho medio de los huecos entre los que se intercala.
  - v. Huecos abalconados: Se definen como tales aquellos huecos, no situados en la planta baja de la edificación, abiertos desde la cota de forjado de planta, con presencia o no de cuerpos volados al exterior... Dichos huecos tendrán un carácter eminentemente vertical, con una relación alto/ancho comprendida entre 1,50 y 2,70.
- c. **Carpinterías**
- i. Las carpinterías exteriores podrán ser de madera, o de otros materiales de acabados cromáticamente análogos, estando prohibido el uso de aluminio anodizado que deberá ser lacado.
  - ii. No se admitirán los perfiles metálicos en su color natural, con brillo metálico, plateado o dorado, ni en la carpintería ni en sus herrajes exteriores.
  - iii. Como mecanismo de oscurecimiento se podrán utilizar persianas, o bien contraventanas tradicionales, que tendrán acabado en tonos y materiales similares a las carpinterías.
  - iv. Tanto las carpinterías de planta baja de acceso a los inmuebles, de acceso o de escaparate de los locales comerciales y de acceso a los garajes, se ejecutarán a un máximo de 50 cm del plano de fachada, solo se autorizarán remetidos en la puerta de acceso con un ancho máximo de 1,20m.
  - v. Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la homogeneidad de imagen de la misma.
  - vi. No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capialzado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capialzado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de fachada.

## 6. **Cuerpos volados**

- a. Con carácter general solamente se admitirán cuerpos volados en las lugares donde hubieran existido de forma previa.
- b. Se admiten, exclusivamente, los balcones y galerías de dimensión y diseño tradicionales



c. **Balcones**

- i. Se deberán recuperar los balcones originales de la edificación, en cuyo caso el vuelo será el existente.
- ii. El piso de los balcones se ejecutará mediante estructuras complementarias de hierro, madera o mediante vuelo en ménsula de losa de piedra o con soluciones de hormigón. Solo se admite su formación mediante el vuelo del forjado con un grueso menor o igual de 15 cm y se prohíbe en espesor mayor por producir soluciones que no se adecuan a las características de la arquitectura tradicional
- iii. La repisa del balcón tendrá el grueso tradicional en la tipología a que corresponda, no pudiendo exceder de 15 cm de canto. La ejecución de esta repisa será preferiblemente al estilo tradicional, a base de angular metálico perimetral y pletinas transversales colocadas en el plano inferior si el antepecho es de rejería metálica y con estructura de dimensiones tradicionales.
- iv. No serán admisibles los balcones con acceso y/o servicio a más de un hueco de fachada, con excepciones puntuales, justificadas por la arquitectura tradicional existente en el entorno o que la propia edificación original constase de ellos.
- v. Las dimensión máxima del frente del balcón no deberá ser superior a la del hueco en fachada, más 30 cm (15+15), y en todo caso de un 25% superior al ancho del mismo, con un máximo de 1,70 metros.
- vi. Todo cuerpo volado mantendrá una separación mínima a las fincas contiguas equivalente al vuelo del balcón y mínimo de 0,60 m.
- vii. Los antepechos serán de rejería metálica o de madera al estilo tradicional. La rejería se realizará en las mismas condiciones de diseño, materiales y acabados que los indicados para la rejería en huecos de fachada.
- viii. Queda prohibido el cierre de balcones.

d. **Galerías o miradores**

- i. El uso de miradores cerrados será admisible en los casos de recuperación de elementos preexistentes. Los miradores que se recuperen tendrán el vuelo y las dimensiones preexistentes existente.
- ii. Todo cuerpo volado mantendrá una separación mínima a las fincas contiguas equivalente al vuelo del mirador.
- iii. En su ejecución se empleará preferentemente la madera, admitiéndose otros materiales.
- iv. Se admite la construcción de galerías tradicionales con los paramentos laterales cerrados y con el frente completamente acristalado

7. **Cubierta**

a. **Cobertura**

- i. La cobertura será de teja curva o mixta, con tonos envejecidos, de colores terrosos o rojizos claros. Solamente se permitirán acabados de chapa en construcciones auxiliares que no den frente a espacios urbanos relevantes como plazas.

b. **Aleros y cornisas**

- i. Las edificaciones contarán con alero. Los aleros y cornisas se podrán ejecutar adoptando cualquiera de las soluciones tradicionales o actuales:
  1. Alero tradicional con canes y tablazón, ejecutándose de manera coordinada con la estructura de cubierta, con la cara inferior horizontal.
  2. Alero de piedra labrada.



3. Solución de alero contemporánea, con vuelo horizontal de la estructura de cubierta. El espesor del alero, en estos casos, no deberá ser superior a 15 cm (hasta 20 cm si se adopta una solución con canecillos superpuestos).
- ii. La adición de canes en los vuelos de cubierta, solucionado mediante forjado de hormigón, solo se considera admisible con un espesor no superior al de las soluciones tradicionales en madera, y en ningún caso superior a 15 cm, y con la única finalidad de generar ritmos en fachada. Los canecillos serán de factura tradicional o sencilla.
- iii. El vuelo máximo del alero será de 80 cm, salvo existencia constatada de presencia de aleros de dimensiones superiores en la edificación preexistente. La dimensión del vuelo se medirá horizontalmente, desde el plano de la alineación hasta la cornisa superior de la teja, excluyendo, en su caso, la posible presencia de elementos de recogida de aguas pluviales (canalones). Las dimensiones del vuelo deberán, en todo caso, ser compatibles con las condiciones de la edificación y del viario público, y de forma específica con la anchura de la calle en la que se implante, no pudiendo superar la media de los vuelos existentes en la calle cuando ésta tenga menos de 4 metros de ancho en más de la mitad de la calle.

c. **Iluminación y ventilación de bajocubiertas**

- i. En el caso que las condiciones de volumen permitan el uso residencial bajocubierta, la iluminación y ventilación de dichos espacios se podrán realizar, además de por pequeños ventanucos a fachada, a través de lucernarios, ventanas incluidas en el mismo plano de cubierta tipo “velux” o similares, o bien con troneras o buhardillas.
- ii. Los lucernarios, ventanas incluidas en el mismo plano de cubierta tipo “velux” o similares, cumplirán la siguiente regulación:
  1. Distanarán del borde inferior de la cubierta o alero como mínimo 2 m. Distanarán como mínimo 1m. del borde superior o limatesa y de los bordes laterales de la cubierta.
  2. La dimensión máxima de los mismos será de 1,00 x 1,40 m.
  - 3.
- iii. Las buhardillas cumplirán la siguiente regulación:
  1. La separación mínima respecto a otra de la edificación será de 1,50 m.
  2. Las buhardillas se construirán, con cubierta de teja y dimensiones máximas exteriores de 1,00 de ancho y 1,25 metros de alto, medida esta altura desde el tejado a la parte baja de la cornisa.

**Artículo 79. Condiciones particulares**

1. En las intervenciones de sustitución y rehabilitación, se procurará la recuperación de los zócalos de sillar, cercos de huecos, dinteles y esquinas, forjados y rejería de balcones, alféizares, ménsulas y aleros, además del ladrillo de tejar.
2. Se prohíben las edificaciones provisionales del tipo “viviendas portátiles o desmontables” o similares.



### Sección 3º: ORDENANZA MANZANA COMPACTA "MC"

#### **Artículo 80. Descripción y Ámbito de aplicación en la ordenanza MC**

1. La ordenanza denominada "Manzana Compacta" es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafadas con el código "MC" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza MC se corresponde con el tejido central de Matamorosa en el que predominan la edificación entre medianeras conformando un conjunto de manzanas rectangulares en el que encontramos cierta variedad de soluciones tipológicas y de usos; en concreto se da cabida a usos tanto residenciales como a los productivos y de almacenaje, ocupando estos últimos en algunos casos la totalidad de la parcela.

#### **Artículo 81. Condiciones de parcela en la ordenanza MC**

1. **Parcela mínima edificable:** la parcela mínima se establece en 250 m<sup>2</sup>; asimismo se admite como edificable toda parcela existente antes de la aprobación definitiva de este PGOU, siempre que permita cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad.
2. **El frente mínimo de parcela:** el frente mínimo de parcela se establece en 10 metros; no obstante se admite un frente menor si existiera de forma previa, siempre que permita la construcción siempre que permita cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad.
3. **Alineaciones de la edificación:** las alineaciones son las existentes, que se señalan en los planos de Ordenación.
4. En caso de **segregación parcelaria o reparcelación**, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:
  - a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 250 m<sup>2</sup>.
  - b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 10,00 m.
  - c) En cada parcela resultante se podrá inscribir, en su interior, un círculo de al menos 6,00 m de diámetro.

#### **Artículo 82. Condiciones de Uso en la ordenanza MC**

Se establecen la siguiente regulación de usos

1. Uso básico principal:
  - Vivienda unifamiliar
  - Vivienda colectiva plurifamiliar
  - Residencia Comunitaria
2. Usos básicos compatibles. Son los siguiente, con las limitaciones que se señalan:
  - Comercio y Servicios.- Nivel 1, 2 solamente en planta baja; y Nivel 3 en edificio completo.
  - Oficinas, Hospedaje.- En planta baja, o en otras plantas pero nunca sobre vivienda, o bien en edificio propio.
  - Espectáculo y Reunión.- En edificio propio
  - Hostelería.- En planta baja, o en edificio propio.
  - Taller.- Nivel 1 o 2 en planta baja o en edificio propio
  - Almacén.- Nivel 1 o Nivel 2, ambos en planta baja
  - Industria.- Nivel 1 en planta baja
  - Garaje y Estacionamiento en planta baja o en espacio no edificado.
  - Parque y Jardín.- en espacio no edificado
  - Dotacional.- En planta baja, o en otras plantas pero nunca sobre vivienda, o bien en edificio propio.
3. Usos básicos prohibidos:
  - Industria Nivel 2
  - Almacén Nivel 3
  - Taller Nivel 3



- Industria Nivel 3
- Comercio y Servicios Nivel3
- Usos Especiales
- Agropecuario

**Artículo 83. Condiciones de Edificación en la ordenanza MC**

**1. Posición de la edificación en la parcela:**

En el lindero frontal o frente de parcela, la edificación se construirá alineada a calle, excepto en los casos en los que se grafie otra línea de edificación en los Planos de ordenación.

**2. Aprovechamiento lucrativo o edificabilidad.-**

Será la resultante de aplicar la más restrictiva de las dos condiciones: el índice de edificabilidad y las condiciones de volumen. Si bien se respetará el establecido por las construcciones existentes si fuera superior.

El índice de edificabilidad será de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**3. Condiciones de volumen:**

- a) Número de Plantas: de forma general el número máximo de plantas será de dos plantas B+II y de B+III en la Calle Real y otras calles con sección mayor de 15m.
- b) Altura máxima de la edificación: para el uso residencial será de 13 m en caso de B+II y de 16m para B+III.
- c) Fondo máximo edificable: el fondo máximo edificable en nueva construcción será de 12 m.
- d) Disposición de la cubierta: La cubierta será inclinada. La altura máxima de cumbrera, será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado con un máximo 10,50 m desde la rasante del terreno.
- e) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 100% del suelo en planta baja.

**4. Otras condiciones:**

- a) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que su uso quede vinculado a la planta inmediata inferior.
- b) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima de la planta sótano y semisótano corresponderá con la de la planta baja.
- c) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m.
- d) Cierre de la parcela: El los casos en los que se obligue a retranqueos, en la fachada principal se realizará un cerramiento de obra hasta un máximo de 1,20m y de reja hasta los 2,20m. El cerramiento a patio trasero podrá ser de fábrica opaco de hasta 2,20m

**Artículo 84. Condiciones estéticas y de composición de la ordenanza MC:**

1. Con el objetivo de mantener las características tipológicas del área y del paisaje urbano se regulan las condiciones de los siguientes aspectos:

- Cuerpos volados
- Cubiertas

Su aplicación se realizará primará el mantenimiento de las características, los parámetros y soluciones tradicionales, y los aspectos y soluciones descritas en este artículo tendrán un carácter complementario.

**1. Cuerpos volados**

- a. Se admiten cuerpos volados en viario de más de 15m de sección. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.



b. **Balcones**

La repisa del balcón tendrá el grueso tradicional en la tipología a que corresponda no pudiendo exceder de 15 cm de canto.

2. **Cubierta**

a. **Cobertura**

- i. La cobertura será de teja curva o mixta. Solamente se permitirán acabados de chapa en construcciones auxiliares que no den frente a espacios urbanos relevantes como plazas.

b. **Aleros y cornisas**

- i. Las edificaciones contarán con un alero de vuelo máximo de 0,50 m. con un espesor del alero menor de 15 cm.

c. **Iluminación y ventilación de bajocubiertas**

- i. En el caso que las condiciones de volumen permitan el uso residencial bajocubierta, la iluminación y ventilación de dichos espacios se podrán realizar a través troneras o de lucernarios.
- ii. Las ventanas incluidas en el mismo plano de cubierta tipo “velux” o similares, que cumplirán la siguiente regulación:
1. Distarán del borde inferior de la cubierta o alero como mínimo 2 m. Distarán como mínimo 1m. del borde superior o limatesa y de los bordes laterales de la cubierta.
- iii. Las troneras o buhardillas cumplirán la siguiente regulación:
1. La separación mínima respecto a otra de la edificación será de 1,50 m.
  2. Las buhardillas o troneras se construirán, con cubierta de teja y dimensiones máximas exteriores de 1,50 de ancho y 1,25 metros de alto, medida esta altura desde el tejado a la parte baja de la cornisa.

**Artículo 85. Condiciones Particulares**

1. Se prohíben las edificaciones provisionales del tipo “viviendas portátiles o desmontables” o similares.



## Sección 4º ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA “ UAI”

### **Artículo 86. Descripción y Ámbito de Aplicación**

1. La ordenanza de unifamiliar Aislada es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafadas con el código "UAI" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza UNIFAMILIAR AISLADA UAI se corresponde, en general, con zonas de urbanización reciente, en las que se proponen usos residenciales unifamiliares con tipología de edificaciones aislada, pareadas o adosadas, definiéndose esta Ordenanza tanto para las zonas de borde del suelo urbano como para los nuevos crecimientos ya iniciados. Tiende a definir manzanas con frentes formados por los cerramientos de parcela, ajardinados o arbolados, formalizando un crecimiento de media o baja densidad.

### **Artículo 87. Condiciones de parcela en la ordenanza UAI**

1. **Parcela mínima edificable:** será de 400 m<sup>2</sup>. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente de menor tamaño que estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de urbana con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGOU siempre que tenga un frente mínimo de 10 metros.
2. **Alineaciones de la edificación:** Con carácter general, la edificación se retranqueará 3 metros desde cualquier lindero.
3. **Condiciones de reparcelación:**
  - a) Las parcelas resultantes de una posible reparcelación deberán cumplir los requisitos:
    - i. La superficie mínima de cada parcela resultante será de 400 m<sup>2</sup>.
    - ii. Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 10,00 m.
    - iii. Poder inscribir en su interior un círculo de al menos 10,00 m.

### **Artículo 88. Condiciones de Uso en la ordenanza UAI**

Se establecen la siguiente regulación de usos

1. Uso básico principal:
  - Vivienda unifamiliar
2. Usos básicos compatibles. Son los siguiente con las limitaciones que se señalen
  - Vivienda plurifamiliar.- Cuando fuera existente con anterioridad a la aprobación de este PGOU
  - Residencia Comunitaria.-
  - Hospedaje.- En edificio propio
  - Oficinas.- Solamente despachos profesionales compartidos con vivienda
  - Taller.- Nivel 1 compartida con vivienda del mismo propietario
  - Almacén.- Nivel 1 compartida con vivienda del mismo propietario
  - Garaje y Estacionamiento.- el propio de la vivienda
  - Dotacional.- En edificio propio.
  - Parque y Jardín.-
3. Usos básicos prohibidos:
  - Comercio y Servicios
  - Oficinas .- El resto de las situaciones
  - Espectáculo y Reunión
  - Hostelería
  - Taller.- Nivel 2 o 3
  - Almacén.- Nivel 2 o 3
  - Agropecuario
  - Industria.- cualquier nivel
  - Usos Especiales.



### **Artículo 89. Condiciones de Edificación en la ordenanza UAI**

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante es la edificación unifamiliar aislada
2. **Posición de la edificación en la parcela:**
  - a) Las edificaciones con carácter general deberán o retranquearse un mínimo de 3 m desde la alineación a calle
  - b) En los linderos laterales la edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros.
  - c) Se admitirá el adosarse a un lindero lateral, siempre que se justifique documentalmente el acuerdo con la parcela colindante.
  - d) En caso de existir edificación medianera adosada un lindero (lateral o posterior), la nueva edificación se podrá adosar a la misma con medianería.
3. **Aprovechamiento lucrativo o edificabilidad:** será el existente, o en caso de nueva construcción el más restrictivo de los dos modos de regulación: el volumétrico como resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela, o la aplicación del índice de edificabilidad, que es de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. **Condiciones de volumen:**
  - a) Número de Plantas: de forma general el número máximo de plantas será de dos plantas (B+I) Altura máxima de la edificación: será de 7,00 m. desde la rasante al alero
  - b) Fondo máximo edificable: no se regula.
  - c) Disposición de la cubierta: la cubierta será siempre inclinada, cumpliendo lo establecido para las cubiertas en las Condiciones Estéticas Generales. La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado y de máximo 10,50 m desde la rasante del terreno.
  - d) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que se encuentre ligado a la edificación residencial del piso inferior y se cumpla la regulación definida en esta normativa para la cubierta.
  - e) Bajo rasante: se permite la ejecución de una planta sótano, con el uso de servicio de instalaciones y/o garaje del edificio. La ocupación máxima de la planta sótano será la de la edificación.
  - f) Altura libre de planta: mínimo 2,60 m.
  - g) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no se regula.
  - h) Cuerpos volados y entrantes: no se regulan.
  - i) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: la derivada de aplicar los retranqueos obligatorios.

### **Artículo 90. Condiciones estéticas y de composición la ordenanza UAI**

Con el fin de promover la integración de estas áreas en el contexto rural se proponen unas condiciones que garantizan esa coherencia.:

Para ello prima el mantenimiento de las características, los parámetros y soluciones tradicionales, y los aspectos y soluciones descritas en este artículo tendrán un carácter complementario.

Para ello se regulan los siguientes aspectos:

- i. El diseño de los edificios responderá a la sencillez volumétrica y en la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con el contexto garantizando la homogeneidad del tejido edificado.
  - ii. En promociones de edificación se evitarán soluciones volumétricas repetitivas.
  - iii. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua a edificios tradicionales o incluidos en el Catálogo, la composición de la nueva fachada utilizará como referencia el edificio protegido.
- a. **Materiales y texturas**



Se prohíben expresamente para la composición de fachadas los siguientes materiales y acabados:

1. Aplacados de mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.
2. Acabados en ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos, ladrillos vitrificados y en general aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
3. Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
4. En general, todos aquellos elementos y materiales que distorsionen los principios ambientales del entorno urbano.

b. **Colores**

Uso de tonos suaves, dentro de las gamas de color predominantes en la edificación tradicional. Se prefieren las texturas rugosas a las lisas y brillantes.

1 **Huecos**

a. **Composición de fachada y dimensión de huecos**

Libre

b. **Carpinterías**

Está prohibido el uso de aluminio anodizado que deberá ser lacado. No se admitirán los perfiles metálicos en su color natural, con brillo metálico, plateado o dorado.

2. **Cuerpos volados**

Se admiten los cuerpos volados Siempre que se respeten en total la distancia a linderos

3. **Cubierta**

a. **Cobertura**

La cobertura será de teja curva o mixta, con tonos envejecidos, de colores terrosos o rojizos claros..

b. **Iluminación y ventilación de bajocubiertas**

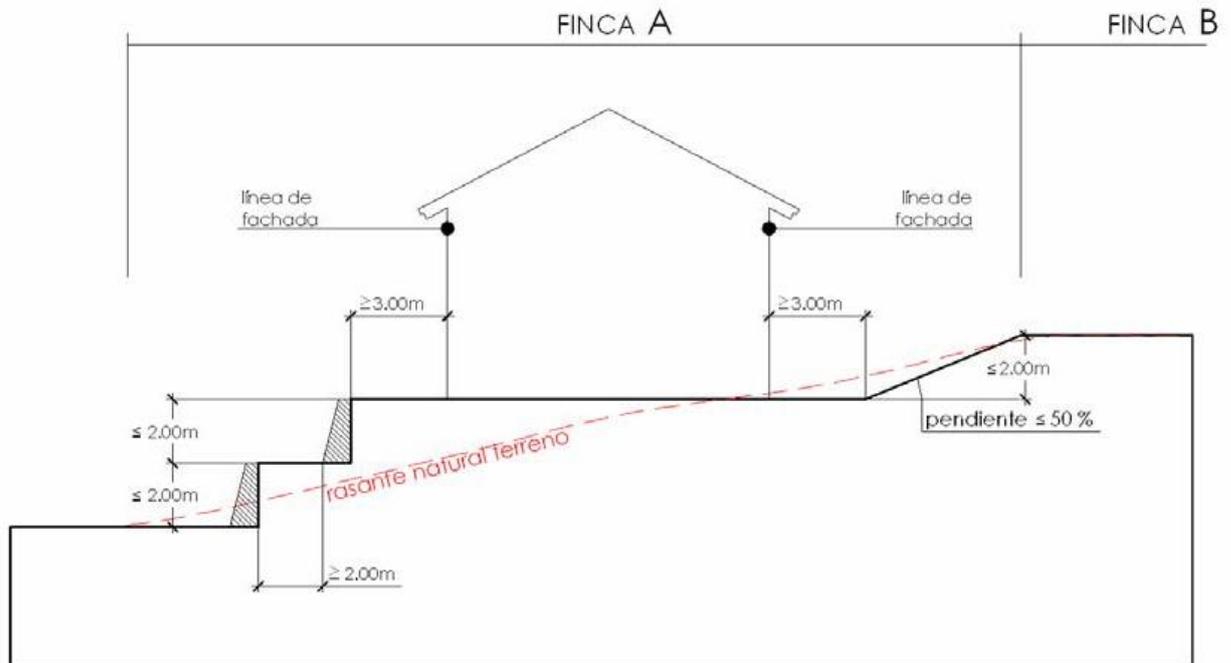
- i. En el caso que las condiciones de volumen permitan el uso residencial bajocubierta, la iluminación y ventilación de dichos espacios se podrán realizar a través troneras o de lucernarios incluidos en el mismo plano de cubierta tipo “velux” o similares.
- ii. Las troneras o buhardillas se construirán con dimensiones máximas exteriores de 1,50 de ancho y 1,25 metros de alto.

**Artículo 91. Otras condiciones particulares**

1. Quedan prohibidos los desmontes y terraplenes que modifiquen sustancialmente la rasante originaria del terreno. En caso de su necesidad, deberá ser convenientemente justificado y aprobado por los técnicos municipales.

2. De acuerdo con las NUR.- Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2 metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de 2 metros. En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere los 2 metros y pendientes inferiores al 100 por 100, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos, con un máximo de 3 en la misma parcela. Toda nueva edificación deberá separar su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros. Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente.

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



## Sección 5ª **ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA “UAD”**

### **Artículo 92. Descripción y Ámbito de Aplicación**

1. La ordenanza de unifamiliar Adosada es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafadas con el código "UAD" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza UAD se corresponde, en general, con zonas de urbanización reciente, en las que se proponen usos residenciales unifamiliares con tipología de edificaciones adosadas, definiéndose esta Ordenanza tanto para las zonas de borde del suelo urbano como para los nuevos crecimientos ya iniciados. Tiende a definir manzanas con frentes formados por los cerramientos de parcela, ajardinados o arbolados, formalizando un crecimiento de media densidad. Se admite el régimen de condominio o de división horizontal.

