

NUR



GOBIERNO de CANTABRIA

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO



NUR

NORMATIVA

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO I. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA COMPLEMENTARIAS A LAS ESTABLECIDAS EN LA LEY DE CANTABRIA 2/2001, DE 25 DE JUNIO.

CAPÍTULO I. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

TÍTULO II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Definiciones.

Subsección 1ª. De las obras.

Subsección 2ª. De los terrenos y la edificación.

Subsección 3ª. Forma de la edificación.

Sección 2ª. Condiciones de la edificación.

Sección 3ª. Condiciones de integración en el entorno.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

TÍTULO III. CONDICIONES DE LOS USOS.

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO URBANO.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES.

CAPÍTULO II. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO III. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.

Sección 1ª. Usos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga.

Sección 2ª. Instalaciones o construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras.

Sección 3ª. Actuaciones y usos de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

Sección 4ª. Usos y actuaciones específicos imprescindibles de ubicar en suelo rústico.

Sección 5ª. Usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento que sea imprescindible ubicar en suelo rústico.

Sección 6ª. Actividades extractivas y construcciones vinculadas a ellas.

Sección 7ª. Obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Sección 8ª. Actividades de ocio y turismo rural.

Sección 9ª. Vivienda unifamiliar aislada.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS USOS EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

Sección 1ª. Disposiciones comunes.

Sección 2ª. Usos permitidos.

Subsección 1ª. Disposiciones comunes.

Subsección 2ª. Usos permitidos en cada categoría de suelo rústico.

Sección 3ª. Usos autorizables.

Subsección 1ª. Disposiciones comunes.

Subsección 2ª. Usos autorizables en cada categoría de suelo.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Sección 1ª. Disposiciones comunes.

Sección 2ª. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, incluida la vivienda de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

DISPOSICION ADICIONAL ÚNICA **DISPOSICION FINAL ÚNICA**

TÍTULO PRELIMINAR ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del presente Decreto.

El presente Decreto tiene por objeto la aprobación de las Normas Urbanísticas Regionales, con la finalidad de fijar pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación del presente Decreto es el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 3. Funciones de las Normas Urbanísticas Regionales.

En particular, son funciones de las Normas Urbanísticas Regionales las siguientes:

- a) Servir de complemento a las normas de aplicación directa establecidas en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- b) Regular la adopción de medidas de conservación de los recursos naturales, del medio ambiente y del patrimonio cultural.
- c) Establecer tipologías constructivas, volúmenes, alturas, plantas, ocupaciones, medianerías, distancias, revestidos, materiales, vegetación y demás circunstancias urbanísticas y de diseño.
- d) Orientar el estudio del territorio en la elaboración del planeamiento urbanístico, proponiendo una adecuada clasificación y calificación del suelo rústico a partir de las unidades territoriales que componen la malla territorial de la Comunidad Autónoma.
- e) Regular los usos, actividades, construcciones e instalaciones a implantar en suelo rústico.
- f) Establecer pautas y directrices para una eficaz coordinación y colaboración administrativa.

Artículo 4. Eficacia.

1. Las disposiciones contenidas en el Título I constituyen normas de aplicación directa y son de obligado cumplimiento con independencia de la existencia o no de planeamiento general.

2. Las disposiciones contenidas en los restantes Títulos son complementarios del planeamiento siendo de obligado cumplimiento en ausencia del mismo.

3. Las disposiciones contenidas en los Planes Especiales de protección del patrimonio cultural prevalecerán sobre las presentes Normas Urbanísticas Regionales, salvo las normas contenidas en el Título Primero de este Decreto que serán de aplicación en todo caso.

Artículo 5. Otras limitaciones.

Las limitaciones y prohibiciones del presente Decreto se establecen a los efectos de la protección y ordenación territorial de los municipios y se entienden sin perjuicio de las que pudieran venir impuestas por la legislación sectorial, planeamiento territorial y urbanístico municipal.

Artículo 6. Coordinación administrativa.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos tendrán en cuenta, en el desarrollo y ejecución de las determinaciones de este Decreto, los títulos competenciales que puedan corresponder a otras administraciones. Con tal fin, adoptarán como principio rector de su actuación el de colaboración interadministrativa, arbitrando los medios adecuados para que las demás puedan participar en las decisiones propias mediante informes, audiencias, documentos y, en su caso, a través de los órganos de coordinación que puedan crearse al amparo de las potestades de autoorganización.

2. La Comunidad Autónoma facilitará, a solicitud de los municipios, cualquier tipo de información disponible en el ámbito de sus competencias conforme a los principios de coordinación y lealtad institucional, arbitrando a tal efecto los medios que sean necesarios.

3. Se fomentará y facilitará la cooperación entre municipios así como el impulso de entidades supramunicipales en materia de desarrollo territorial y gestión de equipamientos y servicios.

4. En particular, la Administración de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus respectivas competencias, arbitrarán los medios adecuados para que la clasificación y calificación del suelo en las áreas limítrofes atienda a criterios homogéneos.

TÍTULO I
NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA COMPLEMENTARIAS A LAS ESTABLECIDAS EN
LA LEY DE CANTABRIA, 2/2001, DE 25 DE JUNIO

CAPÍTULO I
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 7. Protección, conservación y mejora del medio ambiente.

1. Con carácter general, se procurará evitar la implantación de actividades y usos que impliquen la pérdida de calidad de los suelos, el deterioro de masas de vegetación, el incremento de la erosión y la degradación de los acuíferos y de las zonas húmedas o de su entorno. A tal efecto se deberá prever las medidas necesarias de conservación y recuperación al objeto de preservar la calidad de las aguas y de los propios ecosistemas asociados, respetando los caudales ecológicos para la conservación de los ecosistemas y la recarga de los acuíferos.

2. El planeamiento municipal deberá establecer zonas periféricas de protección al objeto de evitar soluciones bruscas en el territorio, fijando el régimen de usos, actividades e instalaciones compatibles. Dichas zonas, que podrán ser discontinuas, se fijarán en:

a) El entorno de espacios que gocen de algún tipo de declaración de protección por sus valores naturales, con la finalidad de evitar y aminorar impactos ecológicos y paisajísticos procedentes del exterior.

b) Las proximidades de instalaciones industriales y grandes infraestructuras tales como aeropuertos, autopistas, carreteras, ferrocarriles o estaciones depuradoras de aguas residuales, que por sus características puedan condicionar la residencia humana y la calidad de vida.

c) Los terrenos situados entre las zonas habitadas o especialmente sensibles y los focos de contaminación atmosférica y sonora.

3. El planeamiento municipal creará un sistema de corredores ecológicos y espacios libres al objeto de promover la permeabilidad del territorio y garantizar la protección de las áreas más sensibles prestando atención prioritaria tanto a la conservación como a la creación de masas forestales y zonas verdes.

Artículo 8. Utilización racional de los recursos.

1. Se velará por la mejora de la eficacia y eficiencia de las instalaciones e infraestructuras actualmente existentes frente a la construcción e implantación de otras nuevas.

2. Se procurará un uso eficiente y sostenible del suelo fomentando la ocupación y renovación de las edificaciones existentes, la consolidación de los intersticios de las tramas urbanas y el incremento de la densidad de los núcleos.

3. Se fomentará la consecución de un desarrollo sostenible, valorando la capacidad de acogida de su territorio.

Se entiende por capacidad de acogida el máximo crecimiento urbanístico que un territorio puede soportar atendiendo a las dinámicas de población, actividad económica, disponibilidad de recursos, infraestructuras y equipamientos, todo ello conforme al modelo propuesto por el planeamiento.

En la valoración de la capacidad de acogida, se atenderá a los parámetros de población y de equipamientos, así como a los recursos y las infraestructuras.

4. Los nuevos desarrollos urbanísticos condicionarán sus crecimientos a la disponibilidad y capacidad de las redes de infraestructuras urbanísticas básicas: de acceso rodado, suministro de energía eléctrica y de abastecimiento y evacuación de aguas residuales, así como de los recursos aprovechables y de la viabilidad de la inserción de las nuevas redes en los sistemas preexistentes.

A tal efecto, el planeamiento contendrá la justificación necesaria sobre las capacidades de suministro a la cantidad de población estimada, tanto permanente como estacional, para la situación inicial y para las posibles ampliaciones, así como para otros posibles usos consuntivos según el tipo de infraestructura como pueden ser los industriales, agrarios y ganaderos.

5. Los suelos que a partir de la entrada en vigor del presente Decreto queden sometidos a un proceso de concentración parcelaria, no podrán incorporarse al proceso urbanizador, con carácter prioritario, al menos durante veinte años a contar desde la conclusión del procedimiento y sin perjuicio de que sean merecedores de otras protecciones de acuerdo con el planeamiento territorial y la legislación sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 9. Abastecimiento y depuración de las aguas.

1. En aras de una utilización más eficiente del agua, se procurará la aplicación de nuevas tecnologías y las renovaciones de las redes, promoviendo la implantación de las redes de evacuación de aguas residuales de tipo separativo.

2. Las redes de abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales se diseñarán siguiendo el viario o por espacios públicos no edificables, según un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos y accesible con medios normales para su reparación. Las conducciones se situarán bajo las aceras, excepto cuando no existan éstas o se trate de calles de trazado irregular, en cuyo caso podrán situarse bajo la vía pública o en un margen de la misma.

3. La red de distribución de agua deberá ir por encima de la red de saneamiento, con la debida protección contra heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

4. Se promoverá la reutilización de las aguas residuales convenientemente tratadas al objeto de destinarlas, entre otros, a usos industriales o de regadío.

5. La eliminación de aguas residuales mediante sistemas individuales de depuración sólo será admisible cuando la distancia a la red general en servicio sea superior a 200 metros, se precise atravesar fincas particulares o sea imposible por las condiciones topográficas.

6. No se admitirán pozos negros, que deberán clausurarse paulatinamente para ser sustituidos por sistemas individuales efectivos de depuración, cuando no sea posible su conexión al sistema de alcantarillado.

Artículo 10. Drenaje.

1. Se implantarán sistemas de drenaje eficientes y naturalizados, conservando la vegetación y elementos ambientales del territorio, reduciendo tanto el uso como la longitud de las tuberías, evitando concentración de caudales y minimizando las afecciones tanto a terceros como al terreno natural. A tal efecto se buscarán soluciones que resulten hidrológica e hidráulicamente funcionales y eficientes, procurando la instalación de sistemas que faciliten la detención y retención de flujos de escorrentía, de manera que no se reduzcan los tiempos naturales de concentración de las cuencas.

2. Se promoverá el mantenimiento de la porosidad y permeabilidad natural de los terrenos, evitando la urbanización con pavimentaciones continuas de tipo

impermeable, promoviendo soluciones que provoquen una mínima afección al ciclo hidrológico natural.

Artículo 11. Tratamiento de residuos.

1. Se fomentará la reutilización y reciclaje de los residuos, impulsando los sistemas de recogida selectiva.
2. El planeamiento municipal delimitará los vertederos existentes en su ámbito y propondrá las localizaciones más adecuadas para las instalaciones de recogida de residuos, estableciendo las disposiciones necesarias para su adecuada gestión.
3. Los contenedores deberán estar adecuadamente señalizados e integrados en el entorno de manera que no entorpezcan el tráfico rodado y sean lo suficientemente accesibles tanto para los usuarios como para los servicios de recogida.

Siempre que la morfología del núcleo lo permita, deberán preverse puntos de almacenamiento de basuras para su recogida de forma tal que la distancia a recorrer desde las edificaciones no sea superior a 50 metros.

4. En el caso de basuras u otros residuos sólidos que por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente a un lugar adecuado para su vertido por el titular de la actividad.
5. En el suelo urbano se prohíbe el emplazamiento de estercoleros al aire libre así como el acopio de detritus ganadero.
6. Estará prohibido el vertido, incluso ocasional, de la fracción líquida de los purines a la red de saneamiento.
7. La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o capa fértil, así como los residuos y escombros sobrantes de obras deberán retirarse a vertedero controlado y autorizado, salvo en aquellos supuestos en los que esté prevista su reutilización.

Artículo 12. Integración de las construcciones en el entorno circundante.

1. El planeamiento municipal, de acuerdo con la información disponible, deberá definir las áreas de riesgos, tanto naturales como antrópicos, que condicionen o desaconsejen la implantación de determinados usos.

2. Los nuevos crecimientos urbanísticos se localizarán fuera de los suelos expuestos a riesgos, tanto naturales como antrópicos. Excepcionalmente, cuando sea imprescindible la localización de un uso dentro de ese ámbito, se adoptarán las adecuadas medidas correctoras y protectoras que posibiliten la implantación del mismo.

3. Se fomentará el uso de prácticas edificatorias que aminoren la afección al medio ambiente mediante la utilización de materiales y tecnologías adecuadas, prestando la necesaria atención a los aislamientos, orientaciones y ventilaciones e iluminaciones naturales.

4. Se procurará que las nuevas construcciones prevean espacios y condiciones técnicas para la implantación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa que sean suficientes para satisfacer las necesidades domésticas y de servicio propias de la edificación, siempre que las mismas no produzcan impactos visuales y paisajísticos significativos.

Artículo 13. Tráfico rodado.

1. El planeamiento municipal definirá una red viaria convenientemente jerarquizada atendiendo a su especialización funcional, creando mallas de circulación conectadas a la vialidad preexistente, de modo que las intervenciones que se propongan se adecuen a la naturaleza de cada vía.

2. Al objeto de conseguir una mayor eficiencia y sostenibilidad de los sistemas de transporte se potenciará los de menor impacto ambiental y se fomentará la utilización de las redes de débil tráfico.

3. Se deberá evitar modelos de crecimiento que se apoyen en su mayor parte sobre carreteras de la red estatal o de la red autonómica, especialmente cuando esas carreteras constituyan variantes de población.

Artículo 14. Contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

1. El planeamiento municipal contemplará entre sus objetivos la reducción de las emisiones contaminantes atmosféricas, lumínicas, acústicas y de vibraciones, tanto en las áreas habitadas como en los espacios naturales de marcada calidad ambiental, procurando la implantación de los posibles focos contaminantes en localizaciones adecuadas al objeto de minorar sus posibles afecciones, adoptándose, en su caso, las pertinentes medidas correctoras o atenuantes.

