

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA

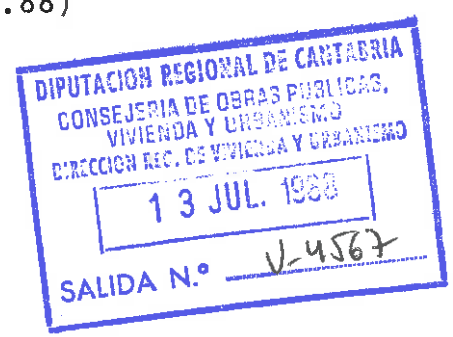
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
VIVIENDA Y URBANISMO

SERVICIO DE URBANISMO

Vargas, 53, 8.^o
39010 SANTANDER (Cantabria)

C.R.U. 28.6.88 (cont. 29.6.88)

504
15-7-88



La Comisión Regional de Urbanismo, en su sesión de 28.06.88 ha tomado, entre otros, el siguiente acuerdo:

<p>"52.- INFORME AL SR. CONSEJERO SOBRE PROPUESTA DE APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION -- PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIA -- RIAS DE LA CABECERA DEL EBRO- (POBLADO DE BRAÑAVIEJA)</p>	<p>Por el Sr. Ponente se informa que mediante Resolución de 19 de Febrero de 1.988, el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo aprobó inicialmente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Cabecera del Ebro en el Poblado de Brañavieja, consistente en la ampliación de suelo urbano, el establecimiento de una nueva zona de suelo apto para urbanizar, así como en recoger la ubicación en suelo urbano de un cuartel militar de montaña.</p>
--	--

El expediente fué sometido a información pública mediante inserción en los diarios regionales y Boletín Oficial de Cantabria de 11 de marzo de 1.988, sufriendo una alegación, de D. Joaquin Montans Rueda, Presidente del Club Alpino Tajahierro, quien manifiesta:

.../...

REPUBLICA DE ESPAÑA
GOBIERNO REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 VIVIENDA Y URBANISMO

SERVICIO DE URBANISMO

Vargas, 53, 8.º
 39010 - SANTANDER (Cantabria)

C.R.U. 28.6.88 (cont. 29.6.88)

"1.- El Club Alpino Tajahierro es concesionario de una parcela de terreno de unos trescientos metros cuadrados, donde tiene construido un Albergue, situado al lado de la denominada "Zona Deportiva" del Plan y Parcela de dichos terrenos.

2.- Referida construcción tiene derecho de acceso desde la carretera existente en la actualidad.

3.- cualquiera que sea el desarrollo posterior del citado Plan, deberá ser respetado el referido acceso a la construcción del Club Alpino Tajahierro, bien en su situación actual, o bien, en la forma que se determine posteriormente en el mismo".

En fecha 19 de Abril se procedió a dar audiencia a las Corporaciones afectadas, sin que en el plazo del mes a que se refiere el artº 41.1 de la Ley del Suelo formularan reparo alguno.

Por el Ayuntamiento de la Hermandad de Campoo de Suso se remite en 30 de Mayo de 1.988 escrito que refleja el acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno del día 16 de Mayo por el que se solicita se mantenga los aprovechamientos urbanísticos en la actualidad, de 2m²/m², pues su disminución ocasionaría graves perjuicios por la falta de suelo, conveniencia de no dispersar la construcción en alta montaña y facilitar la urbanización.

Entendemos existe el error de hablar de 2m²/m² cuando la normativa en vigor es de 2m³/m² cosa completamente distinta.

Posteriormente, en fecha 13 de Junio se recibe un escrito-informe del Sr. Alcalde-Presidente

AUTONOMIA REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
VIVIENDA Y URBANISMO

SERVICIO DE URBANISMO

Vargas, 53, 8.^o
39010 SANTANDER (Cantabria)

C.R.U. 28.6.88 (cont. 29.6.88)

del Ayuntamiento de la Hermandad de Campóo de Suso que comienza diciéndonos que, en primer lugar, la revisión propuesta no tiene en cuenta lo siguiente: la climatología de Estación de Invierno, los intereses de los ganaderos, el patrimonio de este Ayuntamiento, la sensibilidad de los campurrianos, y, sobre todo, la propia economía de la Estación de Invierno.