### **Artículo 93. Condiciones de parcela en la ordenanza UAD**

1. **Parcela mínima edificable:** será de 225 m<sup>2</sup>.
2. **Alineaciones de la edificación:** Con carácter general, la edificación se retranqueará 3 metros desde el frente a vía pública en fachada principal. En el caso de parcela en esquina se permite que la fachada lateral sobre la alineación oficial
3. **Condiciones de reparcelación:**
  - b) Las parcelas resultantes de la reparcelación deberán cumplir los requisitos:
    - i. La superficie mínima de cada parcela resultante será de 225 m<sup>2</sup>.
    - ii. Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 6,00 m.
    - iii. Poder inscribir en su interior un círculo de al menos 6,00 m.

### **Artículo 94. Condiciones de Uso en la ordenanza UAD**

Se establecen la siguiente regulación de usos

1. **Uso básico principal:**
  - Vivienda unifamiliar
2. **Usos básicos compatibles.** Son los siguiente con las limitaciones que se señalen



- Vivienda plurifamiliar.- Cuando fuera existente con anterioridad a la aprobación de este PGOU
  - Residencia Comunitaria.-
  - Oficinas.- Solamente despachos profesionales compartidos con vivienda
  - Taller.- Nivel 1 compartida con vivienda del mismo propietario
  - Almacén.- Nivel 1 compartida con vivienda del mismo propietario
  - Garaje y Estacionamiento.- el propio de la vivienda
  - Parque y Jardín.-
3. Usos básicos prohibidos:
- Comercio y Servicios
  - Oficinas .- El resto de las situaciones
  - Hospedaje
  - Espectáculo y Reunión
  - Hostelería
  - Taller.- Nivel 2 o 3
  - Almacén.- Nivel 2 o 3
  - Agropecuario
  - Industria.- cualquier nivel
  - Usos Especiales.

#### **Artículo 95. Condiciones de Edificación en la ordenanza UAD**

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante es la edificación unifamiliar adosada.
2. **Posición de la edificación en la parcela:**
  - a) Las edificaciones con carácter general deberán o retranquearse un mínimo de 3 m desde la alineación al frente de vía pública. En el caso de parcela en esquina se permite que la fachada lateral sobre la alineación oficial
  - b) En los linderos laterales la edificación se adosará a lindero,
3. **Aprovechamiento lucrativo o edificabilidad:**

Será el existente, o en caso de nueva construcción el más restrictivo de los dos modos de regulación: el volumétrico como resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela, o la aplicación del índice de edificabilidad, que es de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. **Condiciones de volumen:**
  - a) Número de Plantas: de forma general el número máximo de plantas será de dos plantas (B+I) Altura máxima de la edificación: será de 7,00 m. desde la rasante al alero
  - b) Fondo máximo edificable: no se regula.
  - c) Disposición de la cubierta: la cubierta será siempre inclinada, cumpliendo lo establecido para las cubiertas en las Condiciones Estéticas Generales. La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado y de máximo 10,50 m desde la rasante del terreno.
  - d) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que se encuentre ligado a la edificación residencial del piso inferior y se cumpla la regulación definida en esta normativa para la cubierta.
  - e) Bajo rasante: se permite la ejecución de una planta sótano, con el uso de servicio de instalaciones y/o garaje del edificio. La ocupación máxima de la planta sótano será la de la edificación.
  - f) Altura libre de planta: mínimo 2,60 m.
  - g) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no se regula.
  - h) Cuerpos volados y entrantes: no se regulan.



- i) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: El 60% de la superficie de parcela.

#### **Artículo 96. Condiciones estéticas y de composición en la ordenanza UAD**

Con el fin de promover la integración de estas áreas en el contexto rural se proponen unas condiciones que garantizan esa coherencia. Para ello se regulan los siguientes aspectos:

- Fachadas
- Huecos
- Cuerpos volados
- Cubiertas

En su aplicación primará el mantenimiento de las características, los parámetros y soluciones tradicionales, y los aspectos y soluciones descritas en este artículo tendrán un carácter complementario.

#### **1 Fachada**

##### **a. Materiales y texturas**

Se prohíben expresamente para la composición de fachadas los siguientes materiales y acabados:

1. Aplacados de mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.
2. Acabados en ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos, ladrillos vitrificados y en general aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
3. Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
4. En general, todos aquellos elementos y materiales que distorsionen los principios ambientales del entorno urbano.

##### **b. Colores**

- i. Uso de tonos suaves, dentro de las gamas de color predominantes en la edificación tradicional.
- ii. Se prefieren las texturas rugosas a las lisas y brillantes.

#### **2 Huecos**

##### **c. Composición de fachada y dimensión de huecos**

Libre

##### **d. Carpinterías**

Está prohibido el uso de aluminio anodizado que deberá ser lacado. No se admitirán los perfiles metálicos en su color natural, con brillo metálico, plateado o dorado.

#### **4. Cuerpos volados**

Se admiten los cuerpos volados Siempre que se respeten en total la distancia a linderos

#### **5. Cubierta**

##### **a. Cobertura**

La cobertura será de teja curva o mixta, con tonos envejecidos, de colores terrosos o rojizos claros..

##### **b. Iluminación y ventilación de bajo cubiertas**

- i. En el caso que las condiciones de volumen permitan el uso residencial bajo cubierta, la iluminación y ventilación de dichos espacios se podrán realizar a través troneras o de lucernarios incluidos en el mismo plano de cubierta tipo "velux" o similares.
- ii. Las troneras o buhardillas se construirán con dimensiones máximas exteriores de 1,50 de ancho y 1,25 metros de alto, medida esta altura desde el tejado a la parte baja de la cornisa.



**Artículo 97. Otras condiciones particulares**

1. Quedan prohibidos los desmontes y terraplenes que modifiquen sustancialmente la rasante originaria del terreno. En caso de su necesidad, deberá ser convenientemente justificado y aprobado por los técnicos municipales y de acuerdo con lo descrito en las NUR.
2. Se permiten viviendas prefabricadas o desmontables siempre que cumplan el resto de las exigencias de esta ordenanza.



## Sección 6º **ORDENANZA CONSTRUCCIÓN ABIERTA MIXTA "AM"**

### **Artículo 98. Descripción y Ámbito de Aplicación**

1. La ordenanza denominada "Abierta Mixta" es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "AM" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza AM se corresponde con determinadas zonas de Matamorosa en el que conviven, de acuerdo con las posibilidades del planeamiento anterior, tipologías y usos muy diversos. Esta ordenanza establece unas reglas cuyo principal objetivo es posibilitar la convivencia entre las diferentes tipologías y soluciones existentes, evitando conflictos entre ellas. Asimismo esta ordenanza permite la organización de condominios de viviendas unifamiliares en los lugares en los que la parcelación y la ejecución de viario supondría transformaciones negativas de las estructuras existentes.

### **Artículo 99. Condiciones de parcela en la ordenanza AM**

1. **Parcela mínima edificable:** la parcela mínima se establece en 600m<sup>2</sup>; asimismo se admite como edificable toda parcela de superficie menor existente antes de la aprobación definitiva de este PGOU, y siempre que permita cumplir las condiciones mínimas establecidas para la vivienda unifamiliar aislada.
2. **El frente mínimo de parcela:** el frente mínimo de parcela se establece en 15 metros; no obstante se admite un frente menor si existiera de forma previa, siempre que permita la construcción siempre que permita cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad.
3. **Alineaciones de la edificación:** las alineaciones son las existentes, que se señalan en los planos de Ordenación.
4. En caso de **segregación parcelaria o reparcelación**, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:
  - a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 600 m<sup>2</sup>.
  - b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 15,00 m.
  - c) En cada parcela resultante se podrá inscribir, en su interior, un círculo de al menos 10,00 m de diámetro.

Se permite el régimen de condominio o de división horizontal ordinaria o tumbada, en ese caso las condiciones de parcela ( frente a vía pública y superficie) las debe cumplir estrictamente la parcela global, que debe tener un acceso desde la vía pública; el interior d la parcela se puede organizar con espacios compartidos y accesos ( peatonales y rodados en su caso) a las diferente edificaciones.

### **Artículo 100. Condiciones de Uso en la ordenanza MC**

Se establecen la siguiente regulación de usos

1. **Uso básico principal:**
  - Vivienda unifamiliar
  - Vivienda colectiva plurifamiliar
  - Residencia Comunitaria
2. **Usos básicos compatibles.** Son los siguiente, con las limitaciones que se señalan:
  - Comercio y Servicios.- Nivel 1, 2 solamente en planta baja; y Nivel 3 en edificio completo.
  - Oficinas, Hospedaje.- En planta baja, nunca sobre vivienda o en edificio propio
  - Espectáculo y Reunión.- En planta baja o en edificio propio
  - Hostelería.- En planta baja, o en edificio propio.
  - Taller.- Nivel 1 o 2 en planta baja o en edificio propio
  - Almacén.- Nivel 1 o Nivel 2 , ambos en planta baja
  - Industria.- Nivel 1 en planta baja.
  - Garaje y Estacionamiento en planta baja o en espacio no edificado.



- Parque y Jardín.- en espacio no edificado
  - Dotacional.- En edificio propio.
3. Usos básicos prohibidos:
- Industria Nivel 2
  - Almacén Nivel 3
  - Taller Nivel 3
  - Industria Nivel 3
  - Comercio y Servicios Nivel3
  - Usos Especiales
  - Agropecuario

#### **Artículo 101. Condiciones de Edificación en la ordenanza AM**

1. **Posición de la edificación en la parcela:**

Las edificaciones se podrán situar de forma libre en la parcela siempre que se respeten las condiciones de distancias. Podrá estar en el lindero frontal o frente de parcela, excepto en los casos en los que se grafie otra línea de edificación en los Planos de ordenación, o en los que exista un retranqueo obligatorio en función de la defensa del dominio público o de afecciones..

2. **Aprovechamiento lucrativo o edificabilidad.-**

Será la resultante de aplicar la más restrictiva de las dos condiciones: el índice de edificabilidad y las condiciones de volumen.

El índice de edificabilidad será de 0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. **Condiciones de volumen:**

a) Número de Plantas: de forma general el número máximo de plantas será de B+I. No obstante cumpliendo el resto de condiciones se permiten construcciones de hasta B+III.

b) Altura máxima de la edificación: para el uso residencial será 16 metros en B+III, de 13m para B+II y de 7 m para B+1 u otras construcciones sea cual fuere su número de plantas.

En todo caso se deberán respetar las siguientes distancias entre edificios:

- Los edificios tendrán una distancia a lindero lateral o trasero igual a 2/3 de la altura máxima con la que se proyecten.
- Los diferentes edificios que se puedan ubicar en la misma parcela tendrán una distancia mínima entre ellos de 0,5 veces la altura máxima.

c) Fondo máximo edificable: no se regula.

d) Disposición de la cubierta: La cubierta será inclinada. La altura máxima de cumbrera, será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado con un máximo 10,50 m desde la rasante del terreno.

e) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 70% en naves y del 50% en uso residencial. Se respetará la ocupación existente en los edificios cuya conservación se determine o en que se actúe por rehabilitación de lo existente.

f) Otras condiciones.-

4. **Otras condiciones:**

e) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que su uso quede vinculado a la planta inmediata inferior.

f) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima del semisótano corresponderá con la de la planta baja.



- g) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m.
- h) Cierre de la parcela: En los casos en los que el edificio se retranque respecto a la fachada principal se realizará un cerramiento de obra hasta un máximo de 1,20m y de reja hasta los 2,20m. El resto de los cerramientos podrán ser de fábrica opacos de hasta 2,20m.

**Artículo 102. Condiciones estéticas y de composición en la ordenanza MC**

En las zonas con ordenanza MC fuera de Matamorosa se cumplirán las condiciones estéticas propias de la ordenanza de vivienda adosada (UAD).

**Artículo 103. Condiciones Particulares**

Quedan prohibidos los desmontes y terraplenes que modifiquen sustancialmente la rasante originaria del terreno. En caso de su necesidad, deberá ser convenientemente justificado y aprobado por los técnicos municipales.



## Sección 7º **ORDENANZA ESPACIO LIBRE PRIVADO EL2**

### **Artículo 104. Descripción y ámbito de aplicación**

1. La ordenanza EL2 es de aplicación en las zonas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "EL2" en los Planos de Ordenación. No se trata de una forma de regulación completa sino parcial, al tratarse de limitaciones en su mayor parte en parte de parcelas que tienen otra regulación de ordenanza.
2. La Ordenanza EL2 se corresponde con las áreas privadas no edificables, destinadas a jardín o espacio libre privado. Se han incluido como tales porciones de suelo urbano que no son edificables al ser inundables o con limitaciones de afecciones derivadas de otras regulaciones. Además se aplica a zonas que por su estructura ( huertas, o espacios con fuerte carácter , deben tener muy limitada su edificación a pesar de su carácter de suelo urbano)..

### **Artículo 105. Condiciones de Uso**

1. Uso básico principal:  
Jardín, con una superficie ocupada mínima del 80%.
2. Usos básicos compatibles:  
Viario y comunicación.
3. Usos básicos prohibidos:  
el resto de usos básicos.

### **Artículo 106. Condiciones de Edificación**

1. En las zonas con la ordenanza EL2 se permite de forma complementaria edificación cumpliendo el resto de las condiciones:
2. **Tipología de la edificación:** De forma general es un espacio no edificado, con posibilidad de realizar alguna construcción auxiliar, siempre fuera de las zonas de servidumbre señaladas en los planos de ordenación.
3. **Alineaciones de la edificación:** las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación para el cerramiento de parcela. La posición de la edificación, si la hubiera, es libre.
4. **Aprovechamiento lucrativo** correspondiente al propietario: será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
5. **Condiciones de volumen:**
  - a) Número de Plantas: Baja.
  - b) Altura máxima de la edificación: será de 3,50 m medidos desde la rasante al alero.
  - c) Fondo máximo edificable: no se regula.
  - d) Disposición de la cubierta: la cubierta será siempre inclinada, con una pendiente comprendida entre 20º y 30º, no admitiéndose la cubierta plana.
  - e) Aprovechamiento bajo rasante: no se permite.
  - f) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de la aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma. en el espacio correspondiente a esta ordenanza hasta el 5%.
  - g) Parcela mínima edificable: no se regula.
  - h) El frente mínimo de parcela: no se regula.
6. **Condiciones estéticas y de composición:**
  - a) Acabados: Hay que atender a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas.
  - b) Cierre de la parcela: En los casos en los que limite con la fachada principal se realizará un cerramiento de obra hasta un máximo de 1,20m y de reja hasta los 2,20m. El resto de los



cerramientos podrán ser de fábrica opacos de hasta 2,20m. En el resto se mantendrá el carácter abierto y traslúcido o vegetal del cerramiento.

**Artículo 107. Condiciones Particulares**

El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50% de la superficie total.

Sección 8º **ORDENANZA INDUSTRIAL "I"**

**Artículo 108. Descripción y Ámbito de aplicación**

1. La ordenanza I1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "I 1" en los Planos de Ordenación.
2. La ordenanza I1 comprende los suelos de suelo destinado a Uso Industrial, e incluye una posición de las parcelas del Polígono Industrial , un conjunto de parcelas al sur de Matamorosa. También se aplica sobre algunas parcelas urbanas con naves con uso de almacenaje o agropecuario en varios núcleos como Celada uu otros.

**Artículo 109. Condiciones de parcela**

1. **Parcela mínima edificable:** será de 500 m<sup>2</sup>. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente antes de la aprobación definitiva de este PGOU.
2. **Alineaciones de la edificación:** Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación
3. En caso de **segregación parcelaria o reparcelación**, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:
  - a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 500m<sup>2</sup> para las naves-nido y de 1.000 m<sup>2</sup> para las naves aisladas.
  - b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de:
    - i. 15 m para la tipologías Nave-nido.
    - ii. 20 m para la tipología Nave-aislada.
  - c) En cada parcela resultante se podrá inscribir, en su interior, un círculo de al menos 10 m y 15 de diámetro respectivamente a las indicadas en el apartado b).

**Artículo 110. Condiciones de Uso en la ordenanza I**

Se establecen la siguiente regulación de usos

1. Uso básico principal:

- Comercio y Servicios.- Nivel 1, 2 y 3
- Taller.- Nivel 1, 2 o 3.
- Almacén.- Nivel 1, 2 o 3
- Industria.- Nivel 1 o 2
- Agrícola
- Garaje y Estacionamiento.
- Colectivo.- en edificio propio
- Usos Especiales.-

2. Usos básicos compatibles. Son los siguiente, con las limitaciones que se señalan:

- Vivienda unifamiliar.- Ligada a la actividad
- Oficinas, Hospedaje.-



- Espectáculo y Reunión.- En edificio propio
  - Hostelería.- En edificio propio.
  - Taller.- Nivel 1 o 2 en planta baja o en edificio propio
  - Almacén.- Nivel 1 o Nivel 2, ambos en planta baja
  - Garaje y Estacionamiento en planta baja o en espacio no edificado.
  - Parque y Jardín.- en espacio no edificado
  - Religioso.- En edificio propio
  - Deportivo.- En edificio propio.
  - Colectivo.- en edificio propio
3. Usos básicos prohibidos:
- Vivienda plurifamiliar
  - Residencia Comunitaria
  - Ganadero

#### **Artículo 111. Condiciones de Edificación en la ordenanza I**

1. **Tipología de la edificación:**
  - a) Si la parcela es menor de 1.000 m<sup>2</sup> la tipología será Nave-nido.
  - b) Si la parcela es mayor de 1.000 m<sup>2</sup> la tipología será Nave-aislada.
2. **Posición de la edificación en la parcela:**
  - a) La edificación deberá respetar el retranqueo necesario para su acceso o maniobra. Las plazas de aparcamiento exigibles se situaran preferentemente en el frente de acceso. En caso de que el acceso se realice desde alguna carretera se deberán mantener las distancias que fije la legislación sectorial o este PGOU.
  - b) En algunos casos se señalan en los planos de Ordenación los retranqueos obligatorios al frente de parcela.
  - c) En los linderos laterales y lindero trasero se establece retranqueo obligatorio de un mínimo de 3 m en la tipología de nave aislada.
3. **El aprovechamiento lucrativo o edificabilidad**, será la resultante de aplicar un índice de edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta de la parcela.
4. **Condiciones de volumen:**
  - a) Número de Plantas: el número máximo de plantas de la edificación será de dos plantas (B+I) con posibilidad de entreplanta. En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presente P PGOU, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente y estén amparados en una licencia, o que, sin disponer de licencia lleven construidos más de cuatro años en la fecha de aprobación definitiva de este P PGOU, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de obras de conservación o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.
  - b) Altura máxima de la edificación: será de 10 m. Podrá permitirse una altura superior siempre que se justifique ante los servicios técnicos municipales las circunstancias objetivas ligadas a las necesidades de maquinaria o de producción. Por encima de la altura reguladora máxima se permitirán las chimeneas, antenas y aparatos especiales relacionados con el funcionamiento de la actividad industrial como pueden ser puentes grúa, maquinaria de carga, depósitos, instalaciones de transporte y conducción, etc.
  - c) Fondo máximo edificable: no se regula.
  - d) Disposición de la cubierta: se permite la cubierta plana y la inclinada.
  - c) Altura libre de planta: la altura mínima de planta será la requerida por la actividad mínimo 3,00 m en planta baja.



- d) Cuerpos Volados: no se admitirán cuerpos volados cuando su proyección vertical constituya una ampliación de la superficie ocupada permitida.
- e) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será la resultante de aplicar los retranqueos obligatorios en la parcela. Con un máximo de 80%
- f) Construcciones auxiliares: Las construcciones auxiliares permitidas serán preferentemente de carácter abierto o semi-abierto, la altura máxima de estas construcciones será igual a la del edificio principal y se ejecutará con los mismos materiales de acabado que éste. La ocupación de los cuerpos auxiliares computará conjuntamente con la edificación principal a efectos de ocupación de parcela.

**Artículo 112. Condiciones particulares**

1. Se preverá un acceso por parcela y otro adicional cuando se superen 50 m de fachada exterior. En el caso de parcelas con varias fachadas a viario exterior, sólo se contabilizará una de ellas.
2. Cuando se acoja a reglas de división horizontal o condominio de naves-nido, se cumplirán las condiciones siguientes:
  - a. Las calles con acceso a naves tendrán un ancho mínimo de 10 m.
  - b. Los fondos de saco se resolverán con un espacio de maniobra de al menos 25 m de diámetro.
  - c. El radio interior mínimo del viario será de 8 m.
  - d. Las construcciones respetaran unas distancias mínimas entre ellas con el fin de garantizar las medidas correspondientes de seguridad y prevención de incendios, el tránsito de camiones y servicios y el mayor aprovechamiento del suelo no ocupado por la edificación.
  - e. En la banda situada entre la alineación de la parcela y la edificación (banda formalizada por el retranqueo obligatorio), no se podrá situar ningún tipo de instalación sobre rasante, permitiéndose bajo rasante.
  - f. El área de retranqueo permitirá el acceso de vehículos de emergencia. Se prohíbe su utilización como depósito de desperdicios.



## Sección 9º ORDENANZA EQ EQUIPAMIENTO

### **Artículo 113.      *Ámbito y Áreas de Aplicación***

1. La ordenanza EQ es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "EQ" en los Planos de Ordenación y engloba tanto a equipamientos públicos como privados.
2. La designación EQ1 se corresponde con los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio público. La designación EQ2 se corresponde con los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio privado.

### **Artículo 114.      *Condiciones de Uso***

Se establecen la siguiente regulación de usos

#### 1. Uso básico principal:

En EQ1.-

- Dotacionales

En EQ2.

- Dotacionales
- Comercio y Servicios.- Nivel 1, 2 y 3
- Taller.- Nivel 1, 2 o 3.
- Almacén.- Nivel 1, 2 o 3
- Industria.- Nivel 1 o 2
- Garaje y Estacionamiento.
- Usos Especiales.-

#### 2. Usos básicos compatibles. Son los siguiente, con las limitaciones que se señalan:

En EQ1.-

- Vivienda.- Ligada a la actividad
- Espectáculo y Reunión.- En edificio propio
- Taller.- Nivel 1 o 2 en planta baja o en edificio propio
- Almacén.- Nivel 1 o Nivel 2 , ambos en planta baja
- Garaje y Estacionamiento en planta baja o en espacio no edificado.

En EQ-2 ( además de los anteriores)

- Oficinas, Hospedaje.-
- Hostelería.- En edificio propio.
- Parque y Jardín.- en espacio no edificado
- Residencia Comunitaria ( hoteles, residencias, geriátricos, etc.)
- Religioso.- En edificio propio
- Deportivo.- En edificio propio.
- Colectivo.- en edificio propio

#### 3. Usos básicos prohibidos:

- Vivienda plurifamiliar
- Agropecuarios

### **Artículo 115.      *Condiciones de Edificación***

1. **Tipología de la edificación:** Será la propia de la manzana o zona en la que se ubica, permitiéndose una tipología singular para los casos en que el proyecto justifique debidamente una intervención de este tipo.
2. **Alineaciones de la edificación:** podrán establecerse retranqueos si así se considera oportuno, con las condiciones señaladas más adelante. Serán de obligado cumplimiento aquellos que quedan identificados en plano.



### 3. Retranqueos a vial público:

- a. Los retranqueos serán libres, a excepción de los señalados en los planos de ordenación que deberán cumplir las distancias reflejadas.
- b. En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas de aplicación distintas de las de Equipamientos, los retranqueos se adecuarán a las tipologías y a las condiciones de volumen de esas ordenanzas, previa aprobación municipal.

4. **El aprovechamiento lucrativo o edificabilidad**, será la resultante de aplicar  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , sobre la parcela bruta.

### 5. Condiciones de volumen:

- a) Número de Plantas: El número máximo de plantas será de dos plantas (B+I).  
En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente, y estén amparados en una licencia, o que, sin disponer de licencia lleven contruidos más de cuatro años en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de demolición o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.
- b) Altura máxima de la edificación: será de 7,00 m, de rasante hasta el alero.  
En particular, en los edificios citados en el epígrafe a) correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presente P PGOU, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.
- c) Altura de pisos: la altura libre de pisos será igual o superior a 3,50 m en planta baja, e igual o superior a 3,00 m en planta primera.
- d) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: un 40 % en equipamientos deportivos con instalaciones al aire libre. Un 100% en el resto.