2. El planeamiento municipal propondrá ordenaciones y diseños que eviten sobreconsumos innecesarios, favoreciendo el ahorro y uso adecuado de los

sistemas de iluminación, distribuyendo los haces de luz conforme a las características de los usos y de la zona iluminada. Se procurará el mantenimiento de las condiciones de luminosidad de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas y del medio ambiente.

CAPÍTULO II PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL

Artículo 15. Conservación y realce del patrimonio cultural.

1. El planeamiento municipal identificará, a través del Catálogo previsto en el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, los elementos con valores naturales y culturales que deben ser conservados, ya sean edificios, grupos de edificios, elementos naturales, caminos históricos o mosaicos de cercas, así como aquellos otros de interés tales como puentes, azudes, molinos, balnearios, ermitas, cruceros, capillas de ánimas, campos de feria y romería, ventas, fuentes, humilladeros, abrevaderos, alberguerías u otros de similares características.

2. Igualmente, el planeamiento prestará especial atención a los puntos singulares de intersección de la red caminera con los ríos, los cruces con los cordales montañosos, las entradas y salidas de los pueblos así como a los ejidos donde se suelen concentrar elementos de interés.

Artículo 16. Núcleos de carácter tradicional.

1. Se preservará la relación entre los núcleos tradicionales y el paisaje en el que se insertan mediante el mantenimiento de sus condiciones morfológicas estructurantes, identificando en dichos núcleos los elementos constitutivos de la trama urbana al objeto de velar por el mantenimiento de la misma.

2. Se procurará alejar de los lugares con valores naturales y culturales relevantes las construcciones o actuaciones que producen un impacto significativo, quedando prohibidos los elementos impropios del medio rural.

3. En los núcleos de carácter tradicional deberán establecerse medidas de disuasión de la circulación motorizada en los espacios públicos de mayor significación, con medidas tales como aparcamientos exteriores, control del tráfico interior y peatonalización de las áreas más sensibles o de mayor atractivo.

4. Se procurará el soterramiento de los tendidos aéreos en aquellos espacios que por su significación y valor patrimonial, ambiental o paisajístico se considere necesario para el mantenimiento de sus valores.

Artículo 17. Caminos y rutas culturales.

Se velará por el mantenimiento de los caminos tradicionales y rutas culturales, sus rasantes, así como de sus elementos asociados tales como muros de cierre, arboledas, puentes, fuentes, humilladeros y abrevaderos e hitos.

CAPÍTULO III PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo 18. Elementos configuradores del paisaje.

Al objeto de identificar los elementos constitutivos del paisaje, el planeamiento municipal contendrá:

- a) El análisis del territorio con la finalidad de distinguir las distintas unidades territoriales que sirvan de soporte espacial para una adecuada clasificación y calificación del suelo.
- b) La identificación de las cuencas visuales en las cuales se estructura el territorio.
- c) La localización de terrenos colindantes con carreteras y demás vías públicas que ofrezcan vistas panorámicas del territorio, del mar, del curso de los ríos, los valles, poblaciones, monumentos o edificios significativos, así como el acceso a hitos paisajísticos, definiendo cuales han de ser objeto de especial tratamiento.

Artículo 19. Valoración del paisaje.

El planeamiento deberá analizar la incidencia de los nuevos desarrollos urbanísticos en el paisaje, valorando:

- a) Las condiciones de visualidad tanto desde la perspectiva del observador como desde la posición de los elementos o conjuntos observados. A tal efecto, se primará el punto de vista del observador al desplazarse por la red de espacios públicos tales como carreteras, caminos y playas y el grado de exposición derivado de la localización topográfica de dichos elementos o conjuntos observados.

b) Las condiciones de calidad inherentes a los elementos preexistentes entendidos éstos como partes del sistema territorial de la región derivado de la aculturación del terreno a lo largo del tiempo mediante el establecimiento de los espacios de cultivo, los caminos y los asentamientos humanos.

Artículo 20. Medidas de protección del paisaje.

Se prohibirán los crecimientos urbanísticos en los entornos de cumbres, cordales y laderas con pendientes superiores al 20%, salvo 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.

Artículo 21. Movimiento de tierras.

1. Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2,00 metros, y la distancia entre los mismos será como mínimo de 2,00 metros.

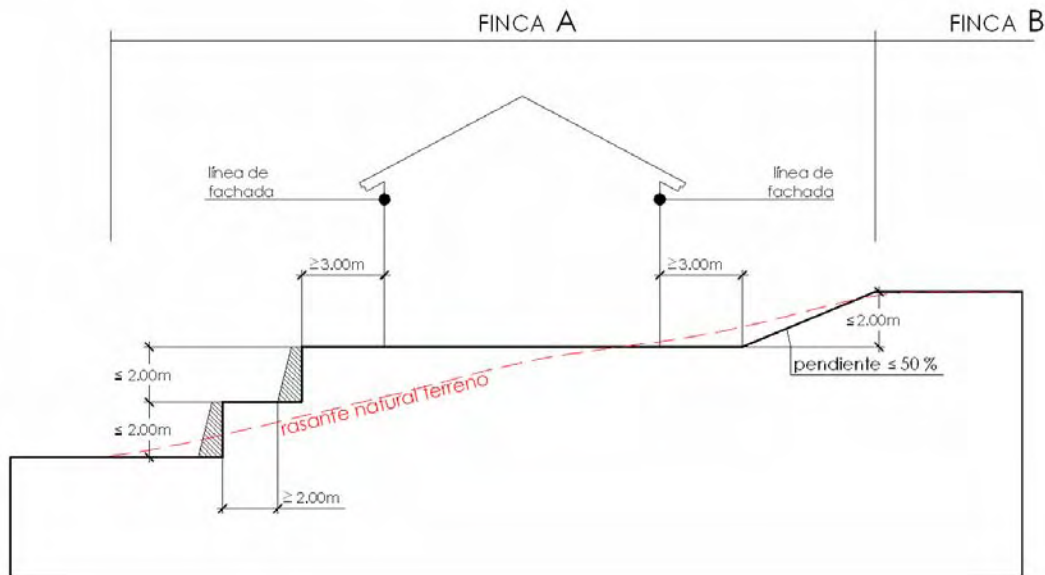
b) En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con bancales cuya altura no supere 2,00 metros y pendientes inferiores al 100%, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos.

c) 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.

d) 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% de pendiente.

e) 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.

2. Excepcionalmente, en municipios donde la topografía del terreno sea muy acusada el planeamiento podrá movidamente establecer una regulación distinta de la contenida en los apartados a), b) y d).



Artículo 22. Viario y paisaje abierto.

1. Se prestará especial atención a las condiciones de implantación de los usos en terrenos colindantes con carreteras y demás vías públicas que ofrezcan vistas panorámicas del territorio, del mar, del curso de los ríos o de los valles, de los monumentos, edificios significativos o de los núcleos tradicionales, así como a los accesos a los mismos.

2. Se limitará la apertura de nuevos caminos o pistas en suelo rústico a aquellos que estén contemplados en la legislación sectorial, el planeamiento territorial o el planeamiento urbanístico, debiendo, en todo caso, satisfacer las necesidades propias del medio rural, adaptándose a las condiciones topográficas del terreno con la menor alteración posible del paisaje y minimizando su impacto ambiental.

3. El planeamiento municipal procurará que los tramos de infraestructuras de comunicación terrestre que queden fuera de servicio sean rehabilitados paisajísticamente y, en su caso, acondicionados para su reutilización como sendas peatonales, carriles bici o áreas de recreo, descanso o miradores.

**TÍTULO II
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO I
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**SECCIÓN 1ª
DEFINICIONES**

**SUBSECCIÓN 1ª
DE LAS OBRAS**

Artículo 23. Niveles de obras.

A los efectos previstos en el presente Decreto se distinguen los siguientes niveles de obras:

a) Menores: son aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no suponen alteración del volumen del edificio, del uso del mismo, del número de viviendas y locales, ni afectan al diseño exterior del edificio, a sus elementos portantes o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del mismo.

b) Mayores: son aquellas que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio o local afectado.

Artículo 24. Clases de obras.

1. A los efectos del presente Decreto, se distinguen las obras generales de mantenimiento y mejora, las obras sobre edificaciones preexistentes, las obras de nueva edificación y las obras de demolición.

2. Entre las obras generales se distinguen:

a) Mantenimiento: comprende las operaciones y cuidados necesarios para asegurar las condiciones adecuadas de funcionamiento y seguridad de las infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales.

b) Mejora: comprende las operaciones de sustitución o renovación aplicables a instalaciones y servicios públicos que supongan una aplicación de tecnologías más modernas o económicas, manteniendo las condiciones adecuadas de funcionamiento y seguridad, y que por su entidad no supongan una nueva implantación.

3. Entre las obras sobre edificaciones preexistentes se distinguen:

a) Conservación: son las de conservación las destinadas al mantenimiento de las condiciones de ornato e higiene, evitando así el deterioro ocasionado por los agentes atmosféricos, el uso o el abandono. Se consideran como tales, entre otras, las de retejado, pintura, solados, revocos y eventuales reparaciones de elementos decorativos o instalaciones

b) Restauración: son las de restauración 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 por incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones. 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.

c) Consolidación: son las de consolidación las destinadas al afianzamiento o refuerzo de los elementos estructurales, incluso con ocasionales sustituciones de éstos.

d) Rehabilitación: son las de rehabilitación 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.

e) Reestructuración: son las de reestructuración 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 en este apartado las obras tendentes a nuevos aprovechamientos del bajo cubierta y entreplantas. Los

nuevos forjados y elementos estructurales se adecuarán a las fachadas exteriores que se mantienen, prohibiéndose expresamente afectar a los huecos exteriores con acometidas de nuevos forjados y debiendo mantenerse el número de plantas.

f) Renovación y Reforma: Son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

g) Obras exteriores: son obras exteriores aquellas que afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, entre otras, la apertura o modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos, cerramientos mediante rejas o mamparas, y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural tales como marquesinas, cornisas u otros de similares características.

4. Se distinguen los siguientes tipos de obras de nueva edificación:

a) Reconstrucción: son las de reconstrucción las destinadas a la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas entendiéndose por éstas todas aquellas que definen la imagen y forma de un edificio tales como el volumen exterior, huecos de fachada, altura de forjados, fachadas o materiales.

b) Sustitución: son las de sustitución las destinadas al levantamiento de una nueva construcción en el lugar en que previamente existían restos de una originaria o se ha procedido al derribo total o parcial de una edificación existente.

c) Ampliación: son las de ampliación las destinadas al incremento del volumen construido como consecuencia de un aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes.

d) Elevación: son las de adición de planta que suponen la ampliación del volumen de la edificación que se pretende conservar, bien mediante la incorporación de nuevas plantas por encima de las existentes bien mediante la elevación de la cumbrera, plantas que deberán adecuarse a las características del conjunto de la edificación.

e) Nueva planta: son las de nueva planta las destinadas a la nueva edificación sobre un solar existente.

5. Son obras de demolición las que suponen la total o parcial desaparición de lo edificado.

Artículo 25. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Las edificaciones deberán reunir en todo momento condiciones de seguridad, salubridad y ornato, adoptándose a tal fin las siguientes medidas:

a) Seguridad:

Los cerramientos y cubiertas deberán ser estancos al paso del agua, manteniéndose los elementos de protección frente a caídas en buen estado.

La estructura deberá contar con la adecuada protección frente a la acción del fuego y conservarse de modo que se garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola a tal efecto de los agentes agresores y la corrosión, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

Los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos se conservarán de manera que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Salubridad:

Se deberá mantener en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinadas y su régimen de utilización.

Se mantendrá tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas.

Se deberá conservar en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas, así como de cualquier elemento destinado a la disminución del impacto en el medio ambiente.

c) Ornato:

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento y carpinterías.

SUBSECCION 2ª. DE LOS TERRENOS Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 26. Parcelas.

1. Se entiende por parcela la porción de suelo que constituye una unidad predial.
2. La parcela, en función de la superficie utilizable de la misma puede considerarse como:
 - a) Parcela bruta: es aquella cuya superficie se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición topográfica.
 - b) 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 nunca privatizables, también según medición topográfica.
 - c) Parcela mínima edificable: será la establecida por el planeamiento o la legislación sectorial de acuerdo con las condiciones de ordenación y tipologías edificatorias de aplicación en las Ordenanzas específicas para cada tipo de suelo y, en su defecto, por las presentes Normas.

Artículo 27. Linderos.

Se entiende por linderos las líneas que definen los límites de una parcela separándola de sus colindantes. Los linderos podrán ser de dos tipos:

- a) Lindero frontal: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el viario o espacios libres públicos. Cuando la parcela tenga varios linderos frontales, se entenderá por frente de parcela el que dé a 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.
- b) Lindero lateral: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes, o de viario público en su caso.

Artículo 28. Alineaciones.

1. Se entiende por alineaciones las líneas que definen las condiciones de trazado de las edificaciones o cierres de parcelas resultantes, bien de la

aplicación de los retranqueos obligados o bien por estar expresamente señaladas por el planeamiento.

2. Se establecen los tipos siguientes:

a) Alineación exterior o de parcela: es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.

b) Alineación interior o de la edificación: es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.

c) Alineación obligatoria: es aquella que el planeamiento establece como vinculante.

Artículo 29. Referencias de 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, excepción hecha de los cuerpos volados abiertos y salientes permitidos.

c) Línea de edificación: intersección del plano de fachada con el terreno.

d) Línea de fachada: la proyección sobre el plano horizontal del plano de fachada.

e) Medianería: plano de fachada lateral, contiguo con otra edificación o parcela.

f) Fondo de edificación: distancia horizontal máxima entre las líneas de edificación delantera y trasera de un edificio medida ortogonalmente al lindero frontal.

g) Plano de cubierta: plano límite que define la envolvente superior de la edificación en cubierta, exceptuando los elementos permitidos por encima de la misma.

h) Retranqueo: es la anchura 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.