### **Artículo 116. Edificios catalogados**

Además de las condiciones de la Ordenanza los edificios que tengan algún tipo de protección patrimonial se regirán por las normas de protección del Catálogo. Los equipamientos públicos o privados, situados en edificaciones incluidas dentro del catálogo de elementos protegidos, mantendrán la tipología arquitectónica existente.

### **Artículo 117. Condiciones Particulares**

1. Las condiciones estéticas y de composición observarán las definidas para las ordenanzas de las parcelas colindantes o del entorno.
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir variaciones en las condiciones de volumen definidas con carácter general, en función de la utilidad pública del servicio y de las necesidades racionales del mismo.
3. En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que por su situación en la trama urbana se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el PGOU.
4. La dotación de aparcamientos podrá disponerse en superficie y/o sótano.
5. Las plazas de aparcamiento en superficie y sus espacios de maniobra no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la parcela.



## Sección 10º. **ORDENANZA ESPACIO LIBRE PÚBLICO “EL1”**

### **Artículo 118. Descripción y ámbito de aplicación**

1. La ordenanza EL1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código “EL1” en los Planos de Ordenación.
2. La ordenanza EL1 se corresponde con las áreas de uso y dominio público, no edificadas y con uso de parque y jardín o zonas estanciales complementarias.

### **Artículo 119. Condiciones de Uso**

1. Uso básico principal:
  - Parque y jardín, con una superficie mínima del 70%.
2. Usos básicos compatibles:
  - Hostelería.- siempre con una ocupación máxima del 5% de la superficie, con una altura máxima de una planta (planta baja), 3,00 m al alero;
  - Comercio y servicios (Nivel 1).- sólo será admisible cuando se trate de edificaciones tipo quioscos en régimen de concesión, y con una ocupación máxima del 1% de la superficie de cada unidad de espacio libre público y con una altura máxima de una planta (planta baja), 3,00 m al alero.
  - Espectáculo y reunión.- de uso abierto con construcciones que ocupen como máximo el 10% del suelo .
  - Colectivo.- solamente propio de equipamiento público con una ocupación máxima del 10% de la superficie y con una altura máxima de una planta (planta baja), 3,5 m al alero;
  - Deportivo.- sólo equipamiento público, y con una ocupación máxima para instalaciones descubiertas del 50% de cada unidad de espacio libre público;
  - Servicios urbanos; con una ocupación máxima del 5% del área
  - Viario y comunicación.- de forma complementaria
  - Garaje y estacionamiento.- Sólo será admisible sin edificación y en una superficie máxima del 10% de la superficie de cada unidad de espacio libre público.
  - Espectáculo y Reunión.- sólo se admiten de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales.
4. Usos básicos prohibidos:
  - Vivienda en cualquier tipo
  - El resto de los usos no señalados

### **Artículo 120. Condiciones de Edificación**

1. **Tipología de la edificación:** libre. Se permitirán elementos de mobiliario y pequeñas construcciones como quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc. Dichas instalaciones auxiliares deberán emplazarse de tal forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni afecten a la calidad y mantenimiento de la jardinería y arbolado, ni limiten el uso y disfrute de los espacios libres y zonas verdes.
2. **Edificabilidad:** será la resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela, con un máximo de 50 m<sup>2</sup> construidos. En caso de permitirse esta ocupación para usos compatibles, estos espacios deberán descontarse del cómputo de los estándares de Espacios Libres Públicos legalmente exigibles.
3. **Condiciones de volumen:**
  - a) Número de Plantas: el número máximo de plantas será una planta (B).
  - b) Altura máxima de la edificación: será de 3,50 m (desde la rasante al alero). Esta altura podrá superarse excepcionalmente, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a la naturaleza y funcionalidad de dichos elementos.
  - c) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: sobre rasante será del 10% de la parcela neta para el conjunto de las construcciones e instalaciones permitidas. En caso de permitirse esta



ocupación para usos compatibles, estos espacios deberán descontarse del cómputo de los estándares de Espacios Libres Públicos legalmente exigibles.

**Artículo 121. Condiciones Particulares**

1. El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50% de la superficie total.
2. Se permite el acceso de vehículos únicamente para paso de emergencias, servicios públicos y accesos a zonas de equipamientos, o aquellos expresamente señalados en los planos de ordenación.



**CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**Artículo 122. Determinaciones en suelo urbano no consolidado.**

- Este PGOU incluye la categoría de suelo urbano no consolidado de acuerdo con las características y disponibilidad de servicios en suelo urbano.
- Se han establecido 10 sectores de suelo urbano no consolidado. Para ellos se establecen las siguientes determinaciones:
  - Su delimitación, como ámbitos de ordenación (ED).
  - Dentro de ellos no establecen ámbitos menores de gestión ( unidades de Actuación).
  - Se ha asignado el uso predominante, las intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se han establecido.(en la tabla adjunta)
  - Cada uno de los sectores es un ámbito de equidistribución . No se han definido coeficientes de uso, por lo que el aprovechamiento medio de cada sector coincide con el índice de edificabilidad.
  - No se han establecido la ordenación detallada que deberá ser afrontada mediante un documento de planeamiento. Por ellos las redes de conexiones de servicios serán resueltas en ese momento. En todo caso se mantendrán las redes de servicios existentes, dentro del espacio público.
  - Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
  - En suelo urbano no consolidado las servidumbres de carreteras consistirán en una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de dieciocho metros para carreteras primarias, catorce metros para las secundarias y diez para las locales, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera. La referida paralela constituye al mismo tiempo la línea de la edificación.
  - Con carácter general se establece un plazo de 8 años para la tramitación de los instrumentos de planeamiento necesarios y para su urbanización.
- Asimismo con carácter general, se considera que el sistema de actuación más adecuado es el de Compensación, al ser el más coincidente con la iniciativa real de su urbanización y ser el más respetuoso con los propietarios. No obstante el Ayuntamiento podrá establece sistemas de actuación de mayor control o tutela como el de Cooperación o incluso expropiación en el caso de que considere necesario y/o prioritario el desarrollo de alguno de so sectores.

<b>SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>											
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	NUCLEO	Area del sector (m2)	Sup. Sector (en Has)	Aprovechamiento medio (edif en m2/m2)	Edif. Total (en m2)	viv/ Ha	Viv total	SL EL (en m2)	SL EQ (en m2)
SEC SUNC 1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIARES	CAÑEDA	4.979	0,50	0,50	2.490	30	15	498	299
SEC SUNC 1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIARES	FRESNO	10.104	1,01	0,50	5.052	30	30	1.010	606
SEC SUNC 1	RESIDENCIAL	MIXTA	MATAMOROSA	18.491	1,85	0,50	9.246	30	55	1.849	1.109
SEC SUNC 2	RESIDENCIAL	MIXTA	MATAMOROSA	9.842	0,98	0,50	4.921	30	30	984	591
SEC SUNC 3	RESIDENCIAL	MIXTA	MATAMOROSA	8.266	0,83	0,50	4.133	30	25	827	496
SEC SUNC 4	RESIDENCIAL	MIXTA	MATAMOROSA	12.068	1,21	0,50	6.034	30	36	1.207	724
SEC SUNC 5	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	MATAMOROSA	50.525	5,05	0,50	25.262			5.052	3.031
SEC SUNC 6	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	MATAMOROSA	25.923	2,59	0,50	12.961			2.592	1.555
SEC SUNC 1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	8.836	0,88	0,50	4.418	30	27	884	530
SEC SUNC 1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	REQUEJO	13.557	1,36	0,40	5.423	30	41	1.085	651
<b>TOTAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>			<b>74.076</b>	<b>7,41</b>		<b>35.682</b>		<b>222</b>	<b>7.136</b>	<b>4.282</b>
<b>TOTAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>			<b>76.447</b>	<b>7,64</b>		<b>38.224</b>			<b>7.645</b>	<b>4.587</b>
<b>TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>				<b>150.523</b>	<b>15,05</b>		<b>73.906</b>		<b>222</b>	<b>14.781</b>	<b>8.869</b>

**Artículo 123. Necesidad de instrumento que complete la ordenación de detalle.**

- Para definir la ordenación detallada de cada Sector será necesaria la aprobación de un plan parcial ( u otro instrumento adecuado de acuerdo con la LOTRU) en el que se establecerá la ordenación detallada y justificará el cumplimiento de los requisitos expresados para la misma en la ficha del sector y en la legislación urbanística





## **TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE**

### **Artículo 124. Definición y delimitación**

1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos incluidos en los ámbitos definidos en los planos de ordenación: de forma general en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal, y de forma detallada en los Planos de Ordenación y Gestión del Suelo de las presentes NUM.
2. El PGOU establece 10 sectores de Suelo Urbanizable. Todos ellos se consideran como suelo urbanizable delimitado (de acuerdo con el art. 103 de la LOTRU).
3. La tabla adjunta sintetiza y las determinaciones generales más significativas: población, superficie, código de denominación, edificabilidad y densidad máxima de viviendas.

### **Artículo 125. Necesidad de Plan Parcial**

1. En los sectores de Suelo Urbanizable será necesaria la elaboración de un Plan Parcial.
2. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada y justificará el cumplimiento de los requisitos expresados para la misma en la ficha del sector y en los artículos correspondientes de la LOTRU.
3. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación, una vez cumplidos los deberes de:
  - a. Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.
  - b. Ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos para su gestión.
  - c. Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.
  - d. Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector que constituya el ámbito de la equidistribución.
  - e. Cuando se acredite la imposibilidad de ceder parcelas edificables para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.
  - f. Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

### **Artículo 126. Condiciones previas a la edificación**

1. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación de los terrenos (Plan Parcial) podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en el artículo anterior. En su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.
2. Una vez aprobado el instrumento de planeamiento que contenga las determinaciones de Ordenación Detallada, podrán edificarse los terrenos incluidos con anterioridad a que se haya completado la urbanización del sector, siempre y cuando las obras de infraestructura básica estén ejecutadas en su totalidad y se prevea que la edificación contará con todos los servicios al ser terminada, no pudiendo ocuparse mientras no sea así.



3. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias del ámbito para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada.
4. Los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

**Artículo 127. Usos y obras provisionales en suelo urbanizable.**

1. En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial que permita la urbanización, podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén prohibidos por esta Ley, la legislación sectorial o el planeamiento municipal aplicable. Los citados usos cesarán y las obras serán demolidas sin indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se regirá por el procedimiento propio de las licencias y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 128. Determinaciones de suelo urbanizable**

1. Este plan establece las siguientes determinaciones para los sectores de suelo urbanizable delimitado que establece.
2. Se han establecido 10 sectores de suelo urbanizable. Para ellos se establecen las siguientes determinaciones:
  - Su delimitación, como ámbitos de Plan Parcial o instrumento de ordenación.
  - Dentro de ellos no establecen ámbitos menores de gestión ( unidades de Actuación).
  - Se ha asignado el uso predominante, las intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se han establecido.(en la tabla adjunta)
  - Cada uno de los sectores es un ámbito de equidistribución. No se han definido coeficientes de uso, por lo que el aprovechamiento medio de cada sector coincide con el índice de edificabilidad.
  - No se han establecido la ordenación detallada, que deberá ser afrontada mediante un Plan Parcial. Por ello las redes de conexiones de servicios serán resueltas en ese momento. En todo caso se mantendrán las redes de servicios existentes, dentro del espacio público.
  - Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
  - Con carácter general se establece un plazo de 8 años para la tramitación de los instrumentos de planeamiento necesarios y para su urbanización.
  - Asimismo con carácter general, se considera que el sistema de actuación más adecuado es el de Compensación, al ser el más coincidente con la iniciativa real de su urbanización y ser el más respetuoso con los propietarios. No obstante el Ayuntamiento podrá establecer sistemas de actuación de mayor control o tutela como el de Cooperación o incluso expropiación en el caso de que considere necesario y/o prioritario el desarrollo de alguno de los sectores.
  - En Suelo Urbanizable las servidumbres de carreteras consistirán en una zona de protección delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de dieciocho metros para carreteras primarias, catorce metros para las secundarias y diez para las locales, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera. La referida paralela constituye al mismo tiempo la línea de la edificación.





<b>SECTORES DE SUELO URBANIZABLE</b>											
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	TIPOLOGÍAS	NUCLEO	Area del sector (m2)	Sup. Sector (en Has)	Aprovechamiento medio (edif en m2/m2)	Edif. Total (en m2)	viv/ Ha	Viv total	SL EL (en m2)	SL EQ (en m2)
SEC SUR 1	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	BOLMIR	323.058	32,31	0,45	145.376			29.075	17.445
SEC SUR 1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	FRESNO DEL RIO	18.427	1,84	0,50	9.214	30	55	1.843	1.106
SEC SUR 1	RESIDENCIAL	MIXTA	MATAMOROSA	10.412	1,04	0,50	5.206	30	31	1.041	625
SEC SUR 2	RESIDENCIAL	MIXTA	MATAMOROSA	18.522	1,85	0,50	9.261	30	56	1.852	1.111
SEC SUR 1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	30.135	3,01	0,40	12.054	25	75	2.411	1.447
SEC SUR 2	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	27.490	2,75	0,40	10.996	25	69	2.199	1.320
SEC SUR 4	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	16.384	1,64	0,40	6.554	25	41	1.311	786
SEC SUR 5	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	21.384	2,14	0,40	8.553	25	53	1.711	1.026
SEC SUR 6	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	14.484	1,45	0,40	5.793	25	36	1.159	695
SEC SUR T	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	33.025	3,30	0,40	13.210	26	86	2.642	1.585
<b>TOTAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>			<b>190.263</b>	<b>19,03</b>		<b>80.841</b>		<b>339</b>	<b>40.023</b>	<b>24.014</b>
<b>TOTAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>			<b>323.058</b>	<b>32,31</b>		<b>145.376</b>			<b>29.075</b>	<b>17.445</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>				<b>513.321</b>	<b>51,33</b>		<b>226.217</b>		<b>339</b>	<b>69.098</b>	<b>41.459</b>



## TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

### **CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

#### **Artículo 129. Definición y ámbito de aplicación**

1. De acuerdo con el art. 108 d la LOTRU se han considerado como suelo rústico de especial protección.
  - a) Los suelos que están sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
  - b) Aquellos que se estima necesario preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

#### **Artículo 130. Régimen Urbanístico del suelo Rústico**

1. De acuerdo con el artículo 111 de la LOTRU, los propietarios de suelo clasificado como rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes y este Plan General.
2. Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos.

#### **Artículo 131. Categorías de Regulación**

1. Se establecen una serie de **categorías** y **subcategorías** para la regulación del suelo Rústico en función de las condiciones de naturaleza y destino de los terrenos:

**c) Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SR-PO).**

**d) Suelo Rústico de Especial Protección Natural (SR-EPN)**

Dentro del suelo Rústico de Especial Protección Natural, se han establecido las siguientes subcategorías de suelo:

**Suelo Rústico de Especial Protección de Cauces y Riberas (SR-EPNcr).**

**Suelo Rústico de Especial Protección LIC de "Río y Embalse de Ebro y Vallaes de Nansa y Alto campo"(SR-EPN li)**

**e) Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras (SR-EPI).**

Dentro del suelo Rústico de Protección de Infraestructuras se establece la subcategoría:

**Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras de Ferrocarril (SR-EPI fc).**

**Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras de Red Viaria (SR-EPI vi).**

**f) Suelo Rústico de Especial Protección Cultural (SR-EPC).**

Dentro del suelo Rústico de Protección de Infraestructuras se establece la subcategoría:

**Suelo Rústico de Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos (SR-EPC ya).**



### **Artículo 132. Simultaneidad de régimen de aplicación**

1. Cuando un terreno, sea por sus propias características o por la legislación sectorial que le sea de aplicación, corresponda a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, se si produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.
2. En concreto en el PGO se consideran varias situaciones de simultaneidad:
  - a. El PGOU ha considerado el Suelo Rústico de protección Cultural de yacimientos arqueológicos como una categoría superpuesta, esto es, se trata de una tutela y limitación previa que está condicionada a los resultados de los trabajos de prospecciones arqueológicas necesarios. Por ello ante la posibilidad de que será minorada, el suelo está categorizado de en función del resto de sus características.
  - b. Por otra parte el PGOU solamente considera como Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras (SR-EPI), a aquél ocupado por la propia infraestructura. No se considera como tal al resto del suelo que está bajo la afección de la infraestructura (carreteras, tendidos eléctricos, etc.) a los que por supuesto están sujetos y limitados cualquier intervención. No obstante y como referencia se han grafiado el límite de edificación que se deriva de las infraestructuras de movilidad (ferrocarril y carreteras); en todo caso las mediciones reales se deben realizar in situ. Para recordar cuales son las afecciones legales se han incluido en la carátula de todos los planos de clasificación de suelo las secciones tipo de sus afecciones.

### **Artículo 133. Planes Especiales de Suelo Rústico**

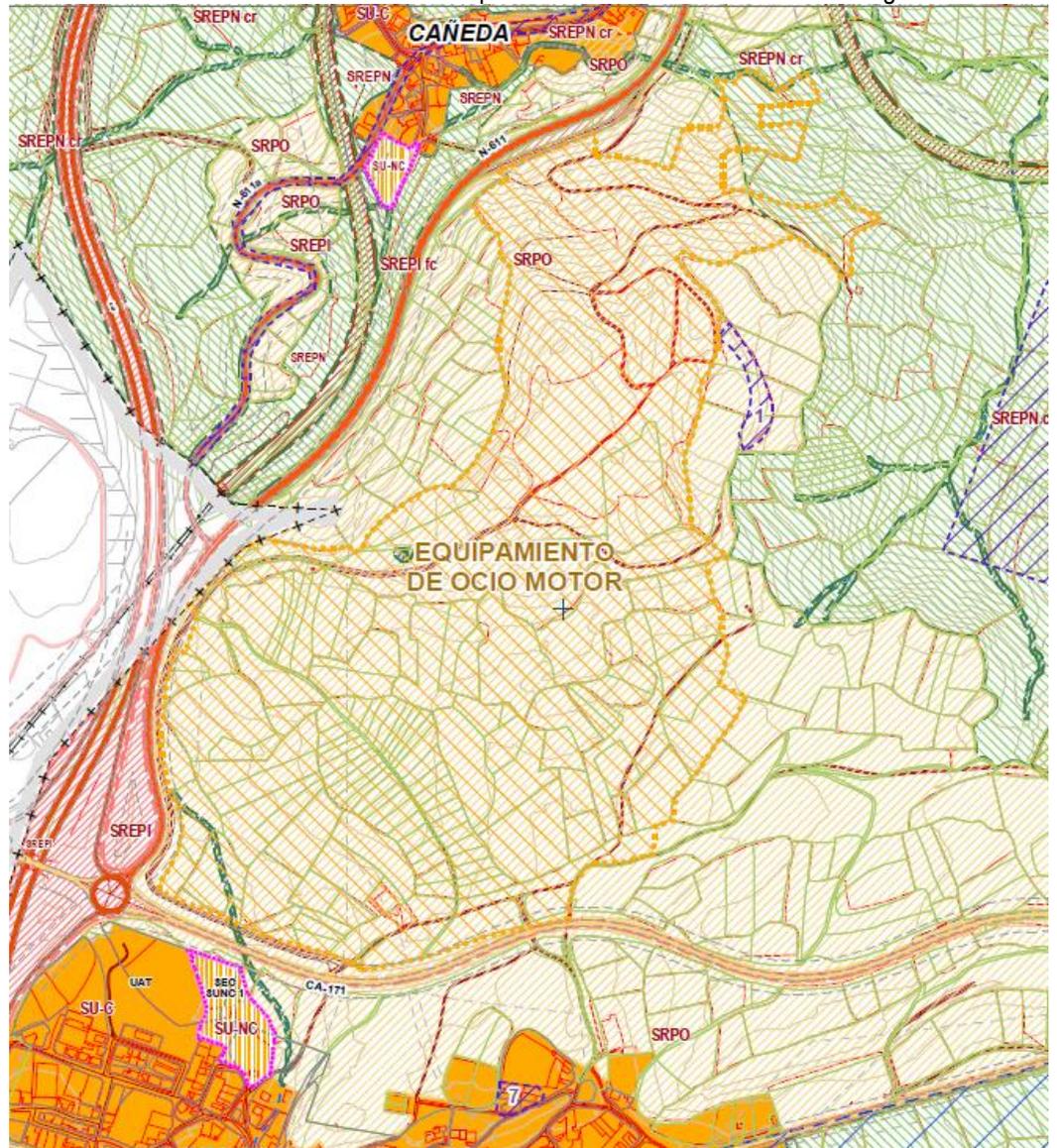
1. En Suelo Rústico de Protección Ordinaria se podrán llevar a cabo Planes Especiales de Suelo Rústico con las finalidades previstas en el artículo 113 1 h de la LOTRU.
2. Este Plan, en su caso, podrá calificar como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos o tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones deben seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes.
3. La aprobación de un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el artículo 76.3. de la LOTRU.

### **Artículo 134. Plan Especial de Área de Ocio Motor en Suelo Rústico**

1. Este Plan General establece un ámbito de suelo rústico destinado a Ocio Motor. Se trata de una propuesta de carácter estratégico. Para la concreción de su uso y características específicas se deberá desarrollar una plan especial. Este plan especial deberá establecer las condiciones precisas dentro de las siguiente determinaciones:
  - a. El ámbito del Plan especial es el área grafiada en el Plano de clasificación. No obstante una de las determinaciones del Plan Especial será definir el límite preciso de la intervención de acuerdo con las necesidades de la actuación y de las características, disponibilidad de suelo y posibles protecciones sectoriales que sea obligatorio respetar.
  - b. La distribución precisa de los usos y de las edificaciones posibles. Se establece una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Sobre el área bruta.
  - c. Los usos admisibles
  - d. El modo de gestión.



- e. Las exigencias para minimizar sus posibles impactos negativos.
- f. La resolución de los accesos viarios a realizar
- g. La evaluación de las dotaciones necesarias para un correcto diseño del ciclo del agua.





## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER DEL SUELO RÚSTICO**

### **Artículo 135. Parcelaciones Rústicas**

1. En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la LOTRU, en esta normativa y en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

### **Artículo 136. Parcela Mínima Edificable**

1. Sin perjuicio de las condiciones particulares señaladas para cada uso y categoría de suelo rústico, para que una parcela se considere edificable es en primer lugar necesario que tenga frente a camino público, o bien acceso garantizado mediante acuerdo de los propietarios afectados convenientemente registrado..
2. A los efectos de parcelación y segregación de fincas rústicas, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales de aplicación y limitaciones derivadas de las afecciones de las infraestructuras.

### **Artículo 137. Protección del dominio público**

1. Cuando la finca matriz de una parcelación, segregación o reparcelación rústica, sea colindante con una vía pecuaria o monte declarado de utilidad pública, o con camino, carretera o cauce público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público.
2. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando en su caso el cerramiento.

### **Artículo 138. Protección del Paisaje**

1. El presente PGOU establece condiciones para la protección del paisaje en los diferentes ámbitos, en relación con sus valores intrínsecos, entendiéndose como paisaje la dimensión perceptiva de la configuración territorial, verificada ésta mediante el proceso de aculturación a lo largo del tiempo.
2. En consecuencia, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:
  - a. Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
  - b. Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
  - c. Protección de vías pecuarias.
  - d. Protección de la flora y la fauna de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local vigente.
3. Salvo que concurren circunstancias debidamente justificadas, o que corresponda a situaciones de continuidad con núcleos existentes y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, se evitarán las construcciones en las laderas con pendientes superiores al 20%.
4. Se prestará especial atención a las condiciones de implantación de los usos en los terrenos colindantes con las carreteras y las demás vías públicas que ofrezcan vistas panorámicas del territorio, del curso de los ríos, de los valles, de los monumentos, los edificios significativos o de los núcleos tradicionales, con la finalidad de mantener en la medida de lo posible dichas vistas.
5. Las actuaciones que se realicen en los caminos o pistas rurales no modificarán sustancialmente su carácter. Deberán satisfacer las necesidades propias del medio, adaptándose a las condiciones topográficas del terreno con la menor alteración posible del mismo y minimizando su impacto paisajístico.