2. Respecto a las alineaciones definidas por el planeamiento, o en su defecto, por las presentes Normas, la edificación podrá situarse en alguna de los siguientes supuestos:

a) Alineada: cuando la línea de edificación y el cerramiento de su parcela sean coincidentes con las alineaciones.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a las alineaciones.

c) Retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores 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) Superficie ocupable: ámbito de la parcela susceptible de soportar la edificación.

b) Superficie ocupada u ocupación: superficie comprendida en el perímetro resultante en un edificio de la proyección de sus líneas de edificación sobre un plano horizontal, descontando los patios de luces en aquellos casos en que sean admitidos por la Ordenanza de aplicación.

5. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación, el planeamiento distinguirá entre ocupación en plantas sobre rasante y ocupación en plantas bajo rasante.

Artículo 30. Rasantes.

Se entiende por rasante la cota o sucesión de cotas que definen la elevación de un punto del terreno respecto del plano de referencia.

Artículo 31. Edificaciones fuera de ordenación.

A los efectos de las presentes Normas se consideran edificaciones fuera de ordenación todas aquellas que incumplan la Ley de Cantabria 2/2004 de 27 de septiembre, la legislación en materia de protección del dominio público y demás legislación sectorial aplicable.

SUBSECCIÓN 3ª FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 32. Plantas.

Se distinguen las siguientes plantas:

a) Sótano: planta bajo rasante con la cara inferior del forjado de su techo situada enteramente por debajo de la rasante aplicable a efectos de cómputo de la altura de la edificación.

b) Semisótano: 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 125 centímetros, medidos en vertical, respecto a la rasante aplicable.

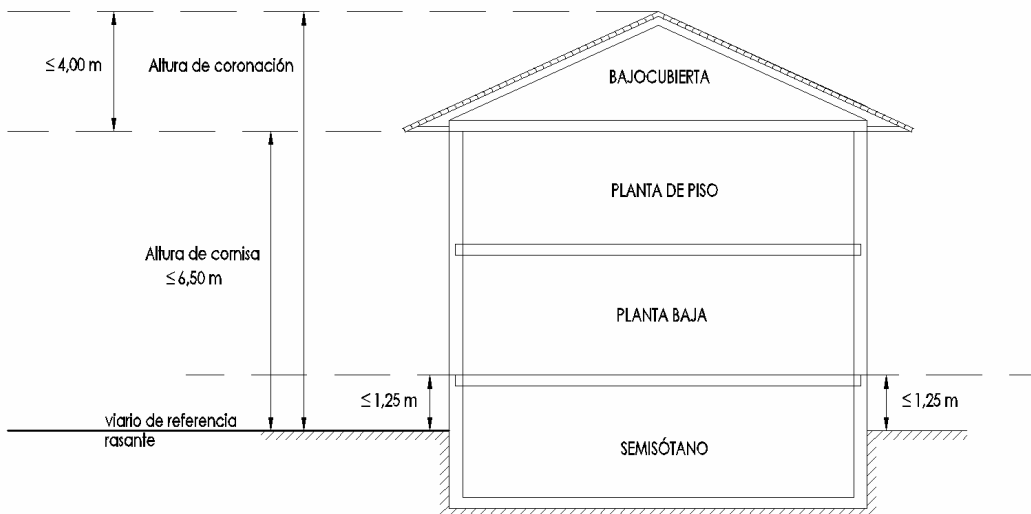
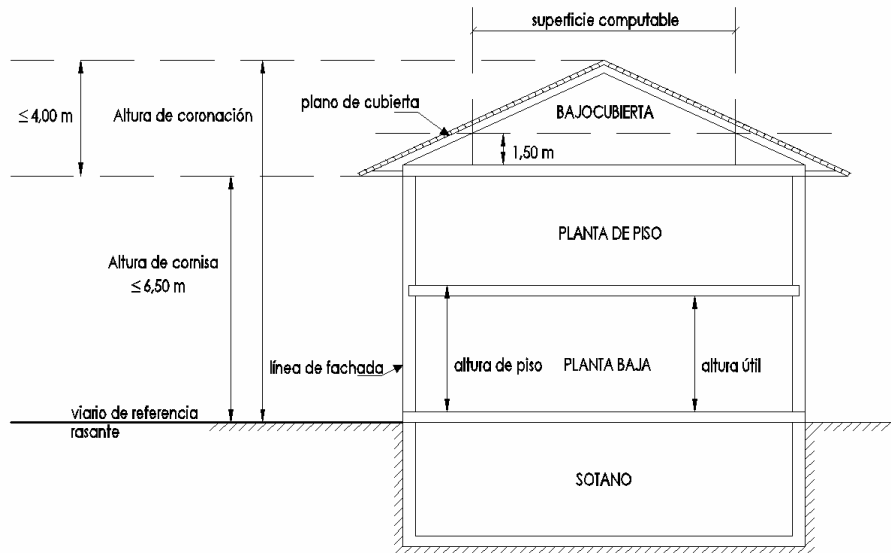
c) Planta baja: planta sobre rasante con la cara superior del forjado de su suelo situada por debajo de 125 centímetros, medidos en vertical, respecto a la rasante aplicable.

d) Entreplanta: planta sobre rasante situada con el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de la planta baja.

e) Planta de piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

f) Ático: 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, excepto de las medianeras si las hubiere.

g) Planta bajocubierta: 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 150 centímetros.



Artículo 33. Vuelos.

Se distinguen los siguientes vuelos:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) Terraza o solana: superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de un retranqueo de la fachada y/o como vuelo del forjado que arranca del pavimento de la pieza o piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada superando las dimensiones máximas establecidas para balcones y balconadas. La profundidad máxima del entrante no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.

f) Cuerpo volado cerrado: superficie cerrada en todos sus lados no incluida entre las ya definidas en el presente artículo, independientemente del material del cerramiento

g) Entrante de fachada: espacio no ocupado por la edificación que sitúa su cerramiento retranqueado respecto al plano de fachada. La dimensión de los entrantes se regirá por las condiciones de los patios abiertos.

h) Azotea: superficie no cerrada ni cubierta formada como consecuencia del retranqueo de las plantas del edificio respecto a las fachadas de las plantas inferiores.

i) Buhardilla: espacio bajo cubierta generalmente amansardado.

j) 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.

k) Soportal: espacio cubierto en planta baja y ocupado en las plantas superiores, abierto en toda su longitud a viario o espacio libre, ya sea público o privado.

l) 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.

Artículo 34. Longitud de la edificación.

Se entiende por longitud de la edificación la dimensión de la fachada más larga del edificio, medida horizontalmente sobre el plano de fachada, con independencia de los entrantes o salientes que existan en la misma.

Artículo 35. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación es la dimensión vertical de la fachada de un edificio medida desde su intersección con la rasante de la vía pública, rasante oficial, o la resultante del terreno, rasante de proyecto.

2. 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.

3. Dentro de la altura de la edificación se distinguen los siguientes tipos:

a) 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.

b) Altura de coronación: distancia desde la rasante hasta la cumbrera más alta del edificio.

Artículo 36. Altura de plantas.

1. Altura de piso: es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre: es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de suelo terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma, descontando, en su caso, los elementos constructivos o de instalaciones que pudieran descolgar del mismo.

3. Altura útil: es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de suelo de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma.

Artículo 37. Tipologías edificatorias.

En función de la posición relativa de las edificaciones entre sí, se establecen las siguientes tipologías edificatorias:

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 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.

c) Edificación en hilera: es una variante de la edificación entre medianeras dedicada a usos residenciales unifamiliares.

d) Edificación pareada: es la edificación que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos.

Artículo 38. Separación entre edificaciones.

1. Se entiende por separación entre edificaciones la menor distancia entre las líneas de edificación de edificios situados bien en la misma parcela bien en parcelas colindantes, así como entre edificios situados a ambos lados de un viario.

2. La medición de la separación de edificaciones entre sí o entre edificaciones y sus linderos, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa, cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastial en esa fachada.

Artículo 39. Área de movimiento.

Se entiende por área de movimiento la 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 o espacio público, en cuyo caso los vuelos podrán sobresalir del área de movimiento.

Artículo 40. Superficie construida.

1. Se define la superficie construida por planta como la comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación exceptuando del cómputo los espacios a doble altura y patios interiores.

2. Se define la superficie construida total como la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio, tanto sobre rasante como bajo rasante.

Artículo 41. Superficie útil.

Se define la superficie útil como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, estructura, conducciones y canalizaciones de sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a 1,50 metros.

Artículo 42. Superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.

1. Se define la superficie edificable como la superficie construida computable, expresada en metros cuadrados, que puede materializarse sobre un ámbito específico en aplicación del planeamiento.

2. Se define el coeficiente de edificabilidad como la relación entre la superficie edificable y la superficie del ámbito de referencia.

Artículo 43. Superficie no computable.

Se entiende por superficie no computable la parte de la superficie construida que no se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable y, salvo criterios más restrictivos del planeamiento municipal, corresponderá a:

- a) Soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos.
- b) Balcones abiertos.

Artículo 44. Superficie computable.

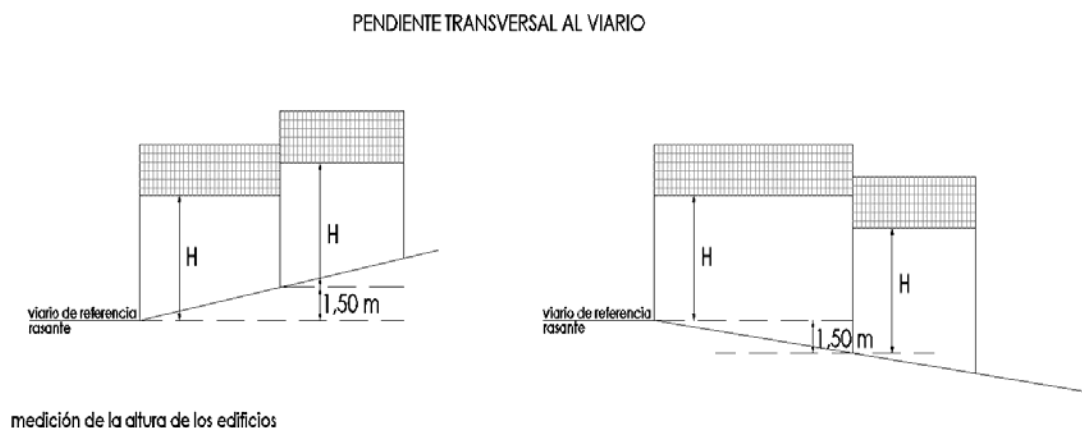
Se entiende por superficie computable la parte de la superficie construida que se considera a efectos de la determinación de la superficie edificable, y que no se incluye en ninguno de los apartados del punto anterior.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

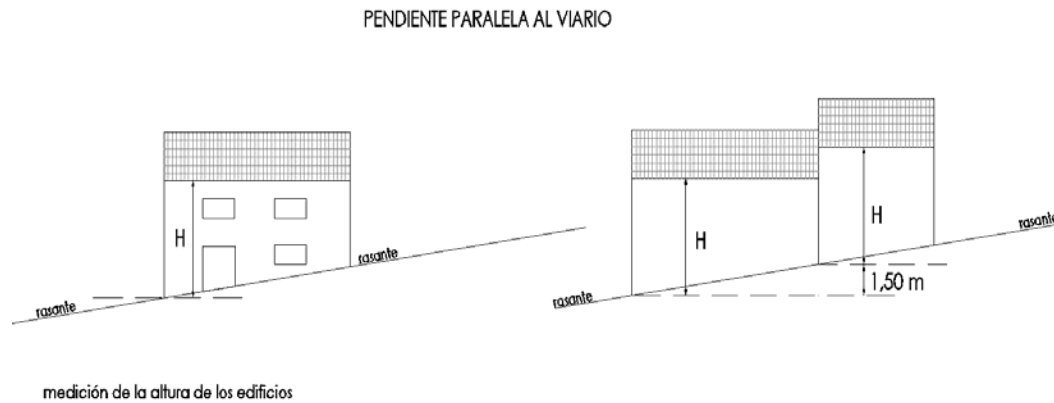
Artículo 45. Medición de la altura de los edificios.

1. 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 en las presentes Normas.

2. 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, pudiéndose 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.



3. 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:



- a) 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.
- b) Para edificaciones con fachadas opuestas a dos viales o espacios públicos, la altura se medirá desde la rasante correspondiente a cada una de ellas.
- c) 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 cumbreira, según lo dispuesto en el apartado 2 del presente artículo.

Artículo 46. Condiciones de las plantas.

1. El acceso a los locales de uso no residencial situados en la planta baja de las edificaciones deberá verificarse de forma que no se interfiera en los accesos a los usos residenciales, ya sea directamente desde vía pública o, indirectamente, desde un anteportal previo al del resto de los usos.

2. 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 3,00 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.

3. 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.

4. 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.

5. La cubierta se situará enteramente dentro del espacio teórico derivado de un trazado que se ajustará en todo a las siguientes condiciones:

a) Los planos límite de la cubierta tendrán una pendiente máxima del 35% y su origen de trazado se situará en el plano de fachada a una distancia máxima de 75 centímetros sobre la altura de cornisa o alero.

b) La altura máxima de coronación del edificio se definirá por un plano horizontal situado 4,00 metros por encima de la línea de cornisa, salvo en agrupaciones entre medianeras situadas en núcleos tradicionales, en cuyo caso la altura será la que resulte del cumplimiento de las condiciones de pendiente y posición de la edificación.

c) No se permitirán quiebros ni cambios de pendiente en el trazado de los faldones de cubierta o en la cumbre.

En edificación unifamiliar situada en entornos periurbanos y fuera de los núcleos o agrupaciones tradicionales, no existirán limitaciones al trazado de cubierta, debiendo respetarse, en todo caso, las alturas máximas de coronación definidas.

Artículo 47. Vuelos.

En las nuevas edificaciones el saliente máximo de los vuelos será de 100 centímetros, debiendo mantenerse una altura libre entre la cara inferior del mismo y la vía pública de 3,00 metros, salvo que deba adaptarse a la altura de los colindantes.

Artículo 48. Edificaciones auxiliares.