6. Se fomentará que los tramos de infraestructuras de comunicación terrestre que queden fuera de servicio serán rehabilitadas paisajísticamente y, en su caso, acondicionados para su reutilización como sendas peatonales, carriles-bici o áreas de recreo, descanso o miradores.
7. Se atenderá a la protección de los elementos preexistentes configuradores del paisaje entendidos éstos como partes del sistema territorial.
8. Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto del entorno.
9. Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.

#### **Artículo 139. Condiciones generales para el suelo rústico**

1. Con carácter genérico se protegen todos los árboles de porte y edad superior a 50 años, preexistentes en las parcelas.
2. La ejecución de nuevos viales asfaltados con pavimentación de hormigón, ajenos a la red de carreteras, regional, provincial o local, requerirá un estudio abreviado de impacto ambiental.
3. Para las redes y trazados de infraestructuras energéticas básicas, se permitirá su implantación en el suelo rústico común o en los suelos rústicos de protección de infraestructuras, atendiendo a su propia normativa sectorial aplicable.

#### **Artículo 140. Construcciones en suelo rústico.**

1. Las construcciones autorizables en suelo rústico respetarán las condiciones necesarias para su integración en el entorno. Para ello se respetaran las siguiente condiciones:
  - a. Quedan particularmente **prohibidas las construcciones residenciales colectivas** o propias del entorno urbano, entendiéndose por tales aquéllas con acceso o servicios comunes para más de una vivienda.
  - b. **La altura máxima** de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a 9,00 metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre, y la ocupación de parcela no superará el diez por ciento de su superficie.
  - c. Las edificaciones que se proyecten se **adecuarán a la pendiente natural** del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.
  - d. **La parcela mínima** para la edificación será al menos de dos mil metros cuadrados, o bien mil quinientos cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del núcleo tradicional. La separación de la vivienda de las fincas colindantes no será inferior a diez metros.
  - e. Las **infraestructuras mínimas** para obtener los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento.



- f. **Cerramientos.**- Asimismo, sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en la legislación sectorial de carreteras, los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.
- g. **Estudio de adaptación al entorno.**- Será obligatorio presentar junto a la solicitud de autorización, el estudio de adaptación al entorno con los contenidos establecidos en la LOTRU:
- A través de una simulación fotocompositiva, se verifique el cumplimiento por el edificio proyectado de las normas de aplicación directa y demás prescripciones del planeamiento, en especial, su adaptación al entorno ambiental y paisajístico.
  - El estudio podrá determinar la necesidad de introducir las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como respetar la tipología y las condiciones volumétricas de la zona.
  - Se adjuntará certificado de técnico competente que acredite la veracidad del estudio, la realización de los trabajos de campo, los criterios utilizados y la autoría y responsabilidad del mismo.

**Artículo 141. Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar en SRPO en el entorno de los núcleos urbanos**

- De acuerdo con la legislación urbanística se permite la ejecución de edificaciones de vivienda unifamiliar en las zonas del entorno de suelo urbano que tengan la consideración de Suelo rústico de Protección ordinaria. En los planos de ordenación de cada núcleo se han grafiado esa zona.
- En esos casos se observará, además del cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos anteriores- excepto la superficie mínima- las siguientes condiciones:
  - La parcela mínima para la edificación será al menos de dos mil metros cuadrados.
  - La separación de las viviendas con las fincas colindantes no será inferior a diez metros.
  - Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existentes, introduciendo únicamente los viarios imprescindibles para su acceso.
  - El número de viviendas admisible en total no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de aprobación definitiva del Plan Especial.
  -

**Artículo 142. Competencia para autorizar construcciones en suelo rústico.**

- Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, la autorización para las construcciones y usos excepcionalmente permitidos en el artículo en el suelo rústico de especial protección corresponderá a la Comisión Regional de Urbanismo .
- Sin perjuicio asimismo de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, la autorización para las construcciones y usos permitidos en el suelo rústico de protección ordinaria corresponderá al Ayuntamiento previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que será vinculante cuando proponga la denegación fundada en infracción concreta de los requisitos y condiciones previstos en esta Ley o en el planeamiento territorial.



**Artículo 143. Procedimiento para autorizar construcciones en suelo rústico.**

1. El procedimiento para otorgar la autorización a que se refiere el artículo anterior, cuando la competencia corresponda a la Comisión Regional de Urbanismo, será el establecido en el artículo 116 de la LOTRU
  - a. Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se expresarán las características del emplazamiento y construcción que se pretenda, reflejadas en plano de situación, la adecuada justificación de los requisitos previstos en el planeamiento o la legislación de que se trate, las soluciones previstas de acceso y servicios necesarios y la justificación de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental, así como justificación de las notificaciones efectuadas a los colindantes.
  - b. Sometimiento de la solicitud a información pública, por plazo de quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria. La información pública se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común.
  - c. Informe del Ayuntamiento.
  - d. Resolución definitiva motivada y comunicación al Ayuntamiento.La autorización a que se refiere este apartado es independiente de la licencia urbanística, que se regulará por su normativa específica.
2. Cuando la competencia para otorgar la autorización corresponda al Ayuntamiento, la solicitud se integrará en el procedimiento previsto para la obtención de licencias urbanísticas, con las siguientes peculiaridades:
  - a. Será preceptivo un período de información pública por plazo no inferior a un mes. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria y se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común.
  - b. Al mismo tiempo que se inicia el período de información pública, y por idéntico plazo, la solicitud será comunicada a la Comisión Regional de Urbanismo . Transcurrido un mes sin que la Comisión se haya pronunciado, se entenderá que el informe es positivo.
  - c. La autorización a que se refiere este artículo podrá ser concedida, denegada motivadamente o condicionada. En este último caso, de ser aceptadas por el solicitante las condiciones impuestas por la Administración, deberán hacerse constar en un Convenio urbanístico formalizado en el plazo de dos meses desde la comunicación oficial. Transcurrido dicho plazo, la solicitud se entenderá denegada, sin perjuicio de los recursos que quepan contra ella.
  - d. Si transcurrieren tres meses desde que la documentación completa tenga entrada en el registro del órgano competente para resolver, sin que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo o, en su caso, el Ayuntamiento resuelvan acerca de la solicitud, se entenderá la misma desestimada.
  - e. En los supuestos de los apartados 1 y 2 de este artículo, si transcurren dos meses desde la solicitud que incluya, completa, la documentación exigida, el particular podrá promover el trámite de información pública instando al efecto lo que proceda.
  - f. Los terrenos de suelo rústico en los que se autoricen las construcciones e instalaciones quedarán vinculados al uso autorizado debiendo dejar constancia en el Registro de la Propiedad de su condición de parcelas indivisibles y de las limitaciones impuestas por la autorización.



### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

#### Sección 1ª. **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

##### **Artículo 144. Condiciones generales de la edificación para todos los usos en suelo rústico**

1. Se observarán las determinaciones contenidas en la legislación sobre la regulación de actividades.
2. Se cumplirán las condiciones estéticas con las precisiones siguientes:
  - a) Con carácter general, las construcciones tendrán una altura máxima de cumbre de 9,00 metros, con las salvedades señaladas en esta normativa presente capítulo. Se permitirá la utilización del bajo cubierta y de una única planta sótano que deberá quedar incluida en el perímetro edificado sobre rasante. Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial, podrán superar las condiciones de altura máxima siempre que los solicitantes justifiquen técnicamente la necesidad de esta mayor altura, y siempre que lo apruebe el Ayuntamiento por considerar explícitamente que esta mayor altura no afecta negativamente a panorámicas de interés ambiental.
  - b) El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales (muros con morteros o enfoscados de los tonos ocres o terrosos de las edificaciones tradicionales de la zona), de tal forma que se integren en el paisaje según los tonos dominantes.
  - c) Todos los paramentos verticales exteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, quedando prohibidos los materiales brillantes y reflectantes, y los aplacados plásticos o vitrificados para cualquier elemento o revestimiento exterior.
  - d) Las cubiertas serán preferentemente de teja ocre o rojiza, admitiéndose otros materiales, y en especial para naves agropecuarias, almacenes e industrias, otros materiales no reflectantes siempre que el color y la textura sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales.
    - i. Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima del 40%, y se rematarán con alero en su encuentro con los paramentos verticales.
    - ii. Los huecos en cubierta, en su caso, estarán incluidos en el volumen definido por los planos de cubierta, estando expresamente prohibidas las soluciones de mansardas o buhardillas, excepto en los casos de construcciones para uso residencial así aprobado expresamente.
3. Cerramientos de fincas y parcelas:
  - a) Se mantendrán los existentes tradicionales, pudiendo rebasar 1,00 m solamente con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,50 metros si fuera necesario por condiciones de seguridad y en función del especial uso de la edificación. Podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual. Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.
  - b) Los cierres de parcelas se situarán de acuerdo con las siguientes regulaciones:
    - i. En el caso de frente a caminos se situarán de acuerdo a la ordenanza municipal,
    - ii. En el caso de frente a carreteras, cañadas y demás vías públicas, se situarán de acuerdo a la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc.
4. Distancia entre edificaciones:
  - a) Todos los edificios e instalaciones que se construyan en Suelo Rústico deberán separarse como mínimo 5,00 metros de todos los linderos de su parcela, sin perjuicio de que otras disposiciones señalen un retranqueo superior. Esta condición no implica la declaración como fuera de ordenación



de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU que no la cumplan, salvo que éstos fuesen demolidos y vueltos a edificar.

- b) Todos los edificios e instalaciones deberán separarse entre sí como mínimo una distancia igual a la altura del alero en todos los puntos de sus líneas de edificación. Esta condición no implica la declaración como fuera de ordenación de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU que no la cumplan, salvo que éstos fuesen demolidos y vueltos a edificar.

5. Se respetarán las siguientes exigencias y criterios:

- a) Acceso rodado.- La parcela deberá ser accesible a vehículos, debiendo describirse el tratamiento del pavimentado en caso de que se produzca éste. Con carácter general, dicho tratamiento deberá ser asfáltico superficial con el correspondiente drenaje de la plataforma para asegurar su duración, evitando en la medida de lo posible la utilización de pavimentos rígidos, sin que pueda ser de aglomerado bituminoso ni en frío ni en caliente. En todo caso, los accesos deberán adaptarse a la topografía del terreno y causar el menor impacto ambiental posible.
- b) Abastecimiento de agua.- Se admitirán captaciones propias, debiendo conectarse a la red de distribución urbana siempre que ello sea posible.
- c) Evacuación y saneamiento.- Con carácter general, los vertidos de aguas residuales se realizarán a través de las correspondientes infraestructuras de saneamiento municipales. Cuando la conexión no sea posible, los vertidos de aguas residuales se realizarán mediante un sistema individual previo de depuración efectiva que garantice la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- d) Red eléctrica y telefonía.- Se procurará que la red eléctrica y telefónica para las obras de nueva construcción sea subterránea en el recorrido privado por el interior de la parcela.

6. De forma general y al margen de posteriores precisiones, se observarán las siguientes normas de

7. Los promotores de usos excepcionales en Suelo Rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, así como las que en su desarrollo señalen las presentes NUM para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
- b) Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique su cumplimiento.
- c) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes
- d) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas o la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:
  - i. Alta en el IAE de la actividad o, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.
  - ii. Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.
  - iii. Objeto social de sociedades.
  - iv. Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.

8. Carteles Publicitarios en Suelo Rústico.-En todo el ámbito calificado como Suelo Rústico, no podrán autorizarse los carteles publicitarios a que hace referencia el Artículo 88 del Reglamento de Carreteras (R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre).



Sección 2ª. **CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINE**

**Artículo 145. Vivienda Unifamiliar**

1. Dentro de las categorías del suelo en las que aparece la vivienda unifamiliar como uso autorizable, se permitirá de forma general cuando ésta sea necesaria y se justifique adecuadamente para el mantenimiento de actividades agrarias o de alguno de los otros usos permitidos.
2. En el caso en el que se permite la construcción de vivienda unifamiliar en las zonas próximas de suelo Rústico de Protección Ordinaria, sin vinculación a otras actividades se deberán cumplir las condiciones establecidas para la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada (UAI).

**Artículo 146. Artículo 102. Ubicación de las edificaciones agrarias y análogas.**

1. Sin perjuicio de la posibilidad de ubicar construcciones de nueva planta, siempre que se justifique en atención a la inadecuación de las edificaciones preexistentes para los fines de la explotación, las instalaciones agrarias principales y complementarias se ubicarán, preferentemente, donde ya se localicen otros edificios de la misma explotación, debiéndose valorar que las mismas se construyan a partir de la rehabilitación, reforma o mejora de una o varias edificaciones preexistentes.
2. Salvo impacto ambiental o paisajístico, las instalaciones deberán situarse en de menor idoneidad para el cultivo o de inferior valor agronómico de la explotación, donde no se deriven daños ambientales ni riesgos para la población y, preferentemente, en la parte más próxima a los accesos y cierres de la finca.

**Artículo 147. Edificaciones e instalaciones de uso agrario.**

1. **Parcela Mínima.**- De acuerdo con lo establecido en el art. 103 de las NUR, las instalaciones, construcciones y edificaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas no se podrán implantar en parcelas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria. A efectos de alcanzar dicha parcela mínima, en caso de instalaciones y construcciones sin uso residencial, podrán computarse las fincas colindantes o no, situadas dentro del mismo término municipal, y pertenecientes a la explotación agraria. Dichas parcelas quedarán vinculadas al uso autorizado, debiendo quedar expresa constancia de dicha circunstancia en el Registro de la Propiedad.
2. **Las distancias mínimas** de este tipo de construcciones será la siguientes:
  - a. A los límites de los suelos urbanos o urbanizables será de 50 metros, excepto en el caso de explotaciones intensivas de cerdos, conejos y gallinas, en las que se aumentará hasta 100 metros.
  - b. A las edificaciones existentes será de 10 metros, pudiéndose adosar con el consentimiento del propietario de estas últimas, siempre que se cumplan las condiciones de integración en el entorno reguladas en las presentes Normas.
3. La **ocupación máxima de parcela.**- la ocupación máxima de las construcciones y edificaciones, con independencia de su destino, no superará el 20 % de la superficie de la parcela.
4. **Altura máxima.**- Las edificaciones serán de una planta, con una limitación de altura de cornisa de 4,50 metros y de 6 metros de altura de coronación, salvo que las condiciones de la explotación requieran y justifiquen una altura mayor. En el caso de los invernaderos los apartados 2, 3 y 4 no serán de aplicación. Aquellos que cuenten con locales de venta directa al público no dispondrán para tal fin una superficie mayor de 50 metros cuadrados.



**Artículo 148.                    Artículo 105. Condiciones de las viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias.**

1. La vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga deberá ubicarse en la misma parcela en la que se encuentren las principales instalaciones de la explotación o en otra parcela próxima. La parcela no podrá ser de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria, debiendo contar con accesos rodados a través de la red de caminos existentes.
2. Sólo será posible la autorización de una edificación residencial por explotación, sin perjuicio de que la misma pueda estar conformada por una o varias viviendas.
3. La superficie total construida de la vivienda no excederá de 250 metros cuadrados. En todo caso la ocupación máxima de las construcciones y edificaciones, con independencia de su destino, no superará el 25 % de la superficie de la parcela.
4. Las edificaciones se desarrollarán en un máximo de dos plantas, con una limitación de altura de cornisa de 6,50 metros y de 8 metros de altura de coronación.
5. Los elementos y edificaciones auxiliares de la vivienda vinculada a la explotación serán acordes con la naturaleza agraria de la misma, sin que puedan incorporarse a ésta instalaciones o elementos cuya naturaleza no guarde vinculación alguna con el medio agrario, tales como piscinas o instalaciones deportivas.
6. La separación mínima a viales y a colindantes será de 10 metros.

**Artículo 149.                    Edificaciones al Servicio de la Carretera**

1. Se entiende por edificaciones al Servicio de la Carretera las gasolineras o almacenes vinculados al mantenimiento de vías públicas.
2. Estarán emplazadas en parcelas que lindan con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma.
3. La finca contará, al menos, con los servicios urbanísticos de accesibilidad adecuada, abastecimiento de agua en condiciones adecuadas y en cantidad adecuada, electricidad y alumbrado mínimo necesario. En el Proyecto de Ejecución o de la Instalación, se resolverá el saneamiento y la evacuación de aguas residuales.
4. Estos usos cumplirán cuantas disposiciones especifiquen este PGOU así como la regulación sectorial que les fueren de aplicación.
5. Se distinguen los siguientes tipos:
  - a) Almacén de útiles para el mantenimiento de la carretera, de superficie máxima 100 m<sup>2</sup> y altura máxima planta baja y 3,50 metros a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.
  - b) Restaurantes, de ocupación menor de 250 m<sup>2</sup> y altura máxima 1 planta y 3,50 metros a cornisa.
  - c) Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m<sup>2</sup>, de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m<sup>2</sup> como máximo, cuya altura máxima será de 3,50 metros.
  - d) Gasolineras de más de cuatro surtidores y estaciones de servicio, con altura máxima de 7,00 metros para el resto. La parcela contará con todos los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada solar.
  - e) Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 6,50 metros a cornisa. Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.
6. Se establecen las siguientes condiciones:
  - a) No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose el 25% de ocupación de la parcela. No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.
  - b) Las gasolineras, estaciones de servicio, y construcciones cuyo uso esté vinculado al servicio de las obras públicas e infraestructuras, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien, no se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a 5.000 m<sup>2</sup>.



- c) La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 4 metros como mínimo.
- d) La fachada de la edificación deberá quedar a la distancia mínima de la arista exterior de la calzada que especifique el organismo titular de la carretera y no podrá situarse a una distancia superior a 30 metros de esa distancia mínima. Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras.
- e) La separación mínima entre edificaciones será de 20 metros, pudiendo reducirse a 10 metros entre taller y gasolinera. La separación con cualquier otro tipo de edificaciones será siempre superior a 150 metros.
- f) No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 metros.
- g) Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles.

**Artículo 150. Edificaciones Vinculadas a Actividades Recreativas y de Turismo Rural**

1. Se distinguen las siguientes situaciones:
  - a) Alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.
  - b) Clubes de campo, deportivos o clubes sociales en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.
2. Se establecen las siguientes condiciones para las áreas de ocio y esparcimiento al aire libre:
  - a) Parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Retranqueos mínimos obligatorios de 5 metros a linderos.
  - c) Edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - d) Deberá preverse el aparcamiento de vehículos.
  - e) Son admisibles las obras de acondicionamiento de instalaciones preexistentes, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 30% de la superficie actual.
3. Se establecen las siguientes condiciones para los alojamientos de turismo rural:
  - a) Parcela mínima que será de 3.000 m<sup>2</sup> y mínimo de 150 metros de separación con otra instalación de este tipo.
  - b) Edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Se establecen las siguientes condiciones para los clubes de campo, deportivos o clubes sociales:
  - a) Parcela mínima: la Unidad Mínima de Cultivo.
  - b) Edificabilidad de 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Retranqueo mínimo a los linderos de 20 metros.
  - d) Altura máxima: 1 planta y 3,50 metros a cornisa.

**Artículo 151. Infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen eólico**

Se regirán según lo dispuesto en el Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica, y de acuerdo con el mismo se establecen las condiciones para la ejecución de estas infraestructuras.

Las instalaciones, así como sus redes de distribución, deben cumplir igualmente, las prescripciones técnicas establecidas en los Reglamentos y Normativa eléctrica vigentes.



## **CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO**

### **Artículo 152. Condiciones de Uso**

1. En el Suelo Rústico podrán autorizarse usos y edificaciones de conformidad con los establecido en el artículo 113 de la LOTRU y en esta Normativa.
2. En el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas las siguientes construcciones y usos:
  - a. Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
  - b. Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
  - c. Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
  - d. Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos cuya ubicación en suelo rústico fuera imprescindible.
  - e. Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.
  - f. Los usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible.
  - g. Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en el catálogo al que se refiere el artículo 112.3.f y con las mismas características y condiciones establecidas en aquel.
  - h. Viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales y que vengan así reflejados en el planeamiento territorial o urbanístico.
3. Para la implantación de estos usos descritos será necesario seguir el procedimiento de autorización establecido y cumplir las condiciones y exigencias.

### **Artículo 153. Esquema de regulación de usos en Suelo Rústico**

1. La tabla de la página siguiente muestra el esquema de regulación de Usos en Suelo Rústico que se desarrolla de forma pormenorizada en este capítulo de las Plan General de Ordenación.
2. Los indicados en la tabla como PE son usos permitidos, los indicados como PH son usos prohibidos, los SA son usos sujetos a Autorización.
  - a. En aquellos donde aparece PE\* serán usos permitidos salvo que exista riesgo de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante por lo que será necesario la presentación de EIA y Paisajístico.
  - b. En aquellos donde aparece PE1, sólo será permitida la construcción de invernaderos.
  - c. En aquellos donde aparece PE2, sólo será permitida la construcción de instalaciones ligadas a la industria del vino.
  - d. En aquellos que aparece SA\* serán autorizables salvo que exista riesgo de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante por lo que será necesario la presentación, para la aprobación por la administración competente, de estudio de evaluación de impacto ambiental y paisajístico.



- e. En aquellos que aparece SA\*\* serán autorizables las actividades que requieran calificación e informe por parte de las Comisiones de Prevención Ambiental, según el Anexo II de la Ley 11/2003, de 8 de Abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Son las actividades que superan las UGM que se indican en la tabla del Anexo I del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, siempre que no se deban someter a evaluación de impacto ambiental.
- f. En aquellos donde aparece SA\*\*3, se podrán admitir construcciones destinadas a la explotación forestal o micológica.
- g. En aquellos donde aparece SA\*\* (en color verde), cuando no están previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de OT o planeamiento urbanístico.



## RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO EN EL PGOU DE CAMPOO DE ENMEDIO

DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO	SRPO (Suelo Rústico de Protección Ordinaria)	SREP (Suelo Rústico de Especial Protección)						
		SREPI (Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras)			SREPN (Suelo Rústico de Especial Protección Natural)			SREPC
		SREPI (Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras)	SREPI vi (Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras carreteras)	SREPI fc (Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras ferrocarril)	SREPN (Suelo Rústico de Especial Protección Natural)	SRPN cr (Suelo Rústico de Protección Natural de Cauces y Riberas)	SRPN li (Suelo Rústico de Protección Natural del LIC)	
a) Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.	PE	SA			SA*3			NO SE PERMITIRÁ NINGÚN TIPO DE ACTUACIÓN QUE NO ESTÉ DIRIGIDA, AVALADA O PROMOVIDA POR ORGANISMOS COMPETENTES EN LA MATERIA.
b) Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.	PE	SA			SA /PH			
c) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.	PE/SA**	SA			SA**			
d) Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos cuya ubicación en suelo rústico fuera imprescindible.	SA	SA			SA /PH			
e) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas	SA* siempre que se desarrollen una distancia de cualquier suelo urbano mayor de 500m.	SA			PH			
f) Los usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible.	PE	PE			PH			
g) Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural.	PE	SA			SA**			
h) Viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural	SA Solamente se podrán ejecutar siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales y que vengan así reflejados en el planeamiento territorial o urbanístico	PE/SA**			PH			



**Artículo 154. Régimen de usos del Rústico de Protección Ordinaria (SR-PO)**

1. En el suelo Rústico de protección ordinaria (SR-PO) se aplica el siguiente régimen de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que pudiesen establecer los instrumentos de ordenación del territorio.

2. Son usos permitidos:

- a) Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganderas, forestales y otras análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
- b) Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
- c) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- d) Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos cuya ubicación en suelo rústico fuera imprescindible.
- e) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas siempre que se desarrollen una distancia de cualquier suelo urbano mayor de 500m.
- f) Los usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible.
- g) Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural,
- h) Viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural con las siguientes limitaciones:
  - i. Solamente se podrán ejecutar siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales y que vengan así reflejados en el planeamiento territorial o urbanístico. para ello los planos de ordenación y de clasificación han establecido un límite de 200 m desde el suelo urbano.
  - ii. En el resto del suelo rústico de protección ordinaria (no incluido en esas zonas de proximidad) sólo podrán autorizarse instalaciones vinculadas a actividades de ocio y turismo rural. Solamente se autorizarán viviendas aisladas de carácter unifamiliar, mediante la rehabilitación de las construcciones existentes, o bien en parcelas de superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.
  - iii. En todo caso las posibles edificaciones respetarán las determinaciones establecidas en este título en materia de alturas, ocupación, superficie y otras análogas.

3. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.



### **Artículo 155. Régimen de usos del Suelo Rústico de Especial Protección**

1. En el suelo rústico de especial protección se estará a lo dispuesto en este artículo y al régimen más restrictivo que pudiera derivarse del planeamiento territorial, de la legislación sectorial o del planeamiento urbanístico aplicable a cada una de las situaciones.
2. Para autorizar la instalación de los supuestos del apartado 3 de este artículo se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción, los criterios genéricos del apartado 1 y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.
3. Sin perjuicio de las regulaciones sectoriales más restrictivas en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones y usos:
  - a) Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
  - b) Las instalaciones agroalimentarias complementarias, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
  - c) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
  - d) Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico.
  - e) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.
  - f) Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que se trate de edificaciones existentes con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno y una superficie construida no inferior a cincuenta metros cuadrados, y que se hayan incluido en un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico. En dichas construcciones podrán contemplarse ampliaciones de hasta un diez por ciento de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un veinte por ciento de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio o turismo rural.
4. En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas:
  - g) las construcciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial.



1. En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas las construcciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial.
2. En el suelo rústico de especial protección se estará a lo dispuesto en este artículo o al régimen más restrictivo que pudiera derivarse del planeamiento territorial, de la legislación sectorial o del planeamiento urbanístico aplicable.
3. En ausencia de previsión específica más limitativa en los instrumentos normativos a que hace referencia el apartado anterior, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones y usos:
  - a. Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
  - b. Las instalaciones agroalimentarias complementarias, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
  - c. Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
  - d. Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico.
  - e. Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.
  - f. Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico. Se podrán contemplar ampliaciones de hasta un diez por ciento de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un veinte por ciento de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio o turismo rural.

**Artículo 156. Autorizaciones en suelo rústico de Especial Protección Natural (SR-EPN)**

1. Para autorizar la instalación de los usos autorizables, se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción, y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.
2. En el suelo rústico de Especial protección natural se establece el siguiente régimen:de sujeto a autorización:
  - a. Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
  - b. Las instalaciones agroalimentarias complementarias, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
  - c. Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
  - d. Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico.



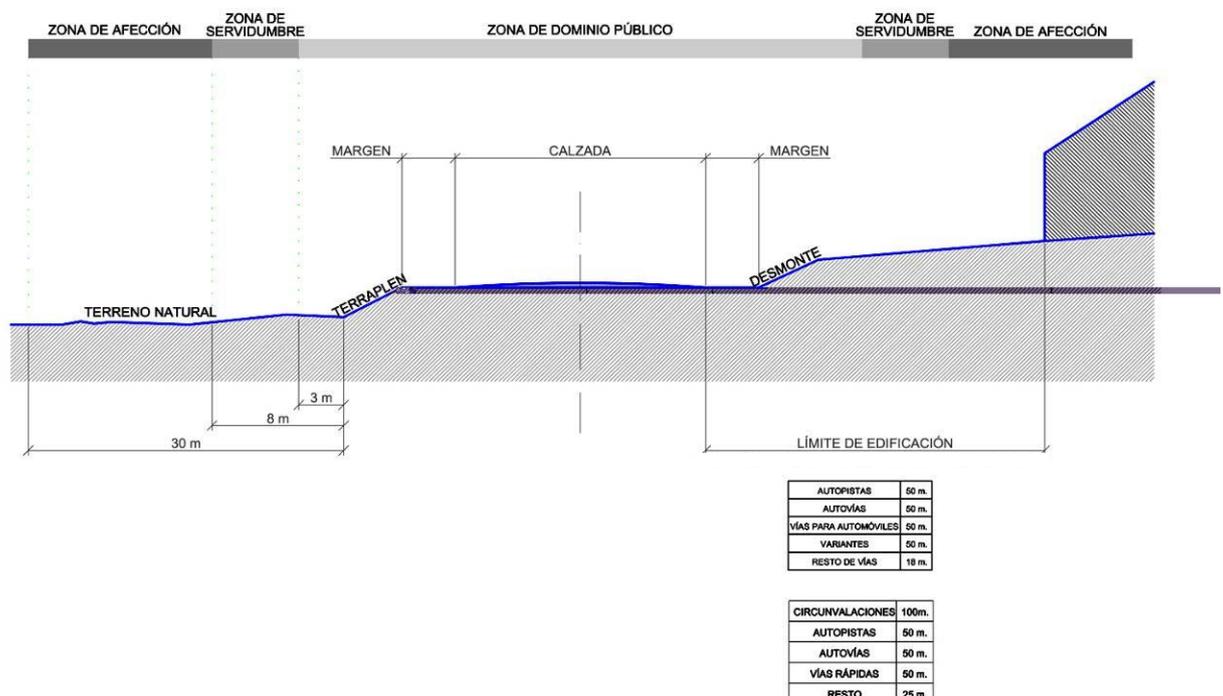
- e. Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.
- f. Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico. Se podrán contemplar ampliaciones de hasta un diez por ciento de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un veinte por ciento de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio o turismo rural.

**Artículo 157. Régimen de usos del Rústico de Especial Protección de Infraestructuras de carreteras (SREPI vi)**

1. En el suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de carreteras se aplicará el régimen de usos y protección de acuerdo con su respectiva legislación sectorial
2. Las limitaciones de usos dentro de las parcelas incluidas en los ámbitos marcados como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras cumplirá la legislación sectorial competente en la materia: para las carreteras de la Red de Carreteras del Estado la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; para las carreteras de la comunidad la Ley 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de Cantabria así como cualquier otro documento posterior que lo modifique, y en concreto, por las limitaciones que sobre zonas de dominio público, servidumbre y afección y líneas de edificación se definen en dichas leyes.
3. Para las carreteras pertenecientes a la Red del Estado que discurren por el término municipal, la línea límite de edificación será la definida en la Ley y Reglamento de Carreteras, sin que por lo tanto ningún elemento constructivo incluso subterráneo rebase dicha línea (sótanos, aleros, voladizos, etc.). De igual forma también se establecen los siguientes condicionantes:
  - a) Los cerramientos por delante de la línea de edificación sólo podrán ser diáfanos (R.87.2).
  - b) Por lo que respecta a los posibles usos previstos en las zonas de dominio público, servidumbre y afección, se atenderá a lo descrito en el artículo 94 del vigente Reglamento de Carreteras.
  - c) En cuanto a los accesos, deberá cumplirse lo previsto en la "Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 (BOE del 2 de enero de 1998) por la que se regulan los accesos a las Carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio".
  - d) La iluminación de las carreteras nacionales deberá diseñarse conforme a las "Recomendaciones para la iluminación de carreteras y túneles" publicada por el Ministerio de Fomento en 1999 dentro de la Serie Normativas.
4. Para las carreteras pertenecientes a la Red Autónoma de Cantabria que discurren por el término municipal, se tendrá en cuenta lo siguiente:
  - a) Las edificaciones a construir, dentro del suelo urbano, se situarán alineadas con las edificaciones colindantes en caso de existir, en caso contrario a la distancia que marca este PGOU. Las nuevas edificaciones, dentro del suelo urbanizable y rústico, que no tengan edificaciones colindantes, deberán guardar una distancia mínima de 18,00 metros de la arista exterior de la calzada más próxima.
  - b) Los nuevos cerramientos también se situarán alineados con los cerramientos colindantes existentes, siempre que estos estén legalizados, es decir, autorizados por el Órgano Titular de la Carretera. En el caso de no existir colindantes se situarán a las siguientes distancias:
    - a. Diáfanos: formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimientado de fábrica, se colocarán a tres (3,00) metros de la arista exterior de la explanación en las carreteras de titularidad autonómica.
    - b. Semi-diáfanos: formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes de madera o metálicos con un cimientado de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería de hasta 60 cm de altura, se colocarán a ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.



- c. **No diáfanos:** los cerramientos que no estén incluidos dentro de los anteriores grupos deberán situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto a).
- c) Las conducciones subterráneas, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica, excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirlo y siempre lo más alejado posible de la calzada. Las conducciones de interés privado sólo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera.
- d) Los tendidos aéreos se situarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación, y los apoyos, en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada. Se tendrán en cuenta las servidumbres establecidas en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- e) Las plantaciones podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.
- f) Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.
- g) Todos los nuevos accesos, fuera de los tramos urbanos, cuyo objetivo sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios, deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales.
- h) Los planos se consideran suficientes para definir la acción a desarrollar, debiendo los distintos Planes Parciales que desarrollen el presente documento de Plan General de Ordenación de Campoo de Enmedio, contener las prescripciones anteriormente citadas, o en su caso, la justificación del no cumplimiento de alguna de ellas.



**Artículo 158. Régimen de usos del Rústico de Especial Protección de Infraestructuras (Ferrocarril) (SR-EPI fc)**

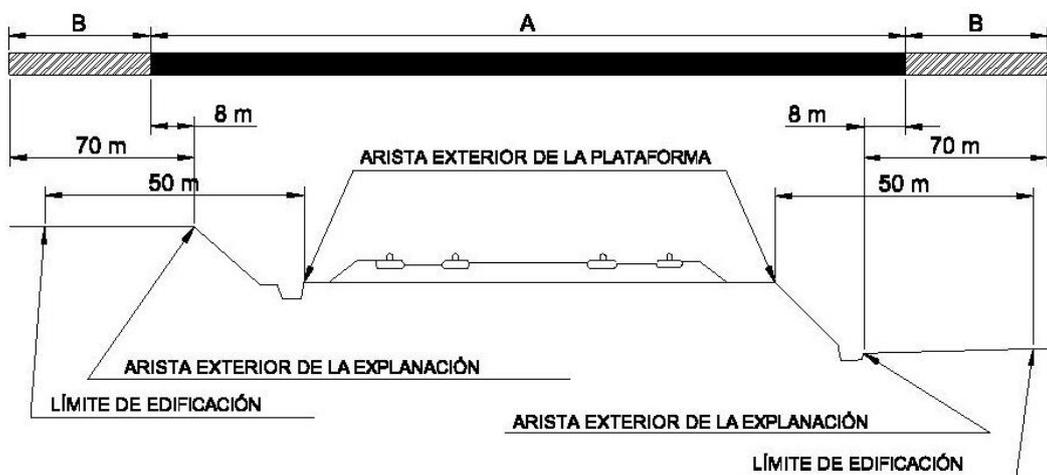
1. En el suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras de ferrocarril se aplicará el régimen de usos y protección de acuerdo con su respectiva legislación sectorial



2. Las servidumbres generadas por la línea de ferrocarril Palencia Santander se regulan de acuerdo a la Ley del Sector Ferroviario 39/2003, de 17 de noviembre y su Reglamento R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, ambas con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, en especial la delimitación y limitaciones al uso de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, regulación concretada en las Normas Urbanísticas Regulatoras del Sistema General Ferroviario, elaboradas por RENFE.

## LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

Establecidas por la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario y su Reglamento (R. D. 2387 DE 30-12-2004), y por la Orden FOM/2230/2005 DE 6 de Julio.



- A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = Terrenos ocupados por las Líneas Ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- ▨ B.- ZONA DE PROTECCIÓN. = Delimitada interiormente por la zona de Dominio Público y exteriormente por la línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

### Artículo 159. Régimen de usos del Suelo Rústico de Especial Protección Cultural. Yacimientos Arqueológicos (SREPC ya)

1. La regulación de este suelo rústico se realiza en el bloque de normativa del Catálogo Arqueológico.
2. Se trata de una categoría de protección superpuesta sobre las parcelas en base a evidencias arqueológicas. Por lo tanto en caso de que los trabajos de prospección arqueológica, y siempre con el acuerdo de la Administración competente, se reajustarán los límites del área a proteger.
3. Su régimen será el correspondiente a las otras categorías en las que se le haya incluido en base a su naturaleza.

### Artículo 160. Régimen de usos del Suelo Rústico de Especial Protección Natural (SREPN)

1. Para la regulación del régimen del suelo Rústico de Protección Natural se diferencian dos situaciones: aquellos que están sometidos a algún régimen de protección singular conforme a la legislación específica (espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio), a los que debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación; y por otra parte los suelos de interés considerados por este PGOU pero que no poseen legislación específica sectorial.



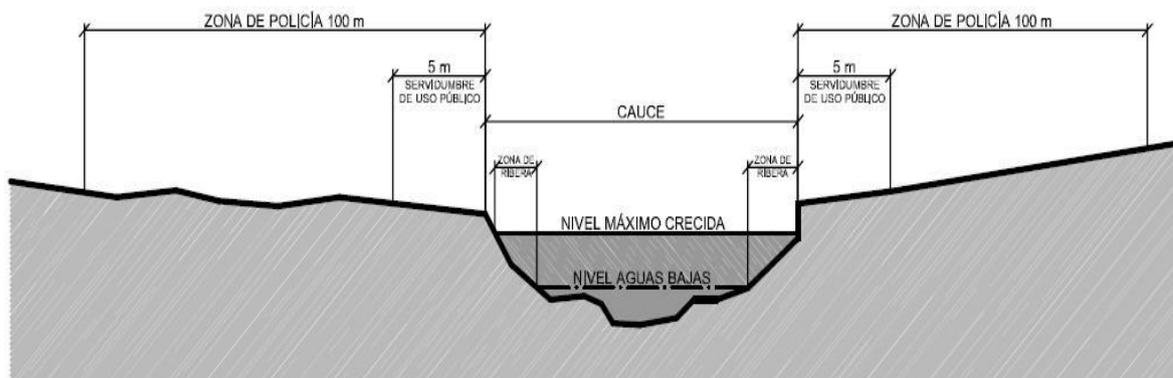
2. Este PGOU ha incluido en esta categoría suelos dentro del ámbito incluido en la Q-500 (suelo inundable); estos suelos tienen condiciones específicas.
3. Los primeros están regulados por su legislación sectorial, y en concreto en este PGOU se han diferenciado gráficamente con subcategorías específicas el suelo de cauces y riberas (SREPNCr), y el suelo en LIC (SREPNI). En los artículos siguientes se explicita la regulación de aplicación.
4. Al resto de los suelos calificados como SREPNCr se le aplica el régimen de usos descrito en los puntos siguientes:
5. Son usos sujetos a autorización:
  - a. Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
  - b. Las instalaciones agroalimentarias complementarias, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
  - c. Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
  - d. Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico.
  - e. Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento que incluya las edificaciones existentes con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno y una superficie construida no inferior a cincuenta metros cuadrados.
6. Son usos sujetos prohibidos.-
  - a. Las no señaladas
7. Son usos prohibidos todos los no citados en el apartado anterior de este artículo, y además:
  - a. Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.
  - a. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
  - b. Usos comerciales, industriales y de almacenamiento

**Artículo 161. Régimen de usos del Rústico de Especial Protección Natural subcategoría de Cauces y Riberas (SREPNCr)**

1. Son los ámbitos grafiados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PN cr y todos los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas de 5 metros de ancho.
2. El régimen de usos cumplirá las especificaciones del Artículo 160 con la siguiente salvedad: serán usos autorizables los señalados en dicho artículo como permitidos. Para estos usos sujetos a autorización será necesario la presentación, para aprobación por la administración competente, de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
3. El régimen de usos cumplirá además las siguientes especificaciones particulares:



- a) Los cauces de agua, río, embalses, lagunas y zonas húmedas, están protegidos por el R.D. 1/2.001, de 20 de julio, de Dominio Público Hidráulico, y el R.D. 849/1.986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidrológico, y en concreto por las limitaciones que sobre zonas de servidumbre y policía de las márgenes quedan definidas en dicha Ley.
- b) En el suelo que forma parte del Dominio Público Hidráulico se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). En especial se contemplará lo especificado en los artículos 234, 245, 246 y siguientes, y 259 del RDPH, relativos a los vertidos a las cuencas y autorizaciones.
- c) Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.
- d) Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otros.
- e) Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.



4. Para los usos prohibidos: estará prohibida cualquier utilización de los terrenos que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se pretende proteger con su clasificación o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.
5. Todas las actuaciones incluidas en el planeamiento deberán sujetarse a las siguientes previsiones:
  - a) Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
  - b) Será responsable el beneficiario de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de la actuaciones previstas por el planeamiento, quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.
  - c) Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

**Artículo 162. Régimen de usos del Rústico de Especial Protección Natural subcategoría para los espacios clasificados como LIC por RED NATURA 2000 (SR-PN li)**

1. Son los ámbitos grafiados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PN li. Se encuentran definidos en la Red Natura 2000 como Lugar de Interés Comunitario LIC de "Río y Embalse de Ebro y Vallaes de Nansa y Alto campoo")



2. El régimen de usos cumplirá las limitaciones de la normativa sectorial específica y además las siguientes especificaciones particulares:
  - a. Se cumplirán las especificaciones de las Directivas Europeas relacionadas con la Red Natura 2000.
  - b. Todos los usos definidos como permitidos en el Artículo 160 se consideran autorizables.
  - c. Las autorizaciones de usos excepcionales requerirán informe favorable de la Administración competente en materia medioambiental.
3. Con la independencia de la regulación urbanística de usos, en cualquier solicitud de uso se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial y la exigencia de informe previo para las actividades que así lo requieran, y, en su caso, garantía de control de los vertidos, sin lo cual no se concederá licencia. Se pedirá informe a la autoridad medioambiental competente. En el proceso se tendrá en cuenta las condiciones de protección del medio ambiente y del paisaje.
4. Para todos los terrenos incluidos dentro de la Red Natura, será de obligado cumplimiento la solicitud de informe técnico, en cumplimiento del artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
5. Todos los trámites de autorizaciones otorgadas por el ayuntamiento, y en particular en el trámite de licencia urbanística, tendrán que incorporar las cautelas y mecanismos adecuados para dar cumplimiento a la correspondiente evaluación de las posibles repercusiones de los actos autorizables sobre los valores que motivaron la inclusión de los terrenos en Red Natura 2000 .



## **TITULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PGOU**

### **CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

#### **Artículo 163. Instrumentos de desarrollo**

1. Los Instrumentos Urbanísticos necesarios para desarrollar las determinaciones contenidas en este Plan General de Ordenación son, los Planes Parciales, los Estudios de Detalle y los Planes Especiales.
2. Cada sector de suelo urbanizable deberá ser desarrollado por un plan parcial, si bien se permite que un mismo PP pueda redactarse para varios sectores de forma simultánea.
3. Podrán redactarse Planes Especiales de Protección con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales, para la catalogación, conservación restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

#### **Artículo 164. Planes Parciales. Definición, finalidad, formulación y tramitación**

1. Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para completar la ordenación detallada en suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, que tienen por objeto establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable o bien modificar o completar, en su caso, la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.
2. La formulación, determinaciones, contenido y tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en la LOTRU

#### **Artículo 165. Estudios de Detalle. Definición, finalidad, formulación y tramitación**

1. Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada.
2. Su objeto ámbito y contenidos y tramitación está establecido en la LOTRU.

#### **Artículo 166. Clases y Condiciones de los Proyectos**

1. Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en el presente PGOU mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:
  - a) Proyectos de Obras:
    - i. Obras en construcciones existentes
    - ii. Obras de nueva edificación
    - iii. Obras de demolición
  - b) Proyectos de Urbanización
  - c) Proyectos de Actividades e Instalaciones
  - d) Proyectos de Actuaciones Urbanísticas diversas
3. En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalmente en:
  - a) Memoria Descriptiva y justificativa
  - b) Pliego de condiciones técnicas
  - c) Planos
  - d) Presupuesto



4. Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en las presente P PGOU, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

**Artículo 167. Proyectos de Obras: obras en construcciones existentes**

1. Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.
2. A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales: las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

- a) Obras de restauración: su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.
- b) Obras de conservación o mantenimiento: son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.
- c) Obras de reparación o consolidación: son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.
- d) Obras de acondicionamiento: son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.
- e) Obras de reestructuración: son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.
- f) Obras exteriores: son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

**Artículo 168. Proyectos de Obras: obras de nueva edificación y de demolición**

1. Obras de nueva edificación.- Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente. Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.
2. Obras de demolición.- Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

**Artículo 169. Documentación y contenido de los proyectos de obras**

1. Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
2. La documentación de los proyectos de obras estará formada por:
  - a) Proyecto Básico: su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal de obras u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción. La escala será a adecuada para la completa definición de lo representado. Este Proyecto Básico contemplará los contenidos mínimos exigidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
  - b) Proyecto de ejecución: su contenido reglamentario es suficiente para obtener el visado colegial necesario para iniciar las obras. Contemplará los contenidos mínimos exigidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación vigente.
3. Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico



facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

#### **Artículo 170. Precisiones para los diferentes tipos de obras**

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no:

a) En los proyectos de obras en construcciones existentes:

- i. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
- ii. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
- iii. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
- iv. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.

b) En los proyectos de demolición:

Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler, planos del estado actual del edificio suficientes para la descripción del mismo y justificación de la demolición. Asimismo incluirán la descripción de las medidas a adoptar para garantizar la seguridad pública durante los trabajos.

c) En los proyectos de obras de nueva edificación:

- i. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.
- ii. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).
- iii. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.

2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

#### **Artículo 171. Proyectos de Urbanización: documentación y contenido**

1. Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente

2. La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

- a) Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.
- b) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
- c) Planos, que incluirán:
  - i. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización
  - ii. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.
- d) Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

#### **Artículo 172. Proyectos de Actividades y de Instalaciones**

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

## **CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 173. Competencias de otorgamiento**

1. La competencia para otorgar las licencias en Suelo Urbano corresponde al Alcalde o a alguno de los Órganos contemplados en la legislación básica de Régimen Local.



2. Se requerirá autorización de uso excepcional por parte del Ayuntamiento, previa o simultánea al otorgamiento de la pertinente licencia urbanística, en los casos que establece la legislación vigente.
3. Deben ser autorizadas previa y preceptivamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural las actuaciones en los BIC y de sus entornos delimitados.
4. En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:
  - a) Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (artículo 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas).
  - b) Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.
  - c) Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

#### **Artículo 174. Sujeción a la Normativa**

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable, a las presente PGOU, a la legislación sectorial de aplicación, a la legislación de Régimen Local y a la Ley de Procedimiento Administrativo.
2. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivados, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.
3. Estarán sujetas a licencia municipal las construcciones y actividades que establezca la legislación vigente.
4. Denegación de Licencia. Recurso.- Toda denegación de licencia deberá ser motivada y cabrán los recursos establecidos normativamente por la legislación aplicable.

#### **Artículo 175. Silencio Administrativo. Actos presuntos.**

1. Si transcurridos los plazos determinados en las presentes Ordenanzas no se hubiera notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y a lo siguiente:
  - a) Denegada cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos al dominio público.
  - b) Otorgada en el resto, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo primero del presente artículo.
2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias o disconformes con las prescripciones de la legislación y del presente PGOU.
3. Cuando en el caso anterior, se entendiera otorgada la licencia por silencio administrativo y se ejecutaran las determinaciones de lo solicitado, no habrá lugar a indemnización si posteriormente se ordenase la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

#### **Artículo 176. Transmisión de Licencias**

Las licencias podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento por escrito, en el que se acompañará, además, acta del estado de la obra suscrito por ambas partes, en el caso de tratarse de este tipo de licencia y estar la construcción en curso.

#### **Artículo 177. Vigencia, Suspensión y Revocación de licencias**

1. Las licencias tendrán una validez de veinticuatro meses a partir de la fecha de su concesión, pudiendo solicitar dentro de este plazo prorrogas.



2. La petición de una nueva licencia, caducada la anterior, devengará el pago de nuevas tasas, si bien el Ayuntamiento podrá, en casos justificados, eximir del pago de éstas cuando las causas de la caducidad no sean imputables al solicitante.

3. Modificación del proyecto.- Si durante la ejecución de la actuación se quisieran alterar las características del proyecto aprobado, deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto modificado para recibir autorización o denegación de la modificación.

### **Artículo 178. Licencias de obras de edificación**

#### **1. Actuaciones comunicadas:**

Son aquellas que, por su escasa entidad técnica e impacto urbanístico y por no alterar la configuración de la edificación, llevan implícita la presunción de su adecuación a la normativa aplicable, pudiendo tramitarse por el procedimiento abreviado.