1. Se entiende por edificaciones auxiliares aquellas situadas en la misma parcela donde existe una edificación a la que complementan, destinadas a usos tales como leñera, almacenamiento de aperos de labranza u otros de similares características.

2. Dichas edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El número de aguadas será par, salvo que se sitúen adosadas a un muro ya existente.
- b) La pendiente de la cubierta será inferior al 35%.
- c) La altura máxima de alero será de 2,10 metros y la de coronación de 2,50 metros.
- d) La superficie construida máxima no superará los 12 metros cuadrados.
- e) No contará con instalaciones de agua corriente, ni teléfono.
- f) Carecerá de cimentación, permitiéndose una placa de asiento de hormigón de 20 centímetros de espesor.
- g) Podrá contar con hueco para la ventilación, pero no con ventanas.

Artículo 49. Rehabilitación de edificaciones y elementos singulares.

1. Para la rehabilitación de las edificaciones singulares que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, sólo se exigirá el cumplimiento de las condiciones de integración en el entorno definidas en las presentes Normas.

2. El cambio de uso será posible sólo en el caso de ser compatible con el carácter del elemento a rehabilitar, o en el caso de que éste cumpla con las determinaciones de estas Normas.

3. En todo caso, se estará a lo dispuesto bien en las ordenanzas urbanísticas municipales, definidas según el artículo 62.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, o a lo previsto en los Planes Especiales, en donde se especifique las actuaciones a realizar en el catálogo.

Artículo 50. Edificaciones de carácter dotacional.

Para las edificaciones de nueva construcción se admitirán las condiciones y parámetros necesarios para garantizar su adecuada funcionalidad, siendo únicamente exigibles las condiciones de integración definidas en estas Normas.

Artículo 51. Vivienda pública.

Tanto en la nueva construcción como en la rehabilitación de viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección sólo serán exigibles las condiciones de integración en el entorno definidas en las presentes Normas.

Artículo 52. Protección contra incendios.

1. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, no se podrán localizar nuevas plantaciones forestales intensivas a una distancia inferior de 200 metros de núcleos de población. Del mismo modo, y salvo justificación expresa de la necesidad de su emplazamiento en dicho ámbito, en los nuevos crecimientos urbanísticos no podrán implantarse edificaciones a una distancia inferior a la anteriormente establecida.

2. Se procurará la existencia de dos vías públicas distintas, de acceso y salida, con comunicación con la trama urbana del municipio o carretera asfaltada. En caso de que sólo pueda disponer de un vial de acceso éste deberá ser de la anchura y condiciones suficientes. A estos efectos, los campamentos de turismo serán equiparados en todo caso a zonas urbanizadas.

Artículo 53. Protección contra el rayo.

Será exigible la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en un entorno en la que no existan instalaciones de protección, o bien, cuando por su destino existan riesgos de accidentes por rayos.

Artículo 54. Instalaciones asociadas a infraestructuras.

Las instalaciones vinculadas a las infraestructuras, deberán soterrarse siempre que sea posible, utilizando volúmenes mínimos, armonía en las formas y colores apagados, al objeto de conseguir su integración en el entorno.

Artículo 55. Evacuación de humos.

1. En las edificaciones de nueva planta no se permitirá instalar la salida libre de humos en fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Se exceptúa de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo.

2. La evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) El conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas.

b) El paso y salida de humos no incidirá en huecos existentes ni reducirá sus luces rectas.

c) No se mermarán las dimensiones mínimas del patio.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a una distancia no superior a 8 metros.

4. Los locales destinados a actividades económicas en plantas bajas de edificios de uso compartido deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías, según la normativa aplicable.

Artículo 56. Condiciones higiénicas.

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo a tal efecto al menos de una habitación vividera volcada a las vías o espacios abiertos.

2. Se procurará que toda vivienda tenga la posibilidad de contar con ventilación cruzada.

Artículo 57. Evacuación de residuos sólidos.

1. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.

2. Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones necesarias. El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.

3. En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, se podrá instalar un sistema de refrigeración del local.

Artículo 58. Climatización.

1. Los aparatos de acondicionamiento de aire no podrán sobresalir sobre el plano de fachada, no debiendo quedar además visibles desde acera pública e integrados en composición de fachada.

2. La salida de aire caliente de la refrigeración deberá hacerse por cubierta, patios de parcela, o espacios libres de parcela. Cuando sea imposible el cumplimiento de esta condición, cabrá resolver la salida a espacio público, siempre que se sitúe a una distancia superior a dos con cincuenta (2,50) metros sobre la rasante y no produzca goteo u otras molestias.

3. El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación.

Artículo 59. Energía eléctrica.

1. Los centros de transformación deberán armonizar con el carácter y edificación de la zona, si bien se procurará su enterramiento.

2. Todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

3. La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía y se alimentará directamente de las casetas de transformación.

Artículo 60. Redes de telecomunicaciones.

1. Se procurará que el tendido de las nuevas redes eléctricas, de telefonía y análogas, así como la reforma de las existentes, se realice mediante canalización subterránea acorde con las normas técnicas específicas en cada caso.

2. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

3. Será obligatoria la instalación de antena colectiva de TV/FM en los edificios destinados a vivienda colectiva o cuando se prevea la instalación de receptores en edificios compartimentados en locales de distinto propietario o usuario.

4. Se priorizará la utilización compartida de las infraestructuras de telecomunicación por los distintos operadores.

Artículo 61. Protección de especies vegetales.

1. En la ejecución de las obras, se procurará el mantenimiento de los árboles y plantas existentes.

2. Con carácter general la vegetación autóctona o de singular valor no se suprimirá, salvo en casos debidamente justificados en los que deberá reubicarse en otros lugares del propio municipio o preverse la plantación del doble de ejemplares de especies equivalentes.

3. A tal efecto podrán inventariarse los ejemplares vegetales más destacados del municipio, creando un inventario municipal de árboles singulares. Los ejemplares irán acompañados en su inscripción de su localización exacta, su régimen de propiedad y su estado de conservación. La inclusión en el inventario implicará el deber de mantener y conservar el ejemplar de forma que se garantice la permanencia de sus características intrínsecas y se asegure su cuidado y mantenimiento en las adecuadas condiciones de conservación.

Artículo 62. Depósitos de combustibles.

Los depósitos de combustibles, en el caso de que no estén ubicados en una edificación, deberán ser subterráneos o en trinchera cuando su capacidad sea igual o mayor de 5000 litros. En el resto de los casos, siempre que los depósitos se sitúen en superficie, se deberán tomar las medidas necesarias con el objeto de limitar los impactos visuales, siendo obligatoria la instalación de pantallas vegetales.

SECCIÓN 3ª

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO

Artículo 63. Condiciones naturales de la parcela.

1. Se deberá mantener las condiciones naturales de la parcela, evitando en lo posible la urbanización de la misma, así como la inclusión de elementos disonantes.
2. Con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener los hábitats que contribuyan a la conservación de la biodiversidad, se considera necesario el mantenimiento de la vegetación autóctona presente en los terrenos, así como la conservación de los setos y vegetación asociada a los cerramientos de las fincas.

Artículo 64. Obras de nueva planta.

En los núcleos tradicionales o en las áreas de agrupaciones en hilera, las condiciones tipológicas, compositivas, constructivas y los materiales utilizados guardarán armonía con el entorno. En particular serán de aplicación las siguientes medidas de integración en el entorno:

- a) La composición de los elementos fundamentales de la fachada, tales como huecos, terrazas, estragales, miradores, balconadas, deberá responder a la tipología y materiales preponderantes en cada zona, con independencia del carácter contemporáneo de las edificaciones. Se evitará en todo momento soluciones de mimetismo.
- b) Deberá justificarse las líneas básicas del volumen edificado respecto al entorno circundante en cuanto a las líneas de alero, de cumbrera, de forjado, de ejes de fachada y de anchura de la misma, con explicación gráfica de la relación de integración con la arquitectura predominante del entorno.
- c) El espacio bajo cubierta, tradicionalmente no habitable y con faldones de poca pendiente, podrá tener aprovechamiento vividero, si bien se prohíbe la ejecución de buhardillas a los efectos de la consecución de las condiciones mínimas de iluminación y ventilación, que deberán garantizarse a través de huecos abiertos en los hastiales o en los planos de la cubierta, con un máximo de tres por cada faldón y dimensiones máximas por hueco de un metro por un metro.
- d) Las cubiertas tendrán pendiente uniforme y sin quiebras en sus planos, y sus materiales responderán a los comúnmente utilizados en el área en la que se emplacen.

e) Cuando se intervenga con estructuras de hormigón armado, los elementos visibles no presentarán espesores mayores de 15 centímetros en vuelos, aleros, balconadas y otros, y deberán llevar el tratamiento de encofrado adecuado a esa situación de elementos vistos.

f) Los materiales de fachada serán de sillería, sillarejo y mampostería de piedra, madera, así como revocos naturales de cal o pintados en colores blancos, ocres, arena o tierra predominantes en la zona y adaptados al cromatismo predominante en el núcleo de que se trate, quedando prohibidos los morteros monocapa sintéticos así como los chapados y aplacados.

g) Se prohíbe expresamente las barandillas de balaustres de hormigón o cemento prefabricados.

h) La carpintería exterior de los edificios será de madera, si bien se admitirá, previa justificación de su posible integración, soluciones con materiales diferentes a la madera, quedando prohibidos las carpinterías reflectantes o con brillos.

i) Las puertas de garaje serán de madera o estarán revestidas en este material permitiéndose el uso de otros materiales tales como acero cortén, zinc, cobre, o los paneles estratificados.

j) No podrán utilizarse materiales o elementos ornamentales que imiten a otras piezas o partes fundamentales de la estructura o del sistema constructivo de los edificios, tales como falsas viguetas adosadas al alero de hormigón imitando canecillos, aplacados de piedra simulando esquinales de mampostería o dinteles de huecos, así como elementos desfiguradores de las tipologías tradicionales, tales como torreones o cúpulas.

Artículo 65. Obras sobre edificaciones existentes.

1. Salvo declaración de ruina, deberá conservarse la estructura original del edificio, siendo obligatorio, el mantenimiento de las fachadas exteriores principales tal como se encontraban antes del comienzo de las obras en cuanto a sus elementos definidores y con las salvedades del apartado 3 siguiente. En particular, será obligatoria la conservación del soportal o estragal, no permitiéndose su cerramiento con elementos de fábrica.

2. En las reformas de cubierta deberán emplearse los procedimientos estructurales propios de las edificaciones tradicionales tales como vigas y viguetas de madera y teja árabe tradicional como material de cobertura, con reproducción de los aleros de acuerdo al tipo predominante en el ámbito en el que se actúe.

3. No se permitirá actuaciones sobre el volumen existente que desvirtúen la relación con las edificaciones circundantes en cuanto a líneas de alero y de cumbrera, así como en cuanto a continuidad de volúmenes y pendientes de cubierta. Tampoco se permitirá la intervención sobre las fachadas por supresión o modificación de los huecos originales o de los materiales de la misma. Se permitirá, no obstante, la eliminación de elementos discordantes con las condiciones estéticas fijadas en estas Normas de manera que se restituya el edificio, al máximo posible, a su estado original.

4. Se mantendrán aquellos elementos individualizados, como patios, escaleras o similares, que presenten un valor específico al margen del propio edificio en que se ubiquen.

Artículo 66. Integración del edificio.

El diseño del edificio y del terreno, los espacios anexos y su articulación con el entorno han de resolver adecuadamente la forma de insertarse en el paisaje del lugar, valorando sus cualidades, respetando y recuperando las huellas valiosas existentes en cada terreno y en cada parcela tales como edificios, cercas y muros, rodales y árboles o setos, arroyos, caminos y roquedos.

Artículo 67. Modelos.

Se prohíbe la utilización de prototipos foráneos ajenos al lugar y sin referencias con el carácter del medio en el que se ubican.

Artículo 68. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares serán tratadas como parte inseparable e integrada del edificio principal. Su articulación espacial, sus materiales, las paredes o cierres, las cubiertas y recogidas de aguas, mantendrán un tratamiento unitario.

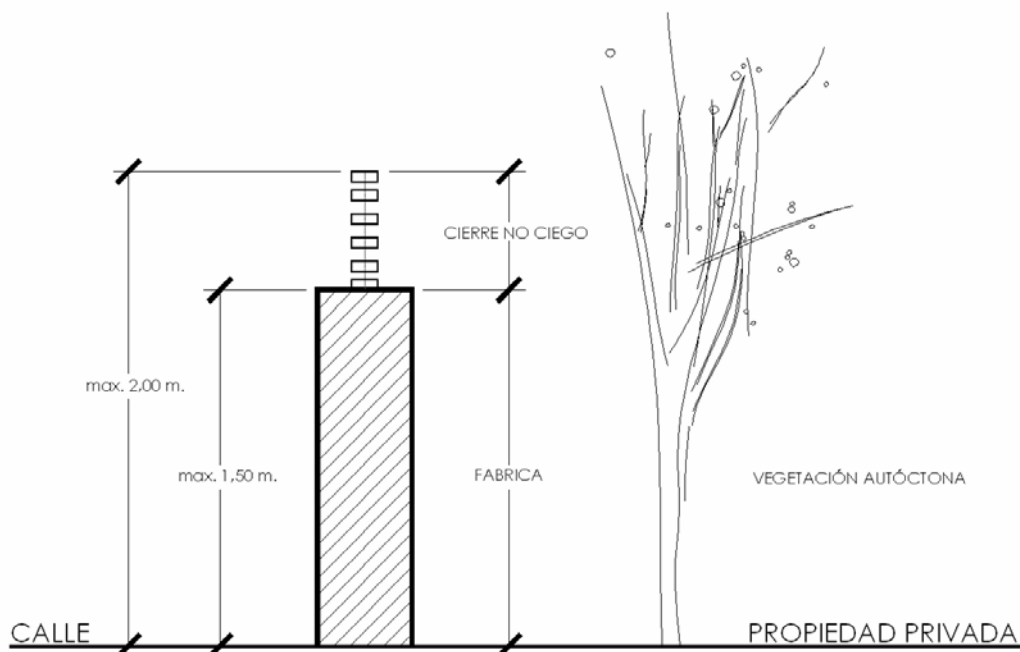
Artículo 69. Cierres de parcela.