Estarán sujetas a este procedimiento las siguientes actuaciones urbanísticas que permite la ley.

#### **2. Obras menores:**

Son aquellas que se caracterizan por ser de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo en pequeñas obras de simple reparación, decoración o cerramiento que no precisen de proyecto firmado por profesionales titulados ni de presupuestos elevados.

Son actos sujetos a esta licencia las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a) Chapados exteriores
- b) Demolición o construcción de tabiques
- c) Colocación, sustitución o pintura de carpintería exterior de la edificación
- d) Sustitución o reparación de elementos de fachada
- e) Apertura de huecos y colocación de cargaderos en muros de carga de ancho menor a 1 m
- f) Apertura de huecos en cerramientos de fachada y colocación de escaparates
- g) Reparación o reestructuración de instalaciones existentes
- h) Instalaciones de gas
- i) Colocación de toldos, marquesinas y rótulos en fachadas
- j) Instalación de grúas
- k) Cerramiento y vallado de fincas o modificación de los existentes
- l) Lápidas, panteones, sepulturas y nichos
- m) Prospecciones del terreno, pozos de sondeo y calicatas
- n) Pozos de abastecimiento
- o) Colocación de piscinas prefabricadas y construcción de pozos de hasta 20 m<sup>3</sup>
- p) Apertura de zanjas en vía pública y acometidas
- q) Construcción de cobertizos de construcción sencilla y sin complejidad.
- r) Instalación de vallas y carteles publicitarios
- s) Colocación de postes
- t) Colocación de andamios
- u) Construcción de rampas de acceso a edificaciones que salven alturas inferiores a 2 m
- v) Cerramiento de terrazas
- w) Aquellas asimilables a las anteriores
- x) Las que por precisar de la colocación de andamios o por afectar a elementos se excluyen del punto 1 del presente artículo.
- y) Otras obras de reparación o mantenimiento.

Las solicitudes de licencias de obra menor deberán contar con la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud
- b) Plano de situación y emplazamiento para las solicitudes en Suelo Rústico
- c) En los casos b), f) y v), planos acotados de plantas y/o alzados y/o secciones de la zona afectada, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado



- d) En los casos i) y r) planos acotados con las dimensiones de los elementos que pretenden colocarse, situación materiales, etc.
- e) En los casos k), p), r) y t), plano de emplazamiento indicando la ocupación de vía que se solicite y propuesta de solución para la circulación
- f) Cuando la obra afecte a fachada, fotografías del edificio o paraje en su conjunto.

### **3. Obras mayores:**

Corresponden a aquellas solicitudes de licencia de obras que, por su entidad o incidencia en el entorno urbanístico, precisan para su definición de un Proyecto Técnico.

En los casos en que los proyectos sean visados por colegio profesional por así requerirlo esta normativa, será suficiente con el Proyecto Básico para la obtención de la licencia pero no para el inicio de las obras, para lo que deberá presentarse el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Previa a la utilización de las edificaciones, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación o utilización.

#### **Artículo 179.            *Licencias de obras de urbanización***

1. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas con la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. Cuando se trate de proyectos de urbanización parciales, la solicitud de licencia se ajustará a lo establecido para las licencias de obra mayor, debiendo contar con la siguiente documentación:
  - a) Instancia de solicitud
  - b) Dos ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente, en las condiciones y con la documentación así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

#### **Artículo 180.            *Licencias de Actividades e Instalaciones***

1. Tanto la licencia sobre actividades e instalaciones inocuas, como las de actividades clasificadas y sus cambios de titularidad están a lo sujeto en la legislación vigente



### **CAPÍTULO 3. DEBER DE CONSERVACIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA**

#### **Artículo 181. Artículo 200. Deberes de uso y conservación.**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana.
2. La determinación de las condiciones de conservación se llevará a cabo por los Ayuntamientos, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.
3. Constituirá límite del deber de conservación de las edificaciones e instalaciones los supuestos de ruina previstos en el artículo 202 de la LOTRU.
4. El incumplimiento de los deberes de uso y conservación habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de edificación o venta forzosa.

#### **Artículo 182. Artículo 201. Órdenes de ejecución.**

1. Los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrán ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar los terrenos y edificaciones en las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos. En particular, y sin que sea preciso que las actuaciones estén previamente incluidas en un plan de ordenación, las órdenes de ejecución se dirigirán especialmente a la realización de las obras indispensables para preservar en condiciones adecuadas las fachadas y espacios visibles desde la vía pública, mantener la limpieza y vallado de solares, y retirar carteles y elementos impropios.
2. Las órdenes de ejecución, y las obras de ejecución se adoptarán y realizarán de acuerdo con lo establecido en el LOTRU (art. 201).
3. Sus límites y solicitud de ayudas, y posibles sanciones, estarán a lo descrito en la legislación vigente.

#### **Artículo 183. Artículo 202. Declaración de ruina.**

La declaración de ruina y la gestión administrativa estará sujeta a lo establecido en la legislación específica , en concreto en el artículo 213 de la LOTRU se especifica:

- a) Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará la situación de ruina y acordará la total o parcial demolición del inmueble, previa audiencia del propietario y, en su caso, de los inquilinos y de la Administración competente en materia de patrimonio cultural, salvo ruina inminente que lo impidiera.
- b) Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser demolidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por la declaración. En el caso de bienes culturales y otros bienes catalogados se adoptarán las medidas más adecuadas a la finalidad conservadora que justificó su protección.
- c) Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
  - i. Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
  - ii. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
  - iii. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
- d) Si el propietario no cumpliera en el plazo señalado lo acordado en la declaración de ruina, el Ayuntamiento lo ejecutará a costa del obligado.



- e) En casos de urgencia y cuando la amenaza de ruina ponga en peligro la seguridad de las personas y bienes, el Alcalde ordenará el inmediato desalojo del inmueble y las demás medidas que resulten estrictamente necesarias para evitar dichos daños.
- f) En el caso de bienes formalmente sujetos a la legislación del Patrimonio Cultural, se estará a lo específicamente dispuesto en dicha normativa sectorial.

**Artículo 184. Declaración de ruina de un BIC**

1. De acuerdo con la Ley 11/98 Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, deberá comunicarse urgentemente a la Consejería de Cultura y Deporte la incoación de cualquier expediente de declaración de ruina que afecte a los inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural, Bienes de Interés Local o Inventariados, o de un entorno de protección.
2. La Consejería de Cultura y Deporte estará legitimada para actuar como parte en el expediente de declaración de ruina.



## **TITULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIAL CULTURAL**

### **Artículo 185. Objeto**

1. Las Plan General de Ordenación de Campoo de Enmedio establece los cauces para la protección, conservación y mejora del Patrimonio, entendido como el conjunto de los bienes culturales, paisajísticos y ambientales, naturales o realizados por el hombre, que constituyen la identidad de los ciudadanos y que por su especial interés merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores.
2. El Catálogo identifica aquellos elementos, situados dentro del término municipal de Campoo de Enmedio, que por su interés histórico, artístico, tipológico, cultural,... , y en general, por sus valores presentes o pasados, merecen ser protegidos, conservados y/o recuperados, estableciendo para los mismos un régimen específico de tutela y protección. Incluye asimismo todos aquellos elementos adscritos a regímenes de protección específicos, previstos en la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural, en la normativa urbanística, o por su relación con el dominio público.

### **Artículo 186. Elementos integrantes del catálogo arquitectónico**

1. El Catálogo Arquitectónico es un compendio de los inmuebles, tanto edificios como instalaciones, construcciones o espacios de valor, incluidos en alguno de los grados de protección establecidos en la legislación de patrimonio Cultural.
2. El Catálogo incluye, como contenidos mínimos:
  - Bienes declarados de Interés Cultural, y aquellos en proceso de declaración, con indicación de sus respectivos entornos.
  - Aquellos elementos e inmuebles con interés arquitectónico, etnográfico, arqueológico, industrial y los de cualquier otra naturaleza que merezcan conservación y defensa.

### **Artículo 187. Régimen del Catálogo Arquitectónico**

1. La inclusión de un inmueble en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por:
  - La obligación de que el régimen de intervención en el inmueble respete la conservación de los elementos del mismo que en cada caso se determina, según el grado de catalogación y condiciones particulares del mismo.
  - La catalogación excluye al edificio de la situación expresa de fuera de ordenación urbanística, aun cuando las características que presente sean disconformes respecto a la ordenación de la zona en que se encuentre.
  - La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; las posibles intervenciones de demolición en el mismo deberán respetar las determinaciones proteccionistas de EL P PGOU.
2. La inclusión de un bien en el catálogo de elementos protegidos implica el obligado cumplimiento de cuantas indicaciones se encuentren desarrolladas en la presente normativa, así como en la legislación vigente en materia de patrimonio cultural, y específicamente la obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen. Dicha obligación no supone, en ningún caso, la existencia de una situación de vinculación singular de carácter indemnizatorio.
3. Cuantos edificios e inmuebles queden incluidos en el régimen de catalogación tendrán la consideración de rehabilitación preferente, a los efectos que fueren oportunos.
4. Cuando por circunstancias de hecho acreditadas con informe emitido por técnico competente, que se contrastará por los servicios municipales, no sea posible realizar las actuaciones autorizadas, deviniendo en demolición o reestructuración media o mayoritaria, éstas podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, mediante nueva licencia, que requerirá la solicitud de informe a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y sometimiento del expediente a trámite de información pública.



### Artículo 188. *Elementos incluidos en el Catálogo Arqueológico*

El catálogo arqueológico incorporado como parte integrante del PGOU de Campoo de Enmedio, identifica, describe y establece los mecanismos de tutela y protección para el conjunto de yacimientos arqueológicos del término municipal del mismo nombre. **El Estudio Arqueológico** del término municipal de Campoo de Enmedio, ha sido realizado por el equipo STRATOS, cuyo catálogo y normativa está incluida en el presente documento .

La documentación completa redactada ha sido entregada a la DG de Patrimonio. En el presente documento se incluye exclusivamente la parte normativa del mismo.

### Artículo 189. *Elementos singulares integrantes del Catálogo*

#### 1. **Bienes de Interés Cultural**

- Se incluyen en este nivel los edificios Declarados de Interés Cultural, o los que han iniciado los procedimientos para su declaración, a través de la incoación del expediente correspondiente, y sometidos por tanto al mismo régimen transitorio de los elementos declarados
- El nivel de protección asignado a estos elementos, atendiendo a la legislación vigente, se corresponde con la Protección Integral, que se añaden a las medidas de protección específicas de los BIC's. Su protección es, por tanto, total, abarcando a todos los elementos sustanciales que lo caracterizan, muebles o inmuebles.
- El municipio de Campoo de Enmedio posee los siguientes Bienes de Interés Cultural declarados en el municipio:

Categoría	Nombre	Localidad (Municipio)	Fecha de declaración
Conjunto Histórico	"Camino del Besaya que enlaza el Camino de Santiago de la Costa con el Camino Francés"	Cañeda, Matamorosa, Villaescusa y Cervatos (Campoo de Enmedio)	Incoado. BOC 3-12-1993
Monumento	"Colegiata de San Pedro", en Cervatos. - Entorno de Protección -	Cervatos (Campoo de Enmedio)	Gaceta 6-8-1895 - BOC 16-2-2004-
Monumento	"Iglesia románica de Santa María", en Retortillo	Retortillo (Campoo de Enmedio)	BOC 9-7-1993
Zona Arqueológica	"Ciudad romana de Iulióbriga", en Retortillo	Retortillo (Campoo de Enmedio)	BOC 29-3-1985
Yacimiento arqueológico	"Castro de las Rabas", en Celada Marlantes	Celada Marlantes (Campoo de Enmedio)	BOC 5-5-2004

- A estos Bienes de Interés Cultural, que cuentan con una declaración o incoación individualizada, deben unirse los que se consideran Bienes de Interés Cultural en virtud de declaraciones genéricas. En este apartado sería preciso incorporar el Castillo de Aldueso, protegido por el Decreto de protección de los Castillos Españoles de 1949. Por otro lado, en el municipio no hay catalogados Bienes de Interés Local ni otros Bienes Inventariados, categorías recogidas en la normativa patrimonial de Cantabria.



## **Artículo 190. Grados de protección del Catálogo Arquitectónico**

### **1. Protección Integral**

#### **A. Elementos a los que se aplica**

- a. Se incluyen en este máximo nivel de protección los edificios más significativos y de más valor histórico y arquitectónico del municipio de Campoo de Enmedio. Se trata de edificios de excepcionales valores arquitectónicos, históricos y culturales, con carácter Monumental en su configuración exterior e interior.
- b. Se asigna una protección de tipo Integral a todos aquellos Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural o en proceso de declaración, atendiendo a lo dispuesto en la legislación vigente, así como todos aquellos bienes que, sin contar con una figura de protección específica, presentan rasgos que los hacen merecedores de ese nivel de tutela.
- c. Asimismo, se incluyen dentro de esta categoría de protección los elementos o restos de los mismos afectados por los Decretos de 22 de abril de 1949 y 571/1963, aun cuando estos no cuenten con declaración expresa como Bienes de Interés Cultural, atendiendo a la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

#### **B. Carácter de la Protección**

- a. El nivel de protección abarca a todos los elementos sustanciales que lo caracterizan y a su recuperación, extendiéndose el nivel de tutela al entorno de protección definido para los mismos, en el caso de los Bienes de Interés Cultural.
- b. Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogados, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones generales, garanticen mejor su permanencia.

### **2. Protección Integral de los Bienes de Interés Cultural**

- a. Atendiendo a la legislación vigente los Bienes declarados de Interés Cultural deben gozar del máximo nivel de protección posible dentro de los catálogos urbanísticos y otros instrumentos de planificación urbana y territorial.
- b. Todos los Bienes declarados o en proceso de declaración del municipio se incluyen en el Catálogo de elementos protegidos con un rango de Protección Integral, a la que se añaden además algunas restricciones específicas en las actuaciones permitidas que se confieren a estos elementos, reforzada además por la tutela que sobre los mismos ejerce directamente la Administración Regional competente en materia de Patrimonio Cultural. El nivel de protección es total abarcando a todos los elementos sustanciales que lo caracterizan, muebles o inmuebles.
- c. El municipio de Campoo de Enmedio, cuenta en la actualidad con los siguientes Bienes de Interés Cultural, para los que se detalla su categoría y, en su caso, las fechas de incoación de expediente y declaración como Bien de Interés Cultural.:



Categoría	Nombre	Localidad (Municipio)	Fecha de declaración
Conjunto Histórico	“Camino del Besaya que enlaza el Camino de Santiago de la Costa con el Camino Francés”	Cañeda, Matamorosa, Villaescusa y Cervatos (Campoo de Enmedio)	Incoado. BOC 3-12-1993
Monumento	“Colegiata de San Pedro”, en Cervatos. - Entorno de Protección -	Cervatos (Campoo de Enmedio)	Gaceta 6-8-1895 - BOC 16-2-2004-
Monumento	“Iglesia románica de Santa María”, en Retortillo	Retortillo (Campoo de Enmedio)	BOC 9-7-1993
Zona Arqueológica	“Ciudad romana de Iulióbriga”, en Retortillo	Retortillo (Campoo de Enmedio)	BOC 29-3-1985
Yacimiento arqueológico	“Castro de las Rabas”, en Celada Marlantes	Celada Marlantes (Campoo de Enmedio)	BOC 5-5-2004

### 3. Protección Estructural

#### A. Elementos a los que se aplica

- Son edificios con valores arquitectónicos o históricos significativos, tanto en su configuración exterior, como en su tipología y conformación interior, aunque sin reunir los valores suficientes que puedan requerir su protección integral.
- Dentro de este criterio se incluyen las edificaciones que, presentando unas características exteriores notables, y presentando una tipología y estado adecuados a nivel global, han visto alterados sustancialmente elementos de distribución, acondicionamiento y en general cualquier otros que se asocie a sus condiciones funcionales o formales, sin suponer una alteración sustancial de su carácter tipológico.
- Se trata de elementos que, a pesar de contar con un importante valor patrimonial, éste no está asociado a un carácter Monumental o singular, requiriendo un régimen de tutela y protección orientado en menor medida al mantenimiento estricto del elemento en beneficio del uso de mecanismos de intervención que permitan incorporar pequeñas transformaciones formales y funcionales que resulten compatibles con sus valores significativos originales.
- Muchas de las edificaciones contenidas en esta protección presentan en su fachada o fachadas uno o varios elementos a los que hace referencia el Decreto 571/1963<sup>2</sup>, en concreto para este caso, se refiere a escudos, emblemas y piedras heráldicas contenidas en las mismas.
- Atendiendo a la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico, todos los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término, etc., con una antigüedad anterior a 1863, se encuentran sometidos a un régimen de protección integral, tal y como se desprende de su declaración genérica como Bienes de Interés Cultural.
- A estos efectos, la declaración como BIC's implica asimismo la obligatoriedad de mantener el emplazamiento y disposición de estos elementos. Lo que se traduce en la obligación de mantener el o los elementos que los sustentan. Siendo los citados elementos, los afectados por la protección estructural. Edificios o elementos de ellos con valores arquitectónicos o históricos significativos en su configuración exterior.

#### B. Carácter de la Protección:

<sup>2</sup> Decreto 571/1963 de 14 de Marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.



- a. Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo, si es posible, su configuración estructural, su envolvente exterior y los elementos como escudos, emblemas, piedras heráldicas o inscripciones, en el caso de contar con alguna de estas piezas cualquier obra o actuación a realizar sobre los mismos, deberá contar asimismo con la autorización preceptiva de patrimonio. La Dirección General de Patrimonio podrá exigir medidas especiales a los propietarios del inmueble en el caso de que la ejecución de obras sobre el mismo pudieran implicar daños sobre el bien protegido, reservándose el derecho de aplicar las medidas cautelares necesarias.
- b. El nivel de protección abarca por ello a los paramentos sustentantes de los elementos citados anteriormente. Siendo extensible, en lo máximo posible, al resto de elementos que configuran la envolvente del inmueble, con el objeto de preservar la configuración original del mismo.

#### **4. Protección Ambiental**

##### **A. Elementos a los que se aplica**

- a. La **protección Ambiental** se trata de una protección que afecta no tanto al inmueble por su valor específico, sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo. Se protege de forma específica su capacidad de componer y formar parte del paisaje urbano, y por tanto asociada muy directamente a valores ambientales y populares.
- b. El establecimiento de un grado de protección de tipo Ambiental reconoce el valor de la edificación en la configuración de la imagen urbana de la ciudad, y su papel como modelo para la edificación de su entorno de tipologías y características análogas.
- c. Se trata de una protección que si bien se ciñe a los aspectos exteriores de la edificación, debe ser leída de forma conjunta a las condiciones específicas de nueva edificación de aplicación sobre el predio, de tal modo que las alteraciones que por efecto de la aplicación del conjunto de condiciones urbanísticas de referencia puedan llevarse, contribuyan a la preservación de los valores protegidos. Las exigencias de habitabilidad (ventilación e iluminación) deberán tenerse en cuenta al hacer una interpretación adecuada sobre el alcance de la protección de los huecos existentes.
- d. Algunas de las edificaciones contenidas en esta protección presentan en su fachada o fachadas uno o varios elementos a los que hace referencia el Decreto 571/19633, en concreto para este caso, se refiere a escudos, emblemas y piedras heráldicas contenidas en las mismas.
- e. Atendiendo a la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico, todos los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término, etc., con una antigüedad anterior a 1863, se encuentran sometidos a un régimen de protección integral, tal y como se desprende de su declaración genérica como Bienes de Interés Cultural.
- f. A estos efectos, la declaración como BIC's implica asimismo la obligatoriedad de mantener el emplazamiento y disposición de estos elementos. Lo que se traduce en la obligación de mantener el o los elementos que los sustentan. Siendo los citados elementos, los afectados por la protección estructural. Edificios o elementos de ellos con valores arquitectónicos o históricos significativos en su configuración exterior.

##### **B. Elementos a los que se aplica**

El grado de protección Ambiental, resulta de aplicación a los edificios con aplicación de ordenanza de RT tradicional Rural que tengan las características de construcción tradicional.

Se trata especialmente en los casos de arquitectura doméstica, destacándose el papel de determinados elementos en la definición de un modelo de edificación característico de la ciudad.

<sup>3</sup> Decreto 571/1963 de 14 de Marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.



Asimismo incluye edificaciones, vinculadas a espacios urbanos significativos, que dan lugar a la creación de una imagen característica, y que resultan indisociables de la configuración de los mismos.

**C. Carácter de la Protección:**

- a. La protección Ambiental se dirige fundamentalmente al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y elementos visibles al exterior, por lo tanto, afectara a la fachada/s a vía pública indicadas expresamente en los planos de ordenación correspondientes o al resto de elementos constituyentes de la envolvente de la edificación, incluidas cubiertas y fachadas a interiores de manzana.
- b. Las condiciones urbanísticas de aplicación serán las establecidas por la normativa urbanística de aplicación general, siempre que no resulten contradictorias con el mantenimiento de las condiciones volumétricas originales de la edificación.

**Artículo 191. Grados de Protección del Catálogo Arqueológico**

Se establecen dos niveles de protección (Integral y Preventiva), para los elementos que forman parte del Catálogo Arqueológico, establecidos en función de las características de los espacios a los que se refieren y llevando consigo aparejados criterios específicos de intervención sobre cada bien afectado. Estas dos tipologías establecidas para los elementos catalogados (yacimientos arqueológicos, bienes etnográficos y elementos estructurales o arquitectónicos) son susceptibles de un grado de protección determinado, teniendo en cuenta sus características, aplicando para ello la normativa vigente, y el grado de protección que se le adjudique dentro de este PGOU. Compete a los posibles enclaves o hallazgos que se pudiesen localizar y estarán sujetos a la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria de aplicación y competencia y a la protección de dicho suelo considerándolo como como Rústico de Protección Cultural. Las obras destinadas a infraestructuras (carreteras, trenes, parques eólicos, infraestructuras agrarias e hidráulicas) tienen establecidos sus propios controles, en forma de prospecciones lineales y seguimientos.

**Artículo 192. Criterios generales de actuación en los edificios de valor**

1. En los elementos incluidos en el catálogo, serán de aplicación las condiciones urbanísticas establecidas por el PGOU de Campoo de Enmedio y la presente normativa de Catálogo, siendo de aplicación esta última en caso de contradicción de sus determinaciones.
2. Las condiciones generales de protección e intervención definidas en la presente Normativa podrán ser modificadas por las condiciones particulares reflejadas en las correspondientes fichas de cada uno de los elementos catalogados. En caso de contradicción entre las mismas serán de aplicación las definidas en las fichas.
3. Los parámetros generales de diseño de la edificación definidos en la normativa urbanística del PGOU y en los planos de ordenación, no serán de aplicación en los edificios catalogados en aquellos casos en los que esto suponga la destrucción de algún elemento digno de protección de los indicados en el presente catálogo.
4. El cumplimiento de la normativas sectoriales referidas a las condiciones de accesibilidad y a la protección contra el fuego deberá atender a las característica dignas de protección del bien, afectando a los elementos de menor interés, y manteniendo en todos los casos las características básicas del elemento original.

**Artículo 193. Tipos de obras e intervenciones sobre la edificación**

1. Con carácter general y de acuerdo con lo descrito en las NUR se establecen una serie de definiciones acerca del alcance de los diferentes tipos de actuaciones sobre la edificación.
2. Se diferencian los siguientes tipo de obras generales:



- a) **Mantenimiento y conservación:** comprende todos aquellos trabajos y acciones encaminadas a conseguir unas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de las infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales.
  - b) **Mejora:** comprende las operaciones de sustitución o renovación aplicables a instalaciones y servicios que supongan una aplicación de tecnologías más modernas o económicas.
3. Se diferencian los siguientes tipo de obras sobre edificaciones preexistentes:
- a) **Restauración:** son las destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, siempre que se trate de edificios con interés histórico o arquitectónico. Constituyen el grado máximo de conservación. Con objeto de recuperar el estado original de los edificios se incluyen en este apartado la eliminación de añadidos carentes de valor patrimonial que desfiguren el carácter original del edificio, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados u otros de similares características.
  - b) **Consolidación:** son las destinadas a la renovación o refuerzo de los elementos estructurales.
  - c) **Rehabilitación:** son las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad.
  - d) **Reestructuración:** son aquellas que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio posibilitando la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera. Se incluyen las obras tendentes a nuevos aprovechamientos de bajocubierta y entreplantas.
  - e) **Renovación y Reforma:** son las de consolidación, rehabilitación y reestructuración.

#### **Artículo 194. Clasificación de los tipos de actuaciones en elementos inmuebles**

La presente normativa de catálogo define los siguientes tipos de actuaciones en elementos inmuebles:

##### **1. Actuaciones de protección**

Constituyen actuaciones destinadas a la preservación de los valores existentes y a evitar su pérdida, sin introducir modificaciones en los mismos.

- a. **Mantenimiento y conservación**
- b. **Mejora**
- c. **Restauración**
- d. **Consolidación rehabilitación**

##### **2. Actuaciones de valorización**

Constituyen actuaciones destinadas a la actuación sobre los valores significativos del elemento catalogado, contribuyendo a su conservación, mejora y valorización, incluso la introducción de nuevos valores compatibles con los originales.

- a. **Restauración**
- b. **Rehabilitación**

##### **3. Actuaciones de modificación**

Constituyen actuaciones que posibilitan la incorporación a la edificación de elementos y usos ajenos a la misma, pudiendo suponer la alteración de alguno de sus valores significativos existentes y la incorporación de nuevos valores complementarios.

- a. **Reestructuración**
- b. **Renovación y Reforma**

##### **4. Actuaciones de impacto negativo**



Constituyen actuaciones que implica la modificación sustancial del elemento catalogado, con la reducción o supresión total o parcial de sus componentes materiales y, en su caso, valores significativos. Se trata, salvo excepciones indicadas expresamente, de actuaciones prohibidas en los elementos protegidos por el presente catálogo.

- a. **Demolición**
- b. **Sustitución**

**Artículo 195. Tipos de intervención admisibles en elementos inmuebles**

**1. Intervención en Bienes de Interés Cultural (B.I.C.)**

- a. Se incluyen en este nivel los edificios Declarados, Incoados, así como los propuestos para su declaración como tal. El nivel de protección es total, abarcando a todos los elementos sustanciales que lo caracterizan, muebles o inmuebles.

**Actuaciones generales autorizadas:**

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Acondicionamiento.
- Restauración.

**Actuaciones autorizables:**

- Rehabilitación.

**Actuaciones autorizables excepcionalmente:**

- Reestructuración parcial.
- Reconstrucción (de elementos).

**Actuaciones prohibidas:**

- Reestructuración mayoritaria.
- Ampliación.
- Demolición.
- Sustitución.

- b. Cualquier intervención sobre un Bien de Interés Cultural deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Cultura, con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.
- c. La necesidad de autorización para la ejecución de obras se hace extensiva a aquellos inmuebles incluidos dentro del entorno de protección del Bien de Interés Cultural, que deberán contar con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria, que podrá dictaminar en su caso los trabajos a realizar.

**2. Intervención en Protección Integral**

- a. Se incluyen en este nivel de protección los edificios más significativos y de más valor histórico y arquitectónico de la estructura urbana de Campoo de Enmedio. El nivel de protección abarca a todos los elementos sustanciales que lo caracterizan o a su recuperación.

**Actuaciones generales autorizadas:**

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Acondicionamiento.
- Restauración.



**Actuaciones autorizables:**

- Rehabilitación.
- Reestructuración parcial.

**Actuaciones autorizables excepcionalmente:**

- Ampliación.
- Reconstrucción (de elementos).

**Actuaciones prohibidas:**

- Reestructuración mayoritaria.
- Demolición.
- Sustitución.

- b. Las actuaciones autorizables y autorizables excepcionalmente requerirán de la emisión de informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. La concesión de licencia exigirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:
- Se definirá con detalle la exigencia de esas obras y su realización salvaguardando los valores históricos y arquitectónicos del edificio.
  - Las obras se realizarán en coherencia formal con el edificio originario.
  - La eliminación, demolición y/o sustitución de elementos (particiones en su interior..., etc.) deberá estar perfectamente justificada y analizada, y en ningún caso afectar a elementos significativos del inmueble.
  - Se identificarán claramente los elementos nuevos de los originarios.
  - Se evitará la falsificación arquitectónica.
  - Afectarán exclusivamente a elementos secundarios de la edificación y, en ningún caso a elementos de valor significativo.
- c. Se exime de la exigencia del preceptivo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural aquellas intervenciones de urgencia estrictamente exigidas para la salvaguarda de la edificación de un deterioro estructural, en cuyo caso será suficiente la concesión de licencia municipal y la comunicación de la licencia concedida en el plazo de 10 días desde su concesión.

**3. Intervención en Protección Estructural**

- a. Se incluyen en esta protección aquellos que mantienen valor tipológico y morfológico significativo. También se incluyen en esta protección aquellos elementos que contienen en alguno de sus paramentos escudos, emblemas, piedras heráldicas e inscripciones, incluidas en la declaración genérica del Decreto 571/ 1963.
- b. El nivel de protección abarca a los elementos de planta, de volumen y sustentantes como al resto de cerramientos exteriores del inmueble, además de accesos y núcleo de escaleras.

**Actuaciones generales autorizadas:**

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Acondicionamiento.
- Restauración y Rehabilitación.

**Actuaciones autorizables:**

- Reestructuración parcial.

**Actuaciones autorizables excepcionalmente:**

- Reestructuración mayoritaria, manteniendo su esquema tipológico.



- Ampliación.
- Reconstrucción.

**Actuaciones prohibidas:**

- Demolición.
  - Sustitución.
- c. Se considera prohibida cualquier actuación que implique la retirada, cambio de situación o sustitución del elemento protegido y por lo tanto, el paramento que lo contiene. Es el caso excepcional de sustitución del elemento portante, una vez sustituido este, el elemento protegido se colocara en su posición original sobre el nuevo paramento.
- d. Las actuaciones autorizables y autorizables excepcionalmente requerirán de la emisión de informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. La concesión de licencia exigirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:
- i. Se definirá con detalle la exigencia de esas obras y su realización salvaguardando los valores históricos y arquitectónicos del edificio.
  - ii. Las obras se realizarán en coherencia formal con el edificio originario.
  - iii. La eliminación, demolición y/o sustitución de elementos (particiones en su interior..., etc.) deberá estar perfectamente justificada y analizada, y en ningún caso afectar e elementos significativos del inmueble.
  - iv. Se identificarán claramente los elementos nuevos de los originarios.
  - v. Se evitará la falsificación arquitectónica.
  - vi. Afectarán exclusivamente a elementos secundarios de la edificación y, en ningún caso a elementos de valor significativo.
- e. En el caso de las actuaciones consideradas como autorizables excepcionalmente se exigirá la concurrencia de alguna de las siguientes condiciones:
- i. Justificación el estado de ruina estructural del edificio.
  - ii. En los casos en que una reconversión total del edificio a otro uso autorizado exigiese situaciones de reestructuración mayoritaria para la organización funcional del mismo, siempre que se mantuviese la identidad tipológica y sus elementos y valores significativos.
  - iii. Emisión de Informe técnico de los Servicios Técnicos Municipales en el que se evalúe el alcance y necesidad de los trabajos.
  - iv. Seguimiento de las obras por los referidos Servicios Técnicos Municipales.
- f. La protección no se hará extensiva a los locales comerciales en planta baja cuyo estado actual no responda al diseño original del edificio, en cuyo caso será preceptivo que las obras propueste ara los mismos procuren la integración con la imagen original de la edificación, a través de su composición acorde con la del resto del edificio.

**4. Intervención en Protección Ambiental**

- a. Se incluyen en esta protección aquellos edificios que sin poseer un valor individual reseñable, se consideran como partes significativos entendidos como conjunto, integrantes del patrimonio cultural colectivo.
- b. Las fachadas protegidas explícitamente por la Protección Ambiental son aquellas que dan a vía pública, salvo que las condiciones particulares de las fichas del catálogo indiquen que la protección afecta a todas las fachadas y/o volumetría, entonces, las condiciones de



intervención afectarán al conjunto de la envolvente de la edificación, y específicamente a aquellos planos visibles desde el espacio público (fachada y faldones de cubierta).

**Actuaciones generales autorizadas:**

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Acondicionamiento.
- Restauración y Rehabilitación con valoración arquitectónica.
- Reestructuración parcial.
- Reestructuración mayoritaria.

**Actuaciones autorizables:**

- Ampliación, según condiciones de ordenación.
- Modificación de la volumétrica.

**Actuaciones autorizables excepcionalmente:**

- Reconstrucción.
- Sustitución (Salvo fachada y otros elementos de la envolvente explícitamente señalados).

**Actuaciones prohibidas:**

- Demolición de fachadas protegidas o elementos catalogados.
- Sustitución de fachadas protegidas o elementos catalogados.

- A excepción de las fachadas y otros elementos protegidos, se consideran autorizables las obras de sustitución de la edificación y su reedificación atendiendo a las condiciones de ordenación y normativa urbanística general del presente PGOUd e Campoo de Enmedio.
- En las obras de reestructuración que implique el vaciado del edificio, las alturas coincidirán con las del edificio primitivo salvo indicación en contra en la ficha correspondiente.
- Se podrán autorizar aquellas obras que se consideren necesarias para posibilitar la implantación de los usos autorizados en los edificios catalogados, siempre que las obras propuestas sean acordes con el sentido de la catalogación.
- En el caso de protección ambiental de arquitectura tradicional popular y en función del reducido tamaño de los huecos existentes, en aquellos casos en que las exigencias del CTE respecto a habitabilidad lo hagan necesario, se permitirá la ejecución de nuevos huecos que deberán ser coherentes con la fachada existente. Para ello se consideran los siguiente criterios: se mantenga el predominio del muro sobre hueco, se mantenga una proporción vertical, y una anchura del mismo ajustada; en el caso de que los huecos siguieran algún ritmo compositivos claro se mantendrá el mismo. En el caso de que la distribución interior lo haga necesario se permitirá el cegado de huecos existentes parcial o total, pero manteniendo la estructura de los mismos, así como un rehundido manteniendo las características del mismo de forma que sea clara la existencia de un hueco anterior; se permitirá su tratamiento como trampantojo.
- Los servicios municipales informarán en cada caso si existen elementos que deban de conservarse a mayores de los señalados por su especial valor arquitectónico, tipológico o histórico.

**5. Condiciones particulares de Intervención en los Escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de Interés Histórico Artístico, declarados de forma genérica BIC.**

- Deberán mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales debidamente documentados, en que pueda autorizarse su traslado, con el único fin de



reintegrarlos a su ubicación original. Cualquier obra o actuación sobre dicho elemento, deberá contar con la autorización expresa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

#### **6. Intervenciones de desmontaje y reconstrucción**

- a. Tendrán la consideración de obras autorizables la retirada de elementos como balcones, rejerías, etc., en cualquier inmueble catalogado, con el objeto de su rehabilitación y posterior reposición. En este caso será necesario presentar compromiso escrito de posterior colocación.
- b. Se podrá autorizar de manera excepcional el desmontaje y reconstrucción de elementos sustanciales de la edificación, incluidos elementos estructurales, debiendo contar en este caso con:
  - i. Informe del técnico municipal de la necesidad de realización de la intervención.
  - ii. Proyecto técnico en el que se describan las labores de desmontaje, las labores de reconstrucción, y las condiciones de almacenaje y actuaciones a llevar a cabo sobre los elementos desmontados.
  - iii. Informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
  - iv. Compromiso de restauración y reconstrucción del elemento en sus condiciones originales.
- c. El organismo competente en materia de Patrimonio Cultural tendrá la potestad de solicitar, si lo considera conveniente, la reintegración en un inmueble de todos aquellos elementos que, con el objeto de su mantenimiento o por actuaciones de transformación o destrucción de la edificación hayan sido removidos de la posición que ocupaban originariamente en el inmueble. La solicitud de reintegración de dichos elementos deberá estar justificada y encaminada a la reintegración del estado original de la edificación.

#### **7. Intervenciones para la eliminación de impactos negativos**

- a. La catalogación de un edificio o espacio en cualquiera de los niveles de protección reflejados en la presente normativa implicará la eliminación del mismo de todos aquellos elementos que tengan un impacto negativo sobre los valores reconocidos en el bien, y que expresamente se indicarán en las fichas individualizadas de cada uno de los elementos.
- b. La eliminación de dichos elementos será preceptiva para la autorización de cualquier tipo de actuación sobre el elemento catalogado.
- c. Con carácter general, se consideran de impacto negativo sobre los elementos catalogados:
  - i. Los elementos ajenos a la tipología y características propias del elemento catalogado.
  - ii. Las actuaciones de los particulares o empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, etc....
  - iii. Las Intervenciones realizadas con materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas no compatibles con la preservación de los valores significativos del elemento catalogado.
- d. Se consideran autorizadas todas aquellas actuaciones encaminadas a la eliminación de cualquier elemento que tenga efectos visuales negativos sobre el inmueble catalogado.



- e. Tiene el carácter de actuaciones prohibidas todas aquellas que supongan la introducción de elementos considerados perjudiciales para la preservación de los citados valores significativos, y específicamente la colocación de instalaciones, rótulos y en general cualquier elemento que genere un impacto visual negativo sobre el bien.



Sección 1º. **CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO**

**Artículo 196. Tabla síntesis de los elementos del catálogo arqueológico y su grado de protección**

Se incluye a continuación una tabla con todas las localizaciones arqueológicas y elementos catalogados, cuyas características y descripción constan en las fichas individualizadas de cada uno de ellos que constituye el Anexo I del presente informe.

En la siguiente tabla se exponen, de manera resumida, los bienes incluidos en el Catálogo Arqueológico que se integra en el Plan General de Ordenación Urbana de Campoo de Enmedio, indicando el nivel de protección que se les ha atribuido.

Nº Orden	Nombre del yacimiento (Cód. INVAC)	Localidad (Municipio)	Adscripción cronológica	Figura de Protección	Grado de Protección
01	Castro de Las Eras (027.001)	Cañeda (Campoo de Enmedio)	Edad del Hierro	Yacimiento arqueológico	Grado 2
02	Iglesia de San Pantaleón	Cañeda	Medieval Moderna	Área de protección arqueológica	Grado 3 Edificio protegido en PGOU
03	Castro de La Lomba (027.004)	Aldueso (Campoo de Enmedio)	Edad del Hierro	Yacimiento arqueológico	Grado 3
04	Castillo de Aldueso (027.011)	Aldueso (Campoo de Enmedio)	Medieval Moderno	Yacimiento arqueológico Bien de Interés Cultural Genérico	Grado 1
05	Iglesia de Santa Juliana	Aldueso	Medieval Moderna	Área de protección arqueológica	Grado 3 Edificio protegido en PGOU
06	Santa Agueda (027.036)	Requejo (Campoo de Enmedio)	Medieval	Zona arqueológica	Grado 2
07	San Pedro de Requejo (027.035)	Requejo (Campoo de Enmedio)	Medieval	Yacimiento arqueológico	Grado 2 Edificio protegido en PGOU
08	Peña Campana (027.028)	Horna de Ebro (Campoo de Enmedio)	Prehistoria Reciente Edad del Hierro Romano	Yacimiento arqueológico	Grado 2
09	Nuestra Señora de los Palacios (027.026)	Bolmir (Campoo de Enmedio)	Bajomedieval Moderno	Yacimiento arqueológico	Grado 2
10	San Cipriano de Bolmir (027.032)	Bolmir (Campoo de Enmedio)	Medieval	Yacimiento arqueológico	Grado 2 Edificio protegido en PGOU



Nº Orden	Nombre del yacimiento (Cód. INVAC)	Localidad (Municipio)	Adscripción cronológica	Figura de Protección	Grado de Protección
11	Iulióbriga (027.019)	Retortillo (Campoo de Enmedio)	Romano Altoimperial Tardorromano Medieval	Bien de Interés Cultural (Zona arqueológica) Bien de Interés Cultural (Monumento) Iglesia de Santa María de Retortillo	Grado 1: área arqueológica (incluida iglesia de Santa María) Grado 2: casco urbano y urbanizable declarado de Retortillo
12	Ermita del Campo de San Sebastián (027.005)	Retortillo (Campoo de Enmedio)	Altomedieval Bajomedieval Moderno	Yacimiento arqueológico	Grado 2
13	Conventón de Santa Olalla (027.006)	Celada Marlantes (Campoo de Enmedio)	Romano Medieval	Yacimiento arqueológico	Grado 2
14	El Tojuco (027.029)	Celada Marlantes (Campoo de Enmedio)	Neolítico Calcolítico E. Bronce	Yacimiento arqueológico	Grado 2
15	Castro de Las Rabas (027.002)	Celada Marlantes/Cervatos (Campoo de Enmedio)	Edad del Hierro II Romano	Bien de Interés Cultural (Yacimiento arqueológico)	Grado 1
16	La Poza/Peña Cutral (027.030)	Cervatos (Campoo de Enmedio)	Romano	Yacimiento arqueológico	Grado 2
17	Vía de Peña Cutral (027.040)	Celada Marlantes (Campoo de Enmedio)	Romano	Yacimiento arqueológico	Grado 2
18	Peña Cutral III (027.041)	Cervatos (Campoo de Enmedio)	Calcolítico E. Bronce	Yacimiento arqueológico	Grado 2
19	El Pedrón (027.027)	Cervatos (Campoo de Enmedio)	Romano	Yacimiento arqueológico	Grado 2
20	Las Lombas (027.020)	Cervatos (Campoo de Enmedio)	Medieval	Yacimiento arqueológico	Grado 2
21	San Pedro de Cervatos (027.034)	Cervatos (Campoo de Enmedio)	Altomedieval	Yacimiento arqueológico Bien de Interés Cultural (Monumento)	Grado 1: Colegiata Grado 2: entorno Edificio protegido en PGOU
22	Las Quintanillas de Cervatos (027.031)	Cervatos/Villaescusa (Campoo de Enmedio)	Altomedieval Medieval Moderno	Yacimiento arqueológico	Grado 2
23	Barcenillas (027.015)	Sopeña (Campoo de Enmedio)	Medieval	Yacimiento arqueológico	Grado 2



Nº Orden	Nombre del yacimiento (Cód. INVAC)	Localidad (Municipio)	Adscripción cronológica	Figura de Protección	Grado de Protección
24	Iglesia de Santa Cruz	Fombellida	Medieval Moderna	Área de protección arqueológica	Grado 3 Edificio protegido en PGOU
25	La Ermita (027.016)	Villaescusa (Campoo de Enmedio)	Medieval	Yacimiento arqueológico	Grado 2
26	Santa Lucía de Villaescusa (027.038)	Villaescusa (Campoo de Enmedio)	Medieval	Yacimiento arqueológico	Grado 2 Edificio protegido en PGOU
27	San Mamés de Villamerán (027.033)	Matamorosa (Campoo de Enmedio)	Medieval	Zona arqueológica	Grado 2
28	Iglesia de San Miguel	Matamorosa (Campoo de Enmedio)	Medieval Moderna	Área de protección arqueológica	Grado 3 Edificio protegido en PGOU
29	Hijar 2 (027.018)	Nestares/Matamorosa (Campoo de Enmedio)	Paleolítico Inferior Paleolítico Medio	Zona arqueológica	Grado 3
30	Nestares (Zona arqueológica) (027.022, 023 y 024)	Nestares (Campoo de Enmedio)	Paleontológico Paleolítico Inferior Paleolítico Medio	Yacimiento arqueológico	Grado 3
31	Santa Ana de Fresno del Río (027.037)	Fresno del Río (Campoo de Enmedio)	Medieval	Yacimiento arqueológico	Grado 2
32	Santa María de Fresno del Río (027.039)	Fresno del Río (Campoo de Enmedio)	Medieval	Yacimiento arqueológico	Grado 2
33	Castro de Los Peños (027.003)	Fontecha, Fresno del Río (Campoo de Enmedio)	Edad del Hierro	Yacimiento arqueológico	Grado 2
34	Arvejales 1 (027.012)	Fresno del Río (Campoo de Enmedio)	Mesolítico Neolítico Calcolítico E. Bronce	Yacimiento arqueológico	Grado 2
35	Arvejales 2 (027.013)	Fresno del Río (Campoo de Enmedio)	Mesolítico Neolítico Calcolítico E. Bronce	Yacimiento arqueológico	Grado 2
36	Arvejales 3 (027.014)	Fresno del Río (Campoo de Enmedio)	Mesolítico Neolítico Calcolítico E. Bronce	Yacimiento arqueológico	Grado 2
37	Camino del Besaya	Cañeda, Matamorosa, Villaescusa y Cervatos (Campoo de Enmedio)	Medieval Moderno	Bien de Interés Cultural (conjunto histórico) Ruta de comunicación	Grado 3



Nº Orden	Nombre del yacimiento (Cód. INVAC)	Localidad (Municipio)	Adscripción cronológica	Figura de Protección	Grado de Protección
38	Castro de Nestares (027.010)	Salces (Hermandad de Campoo de Yuso) Cerca de Nestares (Campoo de Enmedio)	Edad del Hierro	Yacimiento arqueológico	Grado 2
39	Pagüenzo (077.009)	Rioseco (Santiurde de Reinosa) / Aradillos (Campoo de Enmedio)	Prehistórico Indeterminado	Yacimiento arqueológico	Grado 2
40	Peña Artrosa (017.012)	Arroyo (Las Rozas de Valdearroyo) / Celada Marlantes (Campoo de Enmedio)	Prehistoria Reciente	Yacimiento arqueológico	Grado 2

**Artículo 197. Protección Integral en yacimientos en Suelo Rústico de Protección Cultural.**

1. La protección integral se aplica para aquellos casos en que el elemento a proteger tenga la consideración de Bien de Interés Cultural, Bien Inventariado o se considere de gran importancia por los restos que alberga, su estado de conservación, su representatividad de una etapa cultural,... también cuando tenga la consideración de pieza singular en el caso de hallazgos aislados como estelas, inscripciones etc., tanto si se encuentran "in situ" como descontextualizadas. Al ser incompatible su conservación con los usos urbanísticos previstos, las únicas actuaciones posibles serán las de su estudio, restauración y puesta en valor. Se mantendrán los usos agrícolas tradicionales siempre que estos no afecten a su conservación.
2. La **Protección Integral** se aplica a aquellos yacimientos y a los bienes etnográficos y a todas aquellas piezas singulares que deban ser preservadas, donde, a priori, el interés de los restos determina la necesaria conservación de los mismos. Esta categoría formal de protección determina que las obras permitidas se limitarán a trabajos de investigación, conservación, consolidación, restauración y de puesta en valor. Las solicitudes de autorización para este tipo de obras deberán ir acompañadas de un estudio de su incidencia en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en dicha materia.
3. En el municipio de Campoo de Enmedio se consideran como yacimientos arqueológicos con protección integral los siguientes:

**Artículo 198. Nivel de Protección Arqueológica de Grado 1**

1. Este nivel de protección se aplicará a los Bienes de Interés Cultural y a aquellos yacimientos donde, a priori, el interés de los restos conservados determine la necesaria conservación de los mismos.
2. El nivel de protección Grado 1 supone que las obras permitidas se limitarán a trabajos de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor. Las solicitudes de autorización para este tipo de obras deberán ir acompañadas de un estudio de su incidencia en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en dicha materia y convenientemente habilitado. A este estudio se incorporará un programa de trabajos arqueológicos complementarios que contemplará las necesarias excavaciones, seguimientos y controles, teniendo en todo momento en cuenta la preservación y conservación del bien cultural.