1. Los cierres deberán ser de piedra, ya sea sillería, mampostería o lajas, madera o estacados con alambre contruidos con sistemas y materiales tradicionales del lugar, debiendo los setos vegetales contener especies arbustivas autóctonas o especies propias de la zona tales como espinos, majuelos, aligustres, avellanos o laureles.

2. La altura máxima de los cierres no superará 1,50 metros en su parte maciza, pudiendo completarse el mismo hasta una altura de 2,00 metros con tablestacado de madera y contener un trasdosado de cierre vegetal autóctono. Excepcionalmente, podrán superar estos parámetros aquellos cierres que tradicionalmente requieren una altura superior, tales como citreras, huertas palaciegas o determinadas fincas de interés de los núcleos tradicionales.

3. En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierres, los nuevos cerramientos no podrán romper la armonía del paisaje.

4. Se prohíben los cierres contruidos con malla de alambre electrosoldado, alambre de espino u otros materiales análogos susceptibles de generar daños, así como los contruidos con bloques de cemento prefabricado visto.



CAPÍTULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 70. Altura.

1. En el caso de parcelas sobrantes de una hilera o manzana la altura tanto de coronación como de cornisa se ajustará a la de las edificaciones colindantes.

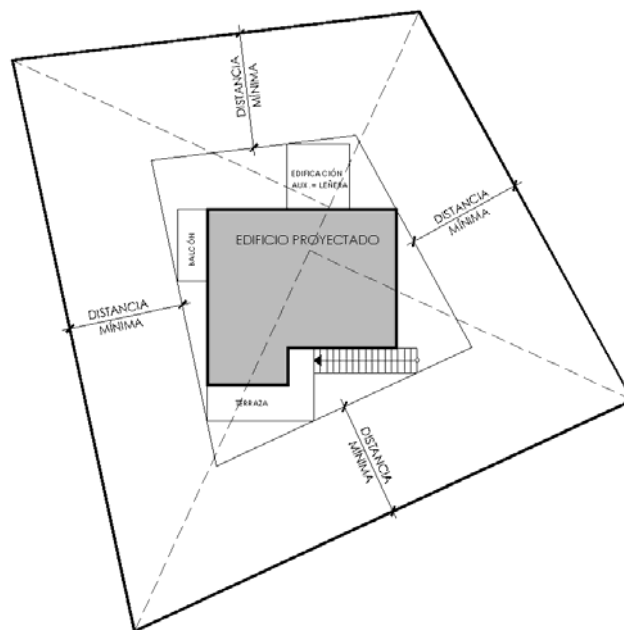
2. Cuando se trate de parcelas enclavadas en núcleos o manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes, la altura será la predominante de entre los edificios ya construidos.
3. En el resto de los casos la altura máxima de cornisa, será de 650 centímetros, equivalente a dos plantas, baja +1.

Artículo 71. Parcela edificable.

1. A efectos de edificación, se establece una parcela mínima de 800 metros cuadrados, o la menor existente en cada núcleo, siempre y cuando cumpla las condiciones de habitabilidad de las viviendas y los retranqueos mínimos, teniendo acceso suficiente conforme a lo establecido en el presente Decreto.
2. Las edificaciones que se construyan deberán cumplir cada una de ellas con la citada parcela mínima.

Artículo 72. Posición de la edificación.

Con carácter general el área de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.



Artículo 73. Tipos de parcelas.

1. A los efectos de la aplicación del articulado correspondiente a este capítulo, se establecen la siguientes categorías de parcelas en suelo urbano.

- a) Parcelas tipo A: entre medianeras.
- b) Parcelas tipo B: adosadas a una medianera.
- c) Parcelas tipo C: con todos sus linderos libres de edificaciones.

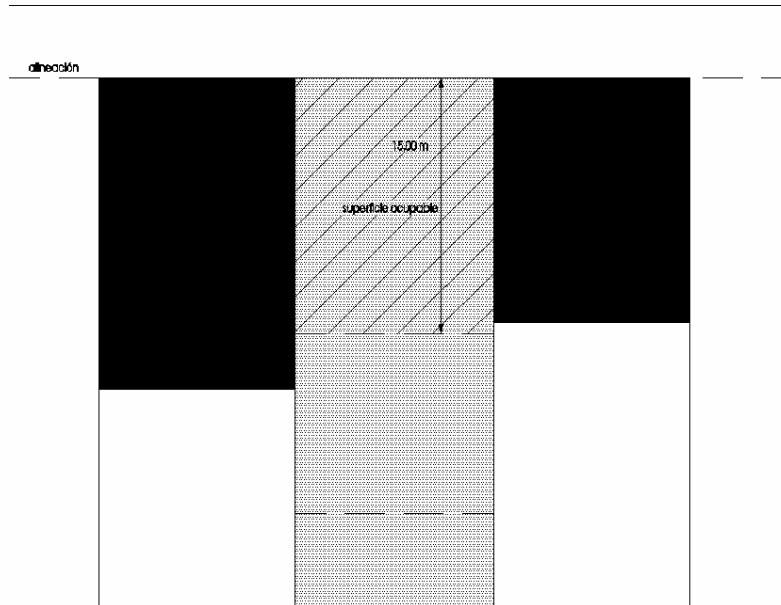
2. Mientras no exista planeamiento que lo regule no se permitirá la construcción de plantas sótano.

Artículo 74. Condiciones en parcelas tipo A: entre medianeras.

En las parcelas tipo A se establecen los siguientes parámetros:

- a) En la parte de la parcela entre medianeras, desde la alineación definida por los edificios colindantes y con un fondo máximo de 15 metros, se permitirá una ocupación en planta del 100%, con la altura máxima definida en las presentes Normas.
- b) En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares al nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo y situados por delante de la alineación principal, aun cuando estén separado por viario público.
- c) Se permitirán las construcciones auxiliares adosadas a las tapias existentes, siempre que su altura de coronación sea inferior a la del muro, su cubierta sea de teja cerámica y cumplan las condiciones de adosamiento establecidas en las parcelas tipo C.

PARCELAS TIPO A

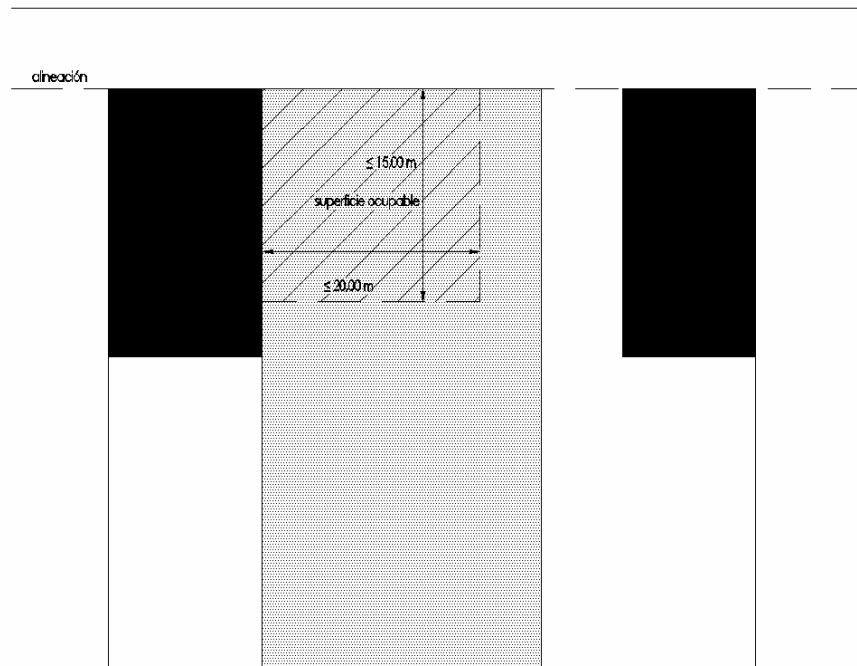


Artículo 75. Condiciones en parcelas tipo B: adosadas a una medianera.

En las parcelas tipo B se establecen los siguientes parámetros:

- En la parte de la parcela entre medianeras, desde la alineación definida por los edificios colindantes, con un fondo máximo de 15 metros, pudiendo llegar a igualar con la medianera existente en caso de que su fondo sea mayor, y un frente máximo de 20 metros, se permitirá una ocupación en planta de 150 metros cuadrados con la altura máxima definida en las presentes Normas.
- En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares al nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo y situados por delante de la alineación principal, aun cuando estén separado por viario público.
- Se permitirán edificaciones auxiliares abiertas adosadas a las tapias existentes, siempre que su altura de coronación sea inferior a la del muro, su cubierta sea de teja cerámica y cumplan las condiciones de adosamiento establecidas en las parcelas tipo C.

PARCELASTIPO B



Artículo 76. Condiciones en parcelas tipo C: con todos sus linderos libres de edificaciones.

En las parcelas tipo C se establecen los siguientes parámetros:

a) Dimensiones de la parcela:

Frente mínimo: 15 metros.
Fondo mínimo: 20 metros.

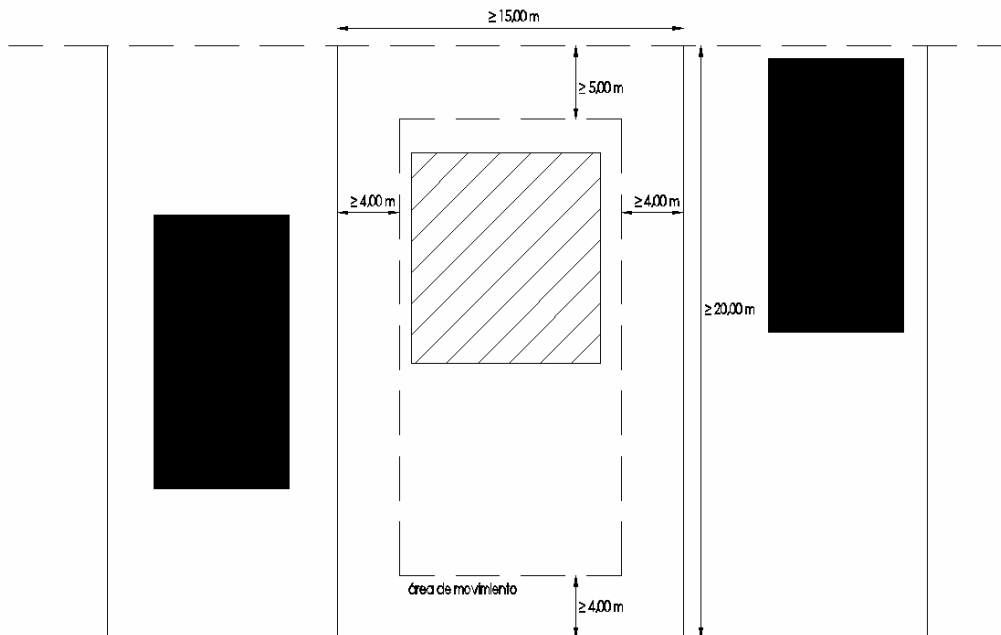
b) Tamaño de la edificación:

Edificabilidad: 0,20 m²/m².
Ocupación: 20 %.

c) Posición del cierre:

El cierre de la parcela que dé frente a una vía pública deberá retranquearse un mínimo de 3 metros desde el límite exterior de la vía.

PARCELAS TIPO C



Artículo 77. Retranqueos.

1. Toda edificación deberá retranquearse un mínimo de 5 metros al lindero frontal de la parcela salvo que existan alineaciones ya consolidadas por la edificación.
2. El retranqueo al resto de linderos será como mínimo de 4 metros.
3. Los propietarios deberán ceder los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.

Artículo 78. Separación entre edificios.

1. Estará permitida la situación en medianería de la edificación en el caso expreso de viviendas en hilera o pareadas con proyecto común, o en caso de

que ya exista una medianería constituida en alguno de los linderos de la parcela.

Se permitirá el adosamiento a alguno de los linderos, cuando, con autorización del propietario colindante, quede establecida dicha condición mediante anotación registral de ambas parcelas.

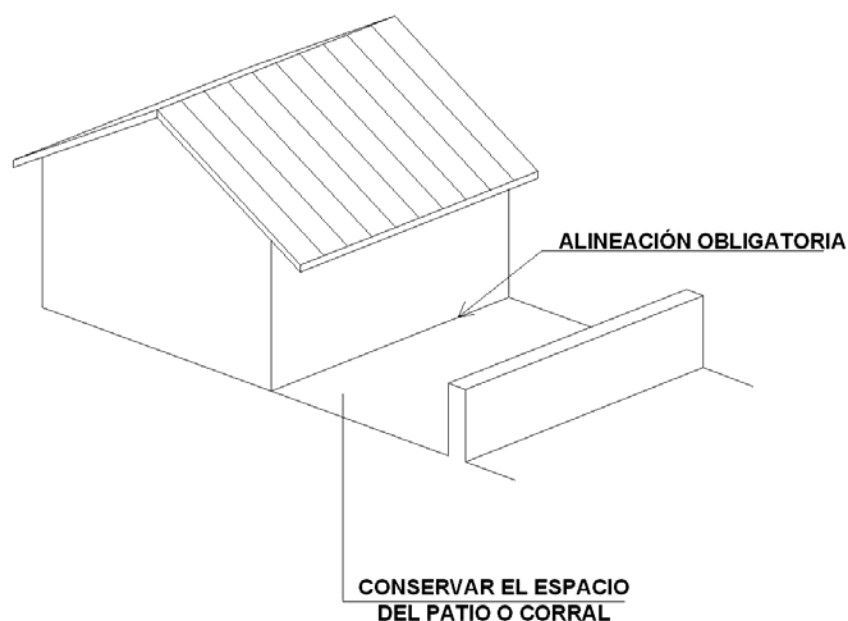
2. Excepto los salientes de fachada expresamente autorizados, ninguna parte de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de línea respecto a las alineaciones de la edificación.

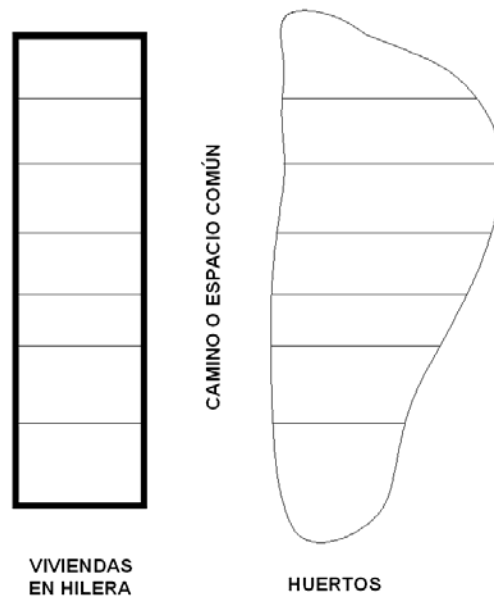
Artículo 79. Longitud máxima de fachada.

La longitud máxima de fachada en las nuevas edificaciones o agrupaciones no será superior a 40 metros.

Artículo 80. Agrupaciones en hilera.

Cuando se trate de agrupaciones en hileras, los nuevos edificios han de conservar la línea frontal de edificación existente y si son con patio y corral, se prohíbe construir en el mismo. Asimismo, se prohíbe construir en los huertos delanteros vinculados con estos edificios con la excepción contemplada anteriormente en el apartado c) de las condiciones de edificabilidad para parcelas tipo A y B.





Artículo 81. Espacio de entrada.

El diseño de estos espacios así como de sus elementos, tales como cierres, puertas y portaladas, garajes y patios se concebirá de manera unitaria para toda la parcela solucionando de forma integral todos los edificios y espacios que la componen, incluidos los accesos y espacios exteriores de entrada.

TÍTULO III CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 82. Tipos de usos.

Los usos se clasifican de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Según la ordenación urbanística:
 - Globales.
 - Pormenorizados.

b) Según la adecuación al planeamiento:

- Característicos.
- Compatibles.
- Tolerados.
- Prohibidos.

Artículo 83. Usos según la ordenación urbanística.

1. Se entiende por uso global cada uno de los fijados por el planeamiento o por estas Normas para cada clase los suelo, siendo los siguientes:

- a) Dotacional.
- b) Espacios libres.
- c) Residencial.
- d) Productivo.
- e) Servicios de automóvil.

2. Se entiende por uso pormenorizado cada uno de los permitidos por el planeamiento o por estas Normas para las distintas calificaciones. A efectos de la determinación de los distintos usos posibles en función de la ordenación urbanística se establecen los siguientes usos pormenorizados con carácter general referidos a los usos globales:

- a) Dotacional.
 - a.1. Deportivo.
 - a.2. Educativo.
 - a.3. Servicios de interés público y social .
 - sanitario.
 - asistencial.
 - cultural.
 - asociativo o social.
 - servicios.
 - institucional.
 - a.4. Religioso.
 - a.5. Especiales.
- b) Espacios libres.
 - b.1. Parques y jardines.
 - b.2. Espacios de recreo y expansión.
- c) Residencial.
 - c.1. Vivienda.
 - c.2. Residencia comunitaria.

d) Productivo.

- d.1. Industria-almacenaje.
- d.2. Oficinas.
- d.3. Comercial.
- d.4. Hotelero.
- d.5. Hostelería.
- d.6. Espectáculo.
- d.7. Campamentos de turismo.
- d.8. Agropecuario.

e) Servicios del automóvil.

- e.1. Garaje.
- e.2. Mantenimiento y servicio.
- e.3. Gasolineras
- e.4. Estaciones de servicio.

Artículo 84. Usos según la adecuación al planeamiento.

1. Se entiende por uso característico cada uno de los que el planeamiento o las presentes Normas establece como dominante.

2. Se entiende por uso compatible cada uno de los que el planeamiento o las presentes Normas establece como de posible implantación en compatibilidad con el uso dominante en la ordenación de un ámbito. La posibilidad de implantación se realizará con las limitaciones y restricciones de intensidad que, en cada caso, establezcan las Ordenanzas de aplicación de cada zona en función de los parámetros de implantación del uso característico.

3. Se entiende por uso tolerado cada uno de los existentes con anterioridad a la aprobación del planeamiento o las presentes Normas, que aún no coincidiendo con los usos propuestos para cada caso no se encuentren en situación de fuera de ordenación. El cese de la actividad de un uso tolerado será causa de extinción del mismo.

4. Se entiende por uso prohibido cada uno de los que el planeamiento o las presentes Normas, establece como de imposible implantación.

Artículo 85. Usos dotacionales.

A los efectos de las presentes Normas tendrán la consideración de dotacionales los siguientes usos:

a) 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.

b) Uso educativo: incluye las actividades que tienen por objeto la formación intelectual de las personas mediante la docencia y la investigación, comprende los niveles y ciclos que establece la legislación vigente: preescolar, infantil, primaria, secundaria, bachillerato, formación profesional, estudios universitarios, y las academias.

c) Uso sanitario: incluye las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, tanto en régimen de ingreso como ambulatorio.

d) Uso asistencial: incluye las actividades destinadas a prestar atención no específicamente sanitaria a la población mediante servicios sociales.

e) Uso cultural: incluye las actividades de tipo cultural, que corresponde 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.

f) Uso asociativo o social: incluye las actividades asociativas y de relación, que corresponde 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) Usos especiales: incluye aquellos tales como los cementerios, tanatorios, cocheras, espacios de práctica de defensa civil o militar y demás dotaciones o instalaciones públicas y privadas que no puedan encuadrarse en algún otro uso de equipamiento.

Artículo 86. Uso de espacios libres.

A los efectos de las presentes Normas se diferencian los siguientes usos de espacios libres:

a) Uso de parques y jardines: incluye las zonas verdes públicas destinadas fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería para el esparcimiento de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que estén situados, así como parques de la naturaleza, temáticos, de recreo y similares. Dicho uso puede contener zonas deportivas al aire libre así como equipamientos culturales, deportivos o de ocio.

b) Uso de espacio de recreo y expansión: incluye los espacios libres de cualquier otro uso que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo tales como fiestas populares, verbenas y manifestaciones folclóricas o bien de carácter individualizado.

Artículo 87. Usos residenciales.

Dentro del uso residencial se diferencian los siguientes:

a) Vivienda unifamiliar: incluye el conjunto de edificaciones destinadas al alojamiento de una familia, núcleo familiar o grupo de personas.

b) Vivienda colectiva: Incluye el conjunto de edificaciones destinadas al alojamiento o residencia estable de un grupo de personas en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 88. Usos productivos.

A los efectos de las presentes Normas se diferencian los siguientes usos de carácter productivo:

a) Uso de industria - almacenaje: incluye las actividades de recepción, almacenaje y transformación de materias primas, fabricación, envasado, distribución, transporte y exposición - comercialización a empresa o mayorista, así como las relacionadas con el mantenimiento, custodia y reparación de bienes de cualquier tipo.

b) Uso de oficinas: incluye las actividades de desempeño o prestación de servicios de tipo administrativo, financiero, de información y otros afines, tanto

a empresas como a personas, y que se realicen en oficinas y locales, excluyendo los que corresponden a otros usos definidos.

c) Uso comercial: incluye las actividades destinadas al comercio al por menor cuyo desarrollo supone el acceso directo del público para la adquisición de los bienes comercializados.

d) Uso hotelero: incluye las actividades de servicio al público en edificios que se destinan al alojamiento eventual o temporal, para transeúntes tales como hoteles, apartahoteles, pensiones y, aquellos otros regulados por la normativa sectorial correspondiente.

e) Uso de hostelería: incluye las actividades de relación social, comprendiendo los edificios y locales destinados al público para tal efecto, tales como bares, restaurantes, salas de baile, salas de juego y similares.

f) Uso de espectáculos: incluye las actividades destinadas al público con fines culturales o de recreo en las que se desarrollan actuaciones o representaciones, correspondiendo a edificios o locales destinados a cines, teatros, salas de concierto, discotecas, casinos y similares.

g) Uso de campamentos de turismo: incluye las actividades de servicio al público en establecimientos destinados al alojamiento eventual o temporal de personas en régimen de acampada en elementos desmontables o móviles, como autocaravanas y remolques.

h) Uso agropecuario: incluye las actividades relacionadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, 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 y forestales, realizadas primordialmente con fines de mercado, constituyendo en sí misma una unidad técnico - económica.

Incluye igualmente las actividades complementarias a las agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, teniendo tal consideración aquellas que estando vinculadas a las anteriores, tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación y la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, así como las actuaciones turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en la explotación agraria.

Artículo 89. Usos de servicio del automóvil.

A los efectos de las presentes Normas se diferencian los siguientes usos de servicio del automóvil:

- a) Uso de garaje: incluye la superficie construida cubierta destinada a la guarda de vehículos como servicio independiente o no de las necesidades de estacionamiento requeridas por las otras actividades del edificio, parcela o terreno.
- b) Uso de mantenimiento y servicio del automóvil: incluye todas aquellas actividades destinadas a la revisión, cuidado y mantenimiento de los automóviles, tales como talleres mecánicos, trenes de lavado e instalaciones similares.
- c) Uso de gasolinera: se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible a vehículos a motor.
- d) Uso de estación de servicio: se entiende por estación de servicio la instalación que, además de servicio de gasolinera, cuenta con las instalaciones propias de venta de carburante, las edificaciones al servicio directo de la actividad, del personal y de los usuarios así como los espacios complementarios con uso comercial de 50 metros cuadrados de dimensión máxima.

Artículo 90. Red viaria.

1. En la ejecución de los nuevos viales, o en el mantenimiento, reparación o ampliación de los existentes, se incorporarán todas aquellas infraestructuras lineales que por sus características técnicas sea posible, habilitando a tal efecto las oportunas instalaciones y galerías que posibiliten tanto la sustitución de estas infraestructuras como posibles ampliaciones.
2. Se prestará especial atención al cruce entre calzadas y sendas peatonales, con cambios de texturas, burladeros o el elemento barrera que se considere idóneo para garantizar la máxima seguridad.
3. La separación entre áreas habilitadas para el peatón y el automóvil se llevará a cabo de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas y cruces de peatones.

Artículo 91. Estacionamientos.

1. Cuando la demanda de estacionamiento supere los 50 vehículos, se podrá dividir la superficie destinada a tal fin en varias áreas, al objeto de aminorar los impactos.

2. Los estacionamientos deberán localizarse en áreas de escasa visualidad desde los espacios públicos significativos utilizando materiales que mantengan, en la medida de lo posible, las características naturales del área.

Artículo 92. Espacios libres y dotaciones.

1. Los instrumentos de desarrollo urbanístico no computarán como espacios libres de carácter local aquellos terrenos que, una vez urbanizados, cuenten con pendientes superiores al 10 por 100 en más de un 80 por 100 de la superficie de su ámbito.

2. A fin de conseguir una mayor eficiencia de las dotaciones locales, los desarrollos urbanísticos podrán concentrar la localización de sus equipamientos, sin perjuicio de respetar las determinaciones mínimas establecidas en la legislación sectorial en cada caso.

CAPITULO II

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

Artículo 93. Espacios de circulación.

1. Los nuevos espacios de circulación tendrán la anchura suficiente para permitir el paso y maniobra de las personas que tengan reducida su movilidad, en las condiciones que marca la legislación correspondiente.

2. Se deberá mantener las vías con una trayectoria despejada, libre de obstáculos. A tal efecto el mobiliario urbano se colocará con carácter preferente en la franja destinada a aparcamiento de vehículos siempre que esto sea posible.

3. En los espacios de circulación ya existentes se procurará la progresiva adaptación a los criterios establecidos en el presente Capítulo.

Artículo 94. Tratamiento de obstáculos.

1. Cualquier posible obstáculo deberá prolongarse hasta el suelo para facilitar su detección mediante bastón.

2. Se deben de evitar las aristas vivas en cualquier elemento que pueda ser un posible obstáculo que suponga un peligro de choque. Los bordes deben de ser redondeados, especialmente los elementos de mobiliario urbano.
3. Las tapas de registro, arquetas e imbornales colocadas en itinerarios peatonales deben de estar perfectamente enrasadas con el pavimento.
4. Las puertas y ventanas de tipo basculante, pivotante o batiente que puedan invadir en sus operaciones de apertura o cierre zonas de tránsito público, se dispondrán de manera que no supongan un peligro para la circulación peatonal.
5. Las obras u obstáculos eventuales en las vías de circulación deben de ser adecuadamente señalizados y protegidos. Además, se deberán disponer trayectos alternativos accesibles.

Artículo 95. Pavimentación.

1. Los pavimentos serán firmes, no deslizantes, sin desigualdades acusadas, ni huecos o rejillas de anchura excesiva que dificulten mínimamente la utilización de elementos como sillas de ruedas, muletas o bastones.
2. La anchura de los huecos de las rejillas pavimento no debe de superar nunca los 2 centímetros. La dimensión mayor de dichos huecos debe orientarse en el sentido perpendicular al de la marcha, para así no provocar problemas a las sillas de ruedas.
3. Si en los itinerarios peatonales se utilizan pavimentos blandos, tendrán un grado de compactación adecuado.
4. Los itinerarios mixtos, válidos para peatones y vehículos, tendrán una anchura mínima en toda su longitud de 3,50 metros, permitiéndose zonas de estrechamiento puntual de 3 metros.
5. Con carácter general, se señalará el suelo mediante una banda de pavimento diferenciado que al menos tendrá 120 centímetros en el sentido de la marcha para el aviso y localización de elementos de riesgo, como escaleras, vados de peatones y rampas.

Artículo 96. Accesibilidad.

1. Se procurará la accesibilidad de parques, jardines y entornos en contacto con la naturaleza mediante sendas con las adecuadas condiciones, prestando la necesaria atención a los dispositivos de señalización e

información, así como a la integración en el entorno de todos los elementos relacionados con las mismas.

2. En el caso de existencia de accesos que presenten dificultades para maniobrar, tales como puertas giratorias o molinetes, se deberán prever accesos alternativos en las proximidades.