**Artículo 199. Nivel de Protección Arqueológica de Grado 2**



1. Este nivel de protección se aplica a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la determinación de su alcance espacial.
2. Supone que, de forma previa a las obras que se autoricen, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Consejería de Educación, Cultura y Turismo del Gobierno de Cantabria. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo convenientemente habilitado y aprobada por la Comisión Técnica correspondiente.
3. Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como área con protección arqueológica, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.
4. La aplicación del Nivel de Protección de Grado 2 posibilitará la obtención de los datos necesarios para la valoración objetiva del enclave arqueológico. Una vez efectuada esta valoración se adoptarán las medidas de protección más indicadas, tomando en consideración las características del bien arqueológico de que se trate.
5. Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

#### **Artículo 200. Nivel de Protección Arqueológica de Grado 3**

1. El nivel de protección de Grado 3 se aplicará a los enclaves en los que, aunque la presencia de restos arqueológicos es probable, no está garantizada.
2. Supone que deben realizarse tareas de control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras de la obra que se ejecute. Estas tareas de control, que tienen carácter preventivo y se plantean en lugares en los que no se sabe con seguridad si van a documentarse restos arqueológicos, consisten en la observación directa de las remociones de tierra por parte de un técnico arqueólogo.
3. Si en el transcurso de esas labores de control o seguimiento fueran detectados restos arqueológicos, se valorará la importancia de los mismos y, en función de ella, se adoptarán las medidas de protección adecuadas. Si los restos detectados en el control arqueológico son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1

:

#### **Artículo 201. Informe preceptivo de la Comisión Territorial de Cultura**

1. Será preceptiva la autorización expresa para la ejecución de obras en inmuebles incluidos en el catálogo, de forma previa a la a solicitud de la licencia correspondiente al Ayuntamiento de Campoo de Enmedio, en los supuestos siguientes:
  - Cualquier intervención sobre un Bien Declarado de Interés Cultural
  - Intervenciones sobre inmuebles incluidos dentro de los entornos de protección de cada uno de los Bienes de Interés Cultural.
  - Obras a realizar en inmuebles en los cuales se encuentren elementos amparados por la Declaración Genérica del Decreto 571/1963 sobre protección de los escudos, emblemas,



piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.

2. La Comisión de Patrimonio del Gobierno de Cantabria podrá, con carácter previo a la concesión de la citada autorización, solicitar cuanta información y medidas especiales considere necesarias para la protección de los citados bienes, reservándose el derecho de aplicar las medidas cautelares necesarias.

**Artículo 202. Exigencias y procedimiento al solicitar una licencia sobre parcelas incluidas en el catálogo arqueológico**

1. En el supuesto de que una actuación urbanística afecte a alguno de los bienes recogidos en el catálogo arqueológico será requisito imprescindible llevar a cabo las intervenciones arqueológicas indicadas en cada grado de protección establecido. Así, es necesario solicitar la autorización para la realización de actividades arqueológicas motivadas por intervenciones o actuaciones preventivas y el procedimiento para solicitar esta autorización se regulada en la legislación vigente.



## TITULO X. ÍNDICE DE ARTÍCULOS

<b>TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>5</b>
Artículo 1. Naturaleza y alcance del Plan General de Ordenación.....	5
Artículo 2. Documentos que integran Plan General de Ordenación.....	5
Artículo 3. Interpretación del Planeamiento.....	5
Artículo 4. Efectos y vigencia.....	5
Artículo 5. Planeamiento asumido .....	6
<b>TITULO II. DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS .....</b>	<b>7</b>
Artículo 6. Definición y Clases de usos.....	7
Artículo 7. Tipos de usos básicos.....	7
Artículo 8. Ámbito de Aplicación .....	7
Artículo 9. Locales en Sótano.....	7
<b>CAPÍTULO 1. USOS BÁSICOS.....</b>	<b>8</b>
Artículo 10. Definiciones y niveles de los usos básicos.....	8
Artículo 11. Compatibilidad entre usos básicos.....	11
Artículo 12. Plazas de aparcamiento.....	11
Artículo 13. Condiciones del uso básico Vivienda.....	11
Artículo 14. Condiciones del uso básico Residencia comunitaria.....	12
Artículo 15. Condiciones de los usos básicos Taller, Almacén, Industria, Agrícola y Ganadero.....	12
Artículo 16. Condiciones del uso básico Dotacional.....	13
Artículo 17. Condiciones de los usos básicos de Comercio y Servicios, Hostelería, Oficinas, Hospedaje y Espectáculo y Reunión.....	14
Artículo 18. Condiciones del uso básico Servicios Urbanos.....	14
Artículo 19. Condiciones del uso básico Parque y Jardín Nivel 1( Público).....	14
Artículo 20. Condiciones del uso básico Parque y Jardín Nivel 2 ( privado).....	14
Artículo 21. Condiciones generales del uso básico Garaje y estacionamiento.....	15
Artículo 22. Condiciones del uso básico Servicios urbanos.....	16
Artículo 23. Condiciones generales del uso básico Usos especiales de Estaciones de servicio.....	16
<b>CAPÍTULO 2. USOS GLOBALES .....</b>	<b>17</b>
Artículo 24. Clasificación y definición.....	17
Artículo 25. Porcentaje del uso básico principal.....	17
<b>CAPÍTULO 3. SISTEMAS GENERALES.....</b>	<b>17</b>
Artículo 26. Sistemas Generales de espacios Libres.....	17
Artículo 27. Sistemas Generales de Equipamientos.....	17
<b>TITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA .....</b>	<b>19</b>
Artículo 28. Condiciones de parcela.....	19
Artículo 29. Posición de la edificación en la parcela.....	22
Artículo 30. Definiciones relativas a la ocupación de la parcela.....	23
Artículo 31. Edificabilidad.....	23
Artículo 32. Definiciones de volumen y forma de la edificación.....	24
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD .....</b>	<b>29</b>
Artículo 33. Condiciones higiénicas.....	29
Artículo 34. Condiciones de calidad.....	30
<b>CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES .....</b>	<b>31</b>
Artículo 35. Definición.....	31
Artículo 36. Aplicación.....	31
Artículo 37. Dotación de abastecimiento de agua.....	31
Artículo 38. Dotación de suministros de energía.....	31
Artículo 39. Dotación de sistemas de evacuación.....	32
Artículo 40. Red telefónica y telecomunicaciones.....	33
Artículo 41. Dotación de aparcamientos.....	33
Artículo 42. Barreras arquitectónicas.....	33
Artículo 43. Acceso a las edificaciones.....	34
Artículo 44. Circulación interior de acceso a los locales y accesibilidad en los edificios.....	34
<b>CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES EN SUELO URBANO .....</b>	<b>35</b>
Artículo 45. Aplicación.....	35
Artículo 46. Fachadas.....	35
Artículo 47. Huecos.....	36
Artículo 48. Cubierta.....	36
Artículo 49. Instalaciones.....	38
Artículo 50. Cerramientos de parcela.....	38
Artículo 51. Publicidad.....	39
<b>CAPÍTULO 5. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>41</b>
Artículo 52. Disconformidad con el planeamiento.....	41
Artículo 53. Edificios o instalaciones fuera de ordenación.....	41
<b>TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>42</b>
Artículo 54. Objeto y normativa aplicable.....	42



<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>VÍAS PÚBLICAS</b>	<b>42</b>
Artículo 55.	Condiciones Generales	42
Artículo 56.	Condiciones Generales de los Espacios Públicos	43
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>SERVICIOS URBANOS</b>	<b>43</b>
Artículo 57.	Ámbitos de aplicación	43
Artículo 58.	Condiciones Generales de la red de abastecimiento y distribución de agua	44
Artículo 59.	Condiciones del Saneamiento y alcantarillado	44
Artículo 60.	Condiciones Generales de las redes de alumbrado	45
Artículo 61.	Condiciones particulares de las redes de alumbrado	45
Artículo 62.	Condiciones Generales de la red de suministro de energía	46
Artículo 63.	Centros de Transformación	46
<b>TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO</b>		<b>48</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b>	<b>48</b>
Artículo 64.	Definición y delimitación	48
Artículo 65.	Régimen del Suelo Urbano	48
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>50</b>
Artículo 66.	Ordenanzas en suelo Urbano	50
Artículo 67.	División en Ordenanzas	50
<b>Sección 1ª.</b>	<b>ORDENANZA RESIDENCIAL TRADICIONAL "RT"</b>	<b>51</b>
Artículo 68.	Descripción y Ámbito de Aplicación de RT	51
Artículo 69.	Condiciones de parcela en RT	51
Artículo 70.	Condiciones de Uso en RT	51
Artículo 71.	Condiciones de edificación en RT	52
Artículo 72.	Condiciones estéticas y de composición de la ordenanza RT:	54
Artículo 73.	Mantenimiento de elementos preexistentes e intervenciones en los edificios catalogados	58
<b>Sección 2ª.</b>	<b>ORDENANZA TRADICIONAL DENSA "TD"</b>	<b>60</b>
Artículo 74.	Descripción y Ámbito de Aplicación	60
Artículo 75.	Condiciones de parcela para TD	60
Artículo 76.	Condiciones de Uso en ordenanza "Tradicional densa" (TD)	60
Artículo 77.	Condiciones de edificación en ordenanza TD	61
Artículo 78.	Condiciones estéticas y de composición de la ordenanza TD:	61
Artículo 79.	Condiciones particulares	65
<b>Sección 3ª.</b>	<b>ORDENANZA MANZANA COMPACTA "MC"</b>	<b>66</b>
Artículo 80.	Descripción y Ámbito de aplicación en la ordenanza MC	66
Artículo 81.	Condiciones de parcela en la ordenanza MC	66
Artículo 82.	Condiciones de Uso en la ordenanza MC	66
Artículo 83.	Condiciones de Edificación en la ordenanza MC	67
Artículo 84.	Condiciones estéticas y de composición de la ordenanza MC:	67
Artículo 85.	Condiciones Particulares	68
<b>Sección 4ª.</b>	<b>ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA "UAI"</b>	<b>69</b>
Artículo 86.	Descripción y Ámbito de Aplicación	69
Artículo 87.	Condiciones de parcela en la ordenanza UAI	69
Artículo 88.	Condiciones de Uso en la ordenanza UAI	69
Artículo 89.	Condiciones de Edificación en la ordenanza UAI	70
Artículo 90.	Condiciones estéticas y de composición la ordenanza UAI	70
Artículo 91.	Otras condiciones particulares	71
<b>Sección 5ª.</b>	<b>ORDENANZA UNIFAMILIAR Adosada "UAD"</b>	<b>72</b>
Artículo 92.	Descripción y Ámbito de Aplicación	72
Artículo 93.	Condiciones de parcela en la ordenanza UAD	72
Artículo 94.	Condiciones de Uso en la ordenanza UAD	72
Artículo 95.	Condiciones de Edificación en la ordenanza UAD	73
Artículo 96.	Condiciones estéticas y de composición en la ordenanza UAD	74
Artículo 97.	Otras condiciones particulares	75
<b>Sección 6ª.</b>	<b>ORDENANZA CONSTRUCCIÓN ABIERTA MIXTA "AM"</b>	<b>76</b>
Artículo 98.	Descripción y Ámbito de Aplicación	76
Artículo 99.	Condiciones de parcela en la ordenanza AM	76
Artículo 100.	Condiciones de Uso en la ordenanza MC	76
Artículo 101.	Condiciones de Edificación en la ordenanza AM	77
Artículo 102.	Condiciones estéticas y de composición en la ordenanza MC	78
Artículo 103.	Condiciones Particulares	78
<b>Sección 7ª.</b>	<b>ORDENANZA ESPACIO LIBRE PRIVADO EL2</b>	<b>79</b>
Artículo 104.	Descripción y ámbito de aplicación	79
Artículo 105.	Condiciones de Uso	79
Artículo 106.	Condiciones de Edificación	79
Artículo 107.	Condiciones Particulares	80
<b>Sección 8ª.</b>	<b>ORDENANZA INDUSTRIAL "I"</b>	<b>80</b>
Artículo 108.	Descripción y Ámbito de aplicación	80
Artículo 109.	Condiciones de parcela	80
Artículo 110.	Condiciones de Uso en la ordenanza I	80
Artículo 111.	Condiciones de Edificación en la ordenanza I	81
Artículo 112.	Condiciones particulares	82
<b>Sección 9ª.</b>	<b>ORDENANZA EQ EQUIPAMIENTO</b>	<b>83</b>
Artículo 113.	Ámbito y Áreas de Aplicación	83
Artículo 114.	Condiciones de Uso	83
Artículo 115.	Condiciones de Edificación	83
Artículo 116.	Edificios catalogados	84



Artículo 117.	Condiciones Particulares.....	84
Sección 10º.	ORDENANZA ESPACIO LIBRE PÚBLICO "EL 1".....	85
Artículo 118.	Descripción y ámbito de aplicación.....	85
Artículo 119.	Condiciones de Uso.....	85
Artículo 120.	Condiciones de Edificación.....	85
Artículo 121.	Condiciones Particulares.....	86
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....</b>	<b>87</b>
Artículo 122.	Determinaciones en suelo urbano no consolidado.....	87
Artículo 123.	Necesidad de instrumento que complete la ordenación de detalle.....	87
<b>TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.....</b>		<b>89</b>
Artículo 124.	Definición y delimitación.....	89
Artículo 125.	Necesidad de Plan Parcial.....	89
Artículo 126.	Condiciones previas a la edificación.....	89
Artículo 127.	Usos y obras provisionales en suelo urbanizable.....	90
Artículo 128.	Determinaciones de suelo urbanizable.....	90
<b>TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....</b>		<b>93</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>93</b>
Artículo 129.	Definición y ámbito de aplicación.....	93
Artículo 130.	Régimen Urbanístico del suelo Rústico.....	93
Artículo 131.	Categorías de Regulación.....	93
Artículo 132.	Simultaneidad de régimen de aplicación.....	94
Artículo 133.	Planes Especiales de Suelo Rústico.....	94
Artículo 134.	Plan Especial de Área de Ocio Motor en Suelo Rústico.....	94
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER DEL SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>96</b>
Artículo 135.	Parcelaciones Rústicas.....	96
Artículo 136.	Parcela Mínima Edificable.....	96
Artículo 137.	Protección del dominio público.....	96
Artículo 138.	Protección del Paisaje.....	96
Artículo 139.	Condiciones generales para el suelo rústico.....	97
Artículo 140.	Construcciones en suelo rústico.....	97
Artículo 141.	Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar en SRPO en el entorno de los núcleos urbanos.....	98
Artículo 142.	Competencia para autorizar construcciones en suelo rústico.....	98
Artículo 143.	Procedimiento para autorizar construcciones en suelo rústico.....	99
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>100</b>
Sección 1º.	Condiciones generales de la edificación en suelo rústico.....	100
Artículo 144.	Condiciones generales de la edificación para todos los usos en suelo rústico.....	100
Sección 2º.	Condiciones particulares de la edificación según el uso al que se destine.....	102
Artículo 145.	Vivienda Unifamiliar.....	102
Artículo 146.	Artículo 102. Ubicación de las edificaciones agrarias y análogas.....	102
Artículo 147.	Edificaciones e instalaciones de uso agrario.....	102
Artículo 148.	Artículo 105. Condiciones de las viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias.....	103
Artículo 149.	Edificaciones al Servicio de la Carretera.....	103
Artículo 150.	Edificaciones Vinculadas a Actividades Recreativas y de Turismo Rural.....	104
Artículo 151.	Infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen edílico.....	104
<b>CAPÍTULO 4.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>105</b>
Artículo 152.	Condiciones de Uso.....	105
Artículo 153.	Esquema de regulación de usos en Suelo Rústico.....	105
Artículo 154.	Régimen de usos del Rústico de Protección Ordinaria (SR-PO).....	108
Artículo 155.	Régimen de usos del Suelo Rústico de Especial Protección.....	109
Artículo 156.	Autorizaciones en suelo rústico de Especial Protección Natural (SR-EPN).....	110
Artículo 157.	Régimen de usos del Rústico de Especial Protección de Infraestructuras de carreteras (SREPI vi).....	111
Artículo 158.	Régimen de usos del Rústico de Especial Protección de Infraestructuras (Ferrocarril) (SR-EPI fc).....	112
Artículo 159.	Régimen de usos del Suelo Rústico de Especial Protección Cultural. Yacimientos Arqueológicos (SREPC ya).....	113
Artículo 160.	Régimen de usos del Rústico de Especial Protección Natural (SREPN).....	113
Artículo 161.	Régimen de usos del Rústico de Especial Protección Natural subcategoría de Cauces y Riberas (SREPN cr).....	114
Artículo 162.	Régimen de usos del Rústico de Especial Protección Natural subcategoría para los espacios clasificados como LIC por RED NATURA 2000 (SR-PN li).....	115
<b>TITULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PGOU.....</b>		<b>117</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....</b>	<b>117</b>
Artículo 163.	Instrumentos de desarrollo.....	117
Artículo 164.	Planes Parciales. Definición, finalidad, formulación y tramitación.....	117
Artículo 165.	Estudios de Detalle. Definición, finalidad, formulación y tramitación.....	117
Artículo 166.	Clases y Condiciones de los Proyectos.....	117
Artículo 167.	Proyectos de Obras: obras en construcciones existentes.....	118
Artículo 168.	Proyectos de Obras: obras de nueva edificación y de demolición.....	118
Artículo 169.	Documentación y contenido de los proyectos de obras.....	118
Artículo 170.	Precisiones para los diferentes tipos de obras.....	119
Artículo 171.	Proyectos de Urbanización: documentación y contenido.....	119
Artículo 172.	Proyectos de Actividades y de Instalaciones.....	119
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>LICENCIAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>119</b>
Artículo 173.	Competencias de otorgamiento.....	119
Artículo 174.	Sujeción a la Normativa.....	120
Artículo 175.	Silencio Administrativo. Actos presuntos.....	120



Artículo 176.	Transmisión de Licencias .....	120
Artículo 177.	Vigencia, Suspensión y Revocación de licencias .....	120
Artículo 178.	Licencias de obras de edificación .....	121
Artículo 179.	Licencias de obras de urbanización .....	122
Artículo 180.	Licencias de Actividades e Instalaciones .....	122
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>DEBER DE CONSERVACIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA .....</b>	<b>123</b>
Artículo 181.	Artículo 200. Deberes de uso y conservación .....	123
Artículo 182.	Artículo 201. Órdenes de ejecución .....	123
Artículo 183.	Artículo 202. Declaración de ruina .....	123
Artículo 184.	Declaración de ruina de un BIC .....	124

<b>TITULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIAL CULTURAL .....</b>	<b>125</b>
---	------------

Artículo 185.	Objeto .....	125
Artículo 186.	Elementos integrantes del catálogo arquitectónico .....	125
Artículo 187.	Régimen del Catálogo Arquitectónico .....	125
Artículo 188.	Elementos incluidos en el Catálogo Arqueológico .....	126
Artículo 189.	Elementos singulares integrantes del Catálogo .....	126
Artículo 190.	Grados de protección del Catálogo Arquitectónico .....	127
Artículo 191.	Grados de Protección del Catálogo Arqueológico .....	130
Artículo 192.	Criterios generales de actuación en los edificios de valor .....	130
Artículo 193.	Tipos de obras e intervenciones sobre la edificación .....	130
Artículo 194.	Clasificación de los tipos de actuaciones en elementos inmuebles .....	131
Artículo 195.	Tipos de intervención admisibles en elementos inmuebles .....	132
<b>Sección 1ª.</b>	<b>CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO .....</b>	<b>138</b>
Artículo 196.	Tabla síntesis de los elementos del catálogo arqueológico y su grado de protección .....	138
Artículo 197.	Protección Integral en yacimientos en Suelo Rústico de Protección Cultural. ....	141
Artículo 198.	Nivel de Protección Arqueológica de Grado 1 .....	141
Artículo 199.	Nivel de Protección Arqueológica de Grado 2 .....	141
Artículo 200.	Nivel de Protección Arqueológica de Grado 3 .....	142
Artículo 201.	Informe preceptivo de la Comisión Territorial de Cultura .....	142
Artículo 202.	Exigencias y procedimiento al solicitar una licencia sobre parcelas incluidas en el catálogo arqueológico .....	143

<b>TITULO X. ÍNDICE DE ARTÍCULOS .....</b>	<b>144</b>
--	------------

<b>TITULO XI. ANEXOS .....</b>	<b>148</b>
--------------------------------	------------

<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>ANEXO 1. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....</b>	<b>149</b>
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>ANEXO 2. FICHAS DEL SECTORES DE SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>150</b>



**TITULO XI. ANEXOS**



## CAPÍTULO 1. ANEXO 1. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Tabla síntesis de las condiciones de ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado:

<b>SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>											
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	NUCLEO	Area del sector (m2)	Sup. Sector (en Has)	Aprovechamiento medio (edif en m2/m2)	Edif. Total (en m2)	viv/ Ha	Viv total	SL EL (en m2)	SL EQ (en m2)
SEC SUNC 1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIARES	CAÑEDA	4.979	0,50	0,50	2.490	30	15	498	299
SEC SUNC 1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIARES	FRESNO	10.104	1,01	0,50	5.052	30	30	1.010	606
SEC SUNC 1	RESIDENCIAL	MIXTA	MATAMOROSA	18.491	1,85	0,50	9.246	30	55	1.849	1.109
SEC SUNC 2	RESIDENCIAL	MIXTA	MATAMOROSA	9.842	0,98	0,50	4.921	30	30	984	591
SEC SUNC 3	RESIDENCIAL	MIXTA	MATAMOROSA	8.266	0,83	0,50	4.133	30	25	827	496
SEC SUNC 4	RESIDENCIAL	MIXTA	MATAMOROSA	12.068	1,21	0,50	6.034	30	36	1.207	724
SEC SUNC 5	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	MATAMOROSA	50.525	5,05	0,50	25.262			5.052	3.031
SEC SUNC 6	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	MATAMOROSA	25.923	2,59	0,50	12.961			2.592	1.555
SEC SUNC 1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	8.836	0,88	0,50	4.418	30	27	884	530
SEC SUNC 1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	REQUEJO	13.557	1,36	0,40	5.423	30	41	1.085	651
<b>TOTAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>			<b>74.076</b>	<b>7,41</b>		<b>35.682</b>		<b>222</b>	<b>7.136</b>	<b>4.282</b>
<b>TOTAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>			<b>76.447</b>	<b>7,64</b>		<b>38.224</b>			<b>7.645</b>	<b>4.587</b>
<b>TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>				<b>150.523</b>	<b>15,05</b>		<b>73.906</b>		<b>222</b>	<b>14.781</b>	<b>8.869</b>

- Fichas individualizadas de cada sector.



## CAPÍTULO 2. ANEXO 2. FICHAS DEL SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

- Tabla síntesis de las condiciones de ordenación de los sectores de suelo urbanizable:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE											
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	NUCLEO	Area del sector (m2)	Sup. Sector (en Has)	Aprovechamiento medio (edif en m2/m2)	Edif. Total (en m2)	viv/ Ha	Viv total	SL EL (en m2)	SL EQ (en m2)
SEC SUR 1	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	BOLMIR	323.058	32,31	0,45	145.376			29.075	17.445
SEC SUR 1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	FRESNO DEL RIO	18.427	1,84	0,50	9.214	30	55	1.843	1.106
SEC SUR 1	RESIDENCIAL	MIXTA	MATAMOROSA	10.412	1,04	0,50	5.206	30	31	1.041	625
SEC SUR 2	RESIDENCIAL	MIXTA	MATAMOROSA	18.522	1,85	0,50	9.261	30	56	1.852	1.111
SEC SUR 1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	30.135	3,01	0,40	12.054	25	75	2.411	1.447
SEC SUR 2	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	27.490	2,75	0,40	10.996	25	69	2.199	1.320
SEC SUR 4	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	16.384	1,64	0,40	6.554	25	41	1.311	786
SEC SUR 5	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	21.384	2,14	0,40	8.553	25	53	1.711	1.026
SEC SUR 6	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	14.484	1,45	0,40	5.793	25	36	1.159	695
SEC SUR T	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	NESTARES	33.025	3,30	0,40	13.210	26	86	2.642	1.585
<b>TOTAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>			<b>190.263</b>	<b>19,03</b>		<b>80.841</b>		<b>339</b>	<b>40.023</b>	<b>24.014</b>
<b>TOTAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>			<b>323.058</b>	<b>32,31</b>		<b>145.376</b>			<b>29.075</b>	<b>17.445</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>				<b>513.321</b>	<b>51,33</b>		<b>226.217</b>		<b>339</b>	<b>69.098</b>	<b>41.459</b>

- Fichas individualizadas de cada sector.