3. Para superar desniveles, se dispondrán rampas, planos inclinados, incluso ascensores o sistemas de elevación mecánicos, como alternativa a los tramos de escalera, debiéndose evitar en todo caso los escalones aislados. Se procurará la coexistencia de escaleras y rampas al objeto de facilitar el acceso a todos los grupos de personas con movilidad reducida.

4. Se dispondrán pasamanos en rampas y escaleras, así como el correspondiente vallado en los desniveles fuertes para evitar problemas de caídas.

5. Se tratará en todo caso de evitar que los recorridos se alarguen de forma innecesaria para las personas con discapacidad.

Artículo 97. Aparcamientos.

La dotación de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida establecida en la legislación correspondiente, se localizará cerca de las entradas accesibles a los edificios y lugares públicos, adecuadamente señalizados y con rebaje de aceras, con objeto de reducir la longitud de los recorridos de las personas con discapacidad.

Artículo 98. Transportes colectivos.

Se deberá cuidar el especial tratamiento de las vías y espacios públicos, así como de los itinerarios de acceso a las estaciones y paradas de los transportes colectivos, al objeto de asegurar su utilización por las personas con movilidad reducida.

Artículo 99. Iluminación.

Debe reforzarse la visibilidad de elementos y obstáculos, pudiendo utilizarse también el contraste visual, tanto el contraste de luminancia como el cromático, al objeto de que éstos sean reconocidos por personas con visión reducida.

CAPITULO III

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO URBANO

Artículo 100. Uso característico.

El uso característico en los núcleos urbanos será el residencial.

Artículo 101. Usos compatibles.

1. A los efectos de las presentes Normas se consideran compatibles con el uso residencial los siguientes usos:

- a) Todos los dotacionales.
- b) Comercial.
- c) Oficinas.
- d) Hostelería.
- e) Hotelero.

f) Industrial: Taller artesanal y pequeña industria. Entendiendo por taller artesanal los locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios, que no entrañen molestias y sean necesarios para el servicio de las zonas donde se emplazan. No superarán una densidad de potencia de $0,075\text{kW}/\text{m}^2$, o una potencia total de 10kW . Se entenderá por pequeña industria todo edificio exento o entre medianerías en parcela independiente no mayor de 500m^2 que no supere una densidad de potencia de $0,1\text{kW}/\text{m}^2$, o una potencia total de 50kW .

- g) Mantenimiento y servicio del automóvil: Taller artesanal.
- h) Ganadero: Explotación familiar: aquella que no supera las 10 unidades de ganado mayor.
- i) Agrarios: Huerto familiar.
- j) Garaje: en planta baja

2. Con carácter general los usos a los que se refieren los apartados f) y h) anteriores podrán implantarse únicamente en suelo calificado de actividades productivas y compatibles. En caso de que no exista zonificación, podrán implantarse dentro de las áreas con edificaciones de carácter industrial preexistente.

Artículo 102. Usos tolerados.

A los efectos de las presentes Normas tendrán la consideración de usos tolerados los usos existentes.

Artículo 103. Usos prohibidos.

A los efectos de las presentes Normas tendrán la consideración de usos prohibidos los siguientes:

- a) Uso agropecuario que incluya estabulaciones superiores a 10 unidades de ganado mayor.
- b) Uso industrial que incluya industria media, general o autónoma.
- c) Uso industrial que incluya gasolineras y estaciones de servicio.

TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 104. Eficacia de las disposiciones en el suelo rústico.

1. En los municipios con planeamiento general, las determinaciones contenidas en el presente Título serán complementarias a las previstas en el mismo.

2. El régimen de usos del suelo rústico en los municipios sin planeamiento general, será el previsto en el artículo 112 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, aplicándosele además todas aquellas disposiciones que no precisen la distinción entre las categorías de suelo rústico que se contemplan en el Capítulo II del presente Título.

3. Asimismo, las determinaciones contenidas en el presente Título podrán tener carácter orientador para la redacción del planeamiento urbanístico municipal.

CAPÍTULO II CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Artículo 105. Categorías de suelo rústico.

1. De acuerdo con la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se distingue entre suelo rústico de protección ordinaria y suelo rústico de especial protección.

2. En los planeamientos municipales se podrá distinguir las siguientes categorías de suelo rústico de especial protección:

a) Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica: se corresponde con las unidades territoriales de montes arbolados autóctonos, montes arbolados de ribera, montes arbolados mixtos, montes no arbolados de matorral, montes no arbolados de pastizales y de puertos, afloramientos rocosos o roquedos, terrazgos de ribera y ribera fluvial, que pretendan preservarse en atención a su importancia e interés ambiental así como por la función que cumplen en la conservación de los ecosistemas.

b) Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística: se corresponde con las unidades territoriales de montes, de mieses, en campos abiertos, en campos cerrados y en bancales, y terrazgos de monte, cierros y abertales, cuyos valores paisajísticos tengan preeminencia sobre otros valores y que cuenten con sobresalientes valores paisajísticos derivados de la ausencia o escasez de alteraciones y conservación de los elementos naturales, culturales y de la calidad visual de la percepción o de la perspectiva.

c) Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos: se corresponde con la unidad territorial ribera fluvial, ríos, estuarios y embalses, que deban preservarse por constituir corredores biológicos que reúnan rasgos culturales, económicos, paisajísticos, ambientales que les confieren un valor singular y un carácter unitario.

d) Suelo Rústico de Especial Protección Costera: engloba la totalidad de las unidades territoriales de Playas, Sistemas Dunares, Acantilados y Orlas litorales. Se corresponde con espacios asociados a la acción de la dinámica marina cuyas características los convierten en unidades territoriales de protección necesaria por sus valores excepcionales y elevada sensibilidad ambiental.

e) Suelo Rústico de Especial Protección del Patrimonio Territorial: se corresponde con las unidades territoriales de mieses y terrazgo de monte, cuya valoración desde el punto de vista del patrimonio territorial tenga preeminencia sobre otros valores y que se pretendan preservar en atención a sus valores históricos, arqueológicos, científicos, paisajísticos, agrícolas, ambientales o culturales, que reflejan las estructuras de la construcción social del territorio.

f) Suelo Rústico de Especial Protección Forestal: se corresponde con la unidad territorial de monte arbolado de repoblación, que sustenta masas arbóreas que deben ser protegidas por estar destinadas a explotaciones agrarias forestales.

g) Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria: se corresponde con las unidades territoriales de mieses en campos abiertos y terrazgos de monte, en explotación, cuyos valores agrarios tengan preeminencia sobre el resto de los posibles valores de los terrenos, y se traten de terrenos productivos de gran importancia agrícola o ganadera en razón a su destacado rendimiento económico, valor agronómico y del capital fijo de la explotación.

h) Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos: se corresponde con los terrenos expuestos a riesgos naturales o antrópicos, acreditados o probables, que resulten incompatibles con su urbanización o que hagan necesarias limitaciones de uso independientemente de que su origen sea geológico, geomorfológico, climático, hidrológico o asociado a actividades humanas.

CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 1ª USOS Y CONSTRUCCIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL O ANÁLOGA

Artículo 106. Explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

1. Se entiende por explotación agrícola, ganadera o forestal 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 y forestales, realizada primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.

2. Se entiende por explotación análoga a la agrícola, ganadera o forestal, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en

el ejercicio de una actividad productiva o de servicios análoga a la agrícola, ganadera o forestal, teniendo dicha consideración, entre otras instalaciones de similares características, los centros de jardinería, granjas-escuelas, viveros de plantas y centros de pupilaje de animales.

Artículo 107. Actividades complementarias a las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas.

Se consideran actividades complementarias a las agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, aquellas que estando vinculadas a las anteriores, tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación y la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente así como las actuaciones turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en la explotación agraria.

Artículo 108. Instalaciones agrarias.

1. Se entiende por instalaciones agrarias los recintos necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga, que requieren edificios, construcciones o estructuras cubiertas.

2. Atendiendo a la diversificación de actividades que se pueden desarrollar en tales explotaciones, se diferencian dos tipos de instalaciones:

a) Las instalaciones agrarias principales: son aquellas necesarias para el desarrollo de alguna fase del proceso de producción o para almacenar el producto obtenido en la actividad agrícola, ganadera, forestal o análoga. A tal efecto, tendrán esta consideración, entre otras, los edificios o naves para estancia de ganado o desarrollo de cultivos; salas de ordeño y lecherías; construcciones diversas para almacenaje de alimentos para el ganado o de cosechas tales como silos, pajares e invernales; invernaderos; depósitos para el combustible, agua, estiércol o fertilizantes; instalaciones para generación autónoma de energía; cobertizos; tejavanas; socarreñas, así como todos aquellos recintos que tengan por finalidad la guarda de maquinaria agrícola, aperos y herramientas de trabajo.

b) Las instalaciones agrarias complementarias: son aquellas necesarias para el desarrollo de las actividades complementarias de la explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga. A tal efecto, tendrán esta consideración, entre otras, los talleres para fabricación artesana de productos agrarios; los edificios o naves industriales para la primera transformación industrial de productos agrarios; las naves o almacenes para guardar productos artesanales o de fabricación directa en la explotación; los recintos para venta del producto

obtenido en la explotación, así como las instalaciones destinadas a las actividades complementarias de carácter cinegético realizadas en la explotación.

Artículo 109. Vivienda vinculada a explotación ganadera, agrícola, forestal o análoga.

1. Se entiende por vivienda vinculada a una explotación ganadera, agrícola, forestal o análoga, la edificación destinada únicamente a vivienda de las personas que por razones de su oficio se hallen trabajando en la explotación, que tengan en ella su domicilio habitual y que residan allí efectiva y permanentemente.

2. A tal efecto, con independencia de las personas que hayan de vivir real y permanentemente ligadas a la explotación, la edificación de carácter residencial deberá constituir una unidad y guardar las condiciones tipológicas y de integración en el entorno propias del medio en que se implanta de acuerdo con lo establecido en la Sección 3ª del Capítulo I del Título II de este Decreto.

SECCIÓN 2ª

**INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN,
ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS**

Artículo 110. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, obras públicas e infraestructuras.

Se entiende por tales las edificaciones que colaboren al correcto desarrollo de los trabajos de ejecución de las obras públicas e infraestructuras, comprendiendo, entre otras, las oficinas técnicas a pie de obra, los vestuarios de los trabajadores, las casetas de herramientas, los almacenes de materiales y maquinaria u otros de análoga naturaleza.

Artículo 111. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas al entretenimiento de obras públicas e infraestructuras.

1. Se entienden por tales las construcciones, instalaciones y edificaciones que colaboren al correcto funcionamiento y mantenimiento de las obras públicas e infraestructuras, comprendiendo, entre otras, los centros operativos, parques de maquinaria, garajes, talleres y demás instalaciones tradicionalmente integradas en la explotación de la obra pública o infraestructura.

2. Igualmente, se incluyen las demás edificaciones donde se ubiquen las instalaciones inherentes a la infraestructura que sean necesario proteger de la agresión de los agentes atmosféricos o cuyo acceso a las mismas deba ser restringido, tales como edificios para la maquinaria, casetas de bombeo, edificios para transformadores eléctricos u otros de análoga naturaleza, salvo aquellas de pequeñas dimensiones, inferiores a un metro cúbico, que carezcan de cimentación, que tendrán la consideración de elementos integrantes de la infraestructura.

Artículo 112. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas al servicio de obras públicas e infraestructuras.

1. Se entiende por tales, las construcciones, instalaciones y edificaciones que sirven a las obras públicas o infraestructuras a través de una vinculación funcional directa y con un carácter subordinado o accesorio a las mismas, comprendiendo en las áreas adyacentes a la red de comunicaciones y transportes, entre otras, las construcciones, instalaciones y edificaciones ligadas a las zonas de descanso y estacionamiento, al auxilio y atención médica de urgencia, al pesaje de vehículos, a las paradas de autobuses así como todas aquellas con fines auxiliares y complementarios.

2. Igualmente, comprende las áreas de servicio y las estaciones de servicio, incluyéndose dentro de éstas, las instalaciones propias de venta de carburante, las edificaciones al servicio directo de la actividad, del personal y de los usuarios así como los espacios complementarios con uso comercial de 50 metros cuadrados de dimensión máxima.

SECCIÓN 3ª

ACTUACIONES Y USOS DE INTERÉS PÚBLICO POR ESTAR VINCULADOS A CUALQUIER FORMA DE SERVICIO PÚBLICO.

Artículo 113. Actuaciones y usos específicos de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

A los efectos previstos en estas Normas, son actuaciones y usos específicos de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, los siguientes:

a) Instalaciones asociadas a actividades científicas, culturales, educativas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría de suelo rústico en que se ubiquen.

b) Obras de rehabilitación de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de conformidad con el régimen jurídico establecido en cada categoría de suelo rústico

SECCIÓN 4ª

USOS Y ACTUACIONES ESPECÍFICOS IMPRESCINDIBLES DE UBICAR EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 114. Usos y actuaciones específicos imprescindibles de ubicar en suelo rústico.

Se entenderá por tales aquellos que siendo acordes con la naturaleza y valores del suelo rústico cuya finalidad persiguen, sean de imposible implantación en otra clase de suelo.

SECCIÓN 5ª

USOS Y CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE ALMACENAMIENTO QUE SEA IMPRESCINDIBLE UBICAR EN SUELO RÚSTICO

Artículo 115. Usos y construcciones industriales y comerciales.

1. Se entiende por uso industrial y comercial que sea imprescindible ubicar en suelo rústico, aquel que consista en la rehabilitación de instalaciones y construcciones industriales y comerciales preexistentes, así como sus posibles ampliaciones, siempre que dichas obras estén relacionadas con el uso actual o uno de carácter complementario.

A tal efecto, se entiende como uso complementario al industrial o al comercial los de almacenamiento y aquellos relacionados con la primera transformación y venta directa de los productos.

2. Igualmente, se entiende por usos industriales y comerciales que sean imprescindible ubicar en suelo rústico aquellos relacionados con la primera transformación y venta de productos derivados de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análogas aunque no exista explotación en los términos previstos en el presente Decreto.

Artículo 116. Usos y construcciones de almacenamiento.

Se entiende por usos y construcciones de almacenamiento que sean imprescindibles ubicar en suelo rústico aquellos que tengan carácter complementario a otro preexistente, incluidas las ampliaciones justificadas de los mismos, así como aquellos propios de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análogas aunque no exista explotación en los términos previstos en el presente Decreto.

SECCIÓN 6ª

ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y CONSTRUCCIONES VINCULADAS A ELLAS

Artículo 117. Actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.

1. Se entiende por actividades extractivas los movimientos de tierra para la extracción de arenas y áridos, las excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas o minerales así como las excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

2. Las construcciones vinculadas a las actividades extractivas comprenden únicamente las construcciones e instalaciones necesarias para la extracción de la riqueza natural y para los procesos de primera transformación localizados en la propia explotación, cantera o yacimiento.

SECCIÓN 7ª

OBRAS DE RENOVACIÓN Y REFORMA DE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 118. Obras de renovación y reforma.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 113.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se entiende por obras de renovación y reforma, las obras de restauración y rehabilitación de edificaciones preexistentes, incluidas las que impliquen cambio de uso de las mismas, siempre que, en este caso, el uso al que se destine sea autorizable.

SECCIÓN 8ª

ACTIVIDADES DE OCIO Y TURISMO RURAL

Artículo 119. Actividades de ocio.

Se entiende por actividades de ocio aquellas actividades derivadas de las prácticas sociales de tiempo libre que por su carácter y contenido no se hayan asociadas a actuaciones de interés público, tales como los deportes de montaña, los deportes relacionados con masas y cursos de agua, el termalismo y los deportes que requieren superficies medias-grandes tales como el golf o la equitación.

Artículo 120. Turismo rural.

Se entiende por turismo rural el que se lleva a cabo sobre el conjunto de alojamientos, instalaciones, estructuras de ocio y recursos naturales y arquitectónicos existentes en zonas de economía predominantemente agraria.

SECCIÓN 9ª

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 121. Vivienda unifamiliar aislada.

Incluye el conjunto de edificaciones destinadas al alojamiento de una familia, núcleo familiar o grupo de personas.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS USOS EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 122. Limitaciones de uso.

Las limitaciones generales de uso reguladas en cada categoría de suelo rústico se entienden sin perjuicio del régimen más restrictivo que pudiera establecer la legislación sectorial, el planeamiento territorial y el planeamiento municipal.

Artículo 123. Otras limitaciones.

Las construcciones, actividades y usos permitidos o autorizables en el presente Capítulo, no podrán transformar la naturaleza y destino del suelo rústico en que se ubican, lesionar o comprometer el valor y el carácter que fundamentó la clasificación del suelo como rústico.

**SECCIÓN 2ª
USOS PERMITIDOS****SUBSECCIÓN 1ª
DISPOSICIONES COMUNES****Artículo 124. Licencia.**

Sin perjuicio de la necesaria obtención de las autorizaciones que, en su caso, fueran pertinentes, atendiendo a la legislación sectorial aplicable, se entenderán como usos permitidos aquellos en los que no es preceptiva la autorización previa para construir en suelo rústico, estando sujetos únicamente a licencia municipal, que controlará la no transformación de la naturaleza y destino del suelo, la integración de las edificaciones en el entorno, el mantenimiento de los cierres, caminos y estructura parcelaria así como el cumplimiento de las condiciones de integración en el entorno reguladas en la Sección 3ª del Capítulo I del Título II del presente Decreto.

**SUBSECCIÓN 2ª
USOS PERMITIDOS EN CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO****Artículo 125. Usos permitidos con carácter general.**

1. Con carácter general, son usos permitidos los admitidos por la legislación sectorial correspondiente para la protección, restauración y utilización del dominio público, sin perjuicio de las peculiaridades establecidas en el presente Decreto.

2. Igualmente, se permiten las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos y edificaciones e instalaciones preexistentes, las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a la entrada en vigor de este Decreto, las de recuperación ambiental y restauración y regeneración del medio natural de conformidad con su propia naturaleza, así como las actuaciones tendentes a la prevención de riesgos sin instalaciones ni construcciones asociadas.

SECCIÓN 3ª USOS AUTORIZABLES

SUBSECCIÓN 1ª DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 126. Autorización.

Las obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades que pretendan ubicarse dentro del suelo rústico, y que no sean usos permitidos, deberán obtener la preceptiva autorización previa a la licencia municipal.

Artículo 127. Procedimiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27 de la Ley de Cantabria, 2/2004, de 27 de septiembre, el procedimiento para sustanciar las autorizaciones de los usos, instalaciones y actividades en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 116 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

Cuando se trate de obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, con carácter previo a la autorización por el órgano competente, será preceptivo el informe favorable de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca sobre la viabilidad económica de la solicitud y la adecuación de las instalaciones y/o vivienda a la actuación solicitada.

2. A tal efecto, la solicitud del interesado, con carácter general, deberá contener la siguiente documentación:

a) Descripción de las obras, usos, construcciones, instalaciones o actividades solicitadas, justificando la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental y la integración de la actuación en el entorno.

b) Plano de emplazamiento a escala entre 1/10.000 a 1/5.000, que permita identificar la parcela sobre la que se va a edificar, las vías públicas de acceso, las características del medio circundante y de las edificaciones existentes en el entorno y la ubicación respecto al núcleo de población más próximo.

c) Plano de situación de la parcela a escala entre 1/1.000 a 1/500 que permita identificar la forma, dimensiones y superficie de la parcela; la ubicación de la construcción indicando límites a linderos y a las vías de acceso; posición de la red eléctrica y características y cota al enganche; situación de las instalaciones de abastecimiento de agua o foco de captación de agua potable y descripción del sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales.

d) Sección transversal a escala 1/500, con indicación de los movimientos de tierra que sean necesarios.

e) Documento público que acredite la superficie de la parcela.

f) Fotografías de la parcela, de su entorno y, en su caso, de la edificación sobre la que se interviene.

3. Cuando la solicitud tenga por objeto las construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o análogas, además, deberá contener:

a) Documentación que acredite la existencia de una explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga, teniendo dicha consideración los documentos de alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social, la documentación acreditativa de la liquidación de los impuestos correspondientes a las actividades desarrolladas, así como todos aquella proveniente de los órganos con competencia sectorial en la materia.

b) Estudio de viabilidad económica de la explotación. Cuando la solicitud tenga por objeto la implantación de una nueva explotación se deberá presentar toda la documentación necesaria al objeto de poder analizar la viabilidad de la misma

c) Justificación, en su caso, de la necesidad de vivir real y permanentemente vinculada a la correspondiente explotación. En dicha justificación, deberá explicitarse las necesidades de la explotación, la distancia de la vivienda al núcleo de población más próximo así como cualquier otra circunstancia que motive y justifique la necesidad de la vivienda.

4. Cuando la solicitud tenga por objeto la intervención sobre elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, será preceptiva la acreditación de la inclusión de los mismos en el pertinente Catálogo.

SUBSECCIÓN 2ª USOS AUTORIZABLES EN CADA CATEGORÍA DE SUELO

Artículo 128. Usos autorizables con carácter general.

Con carácter general, en las distintas categorías de suelo rústico se podrán autorizar:

- a) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras
- b) Obras de rehabilitación que no impliquen aumento de volumen de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en los que se admitirá el cambio de uso para fines dotacionales públicos o de restauración conforme al artículo 15.2 de la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.
- c) Instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, culturales, educativas, de información e interpretación y de prevención de riesgos, siempre que estén directamente vinculadas con el carácter de la categoría de suelo rústico en que se ubiquen, así como aquellas que quepa justificadamente considerar de interés público por estar vinculadas a cualquier forma de servicio público, siempre que sea imprescindible su ubicación en dicha categoría de suelo.
- d) Usos y actuaciones específicos imprescindibles de ubicar en suelo rústico.

Artículo 129. Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

Además de los usos autorizables con carácter general, en esta categoría de suelo rústico, se podrán autorizar los siguientes 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) Los usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento que sea imprescindible ubicar en dicho suelo.
- c) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.

d) Las obras de renovación y reforma de edificaciones tradicionales existentes, que no estén declaradas fuera de ordenación en los términos previstos en las presentes Normas, pudiendo destinarse a vivienda o a fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural, siempre que estén catalogadas desde el planeamiento municipal, por poseer características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocamente propias de una edificación rural del entorno y una superficie construida no inferior a 50 metros cuadrados. Dichas obras incluirán posibles ampliaciones de las edificaciones hasta un 10 por 100 de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un 20 por 100 de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio y turismo rural.

e) Las obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación conforme a las presentes Normas o conforme al régimen más limitativo establecido en el planeamiento municipal.

Artículo 130. Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica.

1. En esta categoría de suelo rústico, se podrán autorizar los usos previstos con carácter general.

2. Igualmente, en los planeamientos urbanísticos que distingan entre unidades territoriales, se podrán autorizar, en las unidades de terrazgos de ribera y montes de pastizales, 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.

Artículo 131. Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística.

1. En esta categoría de suelo rústico, se podrán autorizar los usos previstos con carácter general.

2. Igualmente, en los planeamientos urbanísticos que distingan entre unidades territoriales, se podrán autorizar, en las unidades de terrazgos de ribera y montes de pastizales, 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.

Artículo 132. Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos.

En esta categoría de suelo rústico, sólo se podrán autorizar los usos previstos con carácter general.

Artículo 133. Suelo Rústico de Especial Protección Costera.

Además de los usos autorizables con carácter general, en esta categoría de suelo rústico, se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) Instalaciones asociadas a actividades deportivas directamente vinculadas con el carácter de esta categoría.
- b) Explotaciones acuícolas y marisqueras sin construcciones asociadas.
- c) Instalaciones asociadas a la explotación marisquera y de recogida tradicional de algas.

Artículo 134. Suelo Rústico de Especial Protección del Patrimonio Territorial.

1. Además de los usos autorizables con carácter general, en esta categoría de suelo rústico, se podrán autorizar las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, que guarden relación con la extensión y utilización de la finca.

2. En los planeamientos urbanísticos que distingan entre unidades territoriales, se podrán autorizar, además, en las unidades de terrazgos de ribera y montes de pastizales, las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones 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.

Artículo 135. Suelo Rústico de Especial Protección Forestal.

Además de los usos autorizables con carácter general, en esta categoría de suelo rústico, se podrán autorizar las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones forestales, que guarden relación con la extensión y utilización de la finca.

Artículo 136. Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria.

Además de los usos autorizables con carácter general, en esta categoría de suelo rústico, se podrán autorizar las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la 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.

CAPÍTULO V
CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO
RÚSTICO

SECCIÓN 1ª
DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 137. Movimiento de tierras.

Los movimientos de tierras, que han de incluirse en la solicitud correspondiente, deberán cumplir con los condicionantes establecidos en el artículo 21 de las presentes Normas debiendo garantizar además el mantenimiento de las propiedades agrológicas de los terrenos, y detallar las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de los mismos.

Artículo 138. Acceso rodado.

La parcela deberá ser accesible a vehículos, debiendo describirse el tratamiento del pavimentado en caso de que se produzca éste, sin que pueda ser de aglomerado bituminoso ni en frío ni en caliente, sino tratamientos asfálticos superficiales con el correspondiente drenaje de la plataforma, para asegurar su duración, evitando en la medida de lo posible, salvo justificación, la utilización de pavimentos rígidos. En todo caso, los accesos deberán adaptarse a la topografía del terreno y causar el menor impacto ambiental posible.

Artículo 139. Abastecimiento de agua.

Se admitirán captaciones propias, debiendo conectarse a la red de distribución urbana siempre que ello sea posible.

Artículo 140. 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 previo de depuración efectiva que garantice la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo 141. 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.

SECCIÓN 2ª**INSTALACIONES NECESARIAS PARA LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y OTRAS ANÁLOGAS, INCLUIDA LA VIVIENDA DE LAS PERSONAS QUE HAYAN DE VIVIR Y VIVAN REAL Y PERMANENTEMENTE VINCULADAS A LA CORRESPONDIENTE EXPLOTACIÓN.****Artículo 142. Ubicación de las edificaciones agrarias.**

1. 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, mejora o modernización de una o varias edificaciones preexistentes. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de implantar construcciones de nueva planta siempre que se justifique, en atención a la inadecuación de las edificaciones para los fines de la explotación.

2. Salvo impacto ambiental o paisajístico, las instalaciones deberán situarse en los lugares 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, preferentemente en la parte más próxima a los accesos y cierres de la finca.

Artículo 143. Edificaciones de uso agrario.

1. 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. No obstante, a efectos de alcanzar dicha parcela mínima, en caso de instalaciones y construcciones sin uso residencial,

podrán computarse las fincas, colindantes o no, pertenecientes a la explotación agraria, quedando las mismas vinculadas al uso autorizado, con expresa constancia de esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

2. Las distancias mínimas de este tipo de construcciones 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.

3. La ocupación máxima de las construcciones y edificaciones, con independencia de su destino, no superará el 10% de la superficie de la parcela, salvo para los invernaderos, en los que la totalidad de las construcciones y edificaciones con independencia de su destino no superior al 35% de la superficie de la parcela.

4. 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 para los invernaderos que será 3 metros.

5. Los invernaderos se construirán con materiales translúcidos y deberán ser fácilmente desmontables. Los que cuenten con locales de venta directa al público no dispondrán a tal fin una superficie mayor de 50 metros cuadrados.

Artículo 144. 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.

3. La separación mínima a viales y a colindantes será de 10 metros.

4. La superficie total construida no excederá de 250 metros cuadrados. La ocupación máxima de las construcciones y edificaciones, con independencia de su destino, no superará el 10% de la superficie de la parcela.

5. Las edificaciones se desarrollarán en un máximo de dos plantas, con una limitación de altura de cornisa de 6 metros y de 8 metros de altura de coronación.

6. 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.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.

Municipios sin planeamiento.

Aquellos Ayuntamientos que no dispongan de planeamiento general, podrán aprobar las Ordenanzas urbanísticas a que se refiere el artículo 62.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en desarrollo de las NUR, donde se reflejen transitoriamente las edificaciones a que se refiere el artículo 44.1.d) de la citada Ley.

DISPOSICION FINAL ÚNICA.

Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.