VISTO el expediente por la Ponencia Técnica en su reunión de 14 de Junio de 1.988, se llega a las siguientes conclusiones:

1.- Respecto de que la Revisión aprobada inicialmente no tiene en cuenta la climatología de la Estación Invernal por no contemplar edificación agrupada, ha de tenerse en cuenta que la fijación de volumetría no presupone una tipología edificatoria aislada. Por el contrario uno de los objetivos concretos del Plan es que no exista obstáculo alguno para que la disposición y encaje de las construcciones, así como sus proporciones, permita crear ese singular habitat urbano y aislado en un entorno climático reguroso en buena parte del año. Este carácter aislado se refiere al Poblado de Brañaviéja en su conjunto y nunca a las edificaciones entre sí (pág. 10).

2.- Respecto de que no tiene en cuenta los intereses de los ganaderos por utilizar en parte pastizales para desarrollo futuro (suelo apto para urbanizar), conviene tener en cuenta que existe precisamente en este punto de la Cabecera del Ebro una realidad semi-urbana para asentamiento ocasional de población que no

AUTONOMIA REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
VIVIENDA Y URBANISMO

SERVICIO DE URBANISMO

Vargas, 53, 8.º
39010 - SANTANDER (Cantabria)

C.R.U. 28.6.88 (cont. 29.6.88)

puede quedar relegada a otra zona, desaconsejable urbanísticamente, (terreno inestable e inseguro con encarecimiento de cimentación, mala orientación, pendientes inadmisibles, negativamente en el sistema viario de paso) sólo por dar prioridad absoluta al uso ganadero en la totalidad de los terrenos que reúnen condiciones óptimas para el futuro desarrollo del asentamiento. Es fundamental tener en cuenta que este desarrollo está muy lejos de ser ilimitado, toda vez que la capacidad de la estación Invernal tiene un techo de 20.000 personas y el topó máximo de población residencial ocasional es de 5.000 personas.

3.- Respecto de la lesión que supone para los intereses del Ayuntamiento que pretende abaratar la urbanización reduciéndola al mínimo posible para bajar su coste de construcción y mantenimiento, cabe decir:

a) Corresponde a los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización definir las características técnicas y económicas de la urbanización. b) En todo caso es necesario coincidir con el Ayuntamiento en que no se puede pensar en una urbanización dura para un poblado de montaña aunque no es este documento el adecuado para tomar decisiones de esta naturaleza.

4.- Respecto de la afrenta que se hace a la Corporación según afirma el Sr. Alcalde en su escrito, cabe indicar que el presente documento, se ha iniciado precisamente a instancias de esa Corporación, contando con el parecer e información de todos los organismos y siguiente criterios urbanísticos que se consideran adecuados y con los que la propia Corporación en su sesión

.../...

UTI  ON ... GIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
VIVIENDA Y URBANISMO

SERVICIO DE URBANISMO

Vargas, 53, 8.^o
39010 SANTANDER (Cantabria)

C.R.U. 28.6.88 (cont. 29.6.88)

plenaria de 30.7.87 manifestó su conformidad. Todo ello, independientemente de que el Ayuntamiento tenga plenas facultades para ejercer con sus competencias urbanísticas cuando lo estime oportuno.

5.- En lo referente a concepto del Sr. Alcalde sobre la economía de la Estación Invernal nos remitimos a lo expuesto en los puntos anteriores.

La Ponencia Técnica considera necesario hacer dos precisiones:

a) En cuanto a la ampliación del suelo urbano en la zona sur-oeste del poblado con una superficie aproximada de 2,4 Ha. (antiguo SAU) incluido a propuesta del Sr. Alcalde debe añadirse la precisión de que esta obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que contemple la cesión de un vial perimetral que conecte la carretera de acceso con el ramal de la Calgosa, con un ancho mínimo de 20m., con un 10% del terreno neto para equipamiento, ubicado sur de la actuación.

Tanto el Estudio de Detalle como la reserva de suelo serán previas a la concesión de cualquier licencia de edificación, y toda la urbanización deberá ser costeada por los adquirientes de las parcelas. La parcela mínima será de 5.000m². y las posibles licencias de edificación se otorgarán conforme a lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) En cuanto a la propuesta del Ayuntamiento de alejar el cuartel militar de montaña parece totalmente justificada. Por otra parte, considerando que puede tra-

.../...

INSTITUCIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y URBANISMO

SERVICIO DE URBANISMO

Vargas, 53, 8º
39010 - SANTANDER (Cantabria)

C.R.U. 28.6.88 (cont. 29.6.88)

tarse de una instalación de interés pública o interés social, podrá ubicarse, en su día, en el emplazamiento mas conveniente según lo dispuesto en el artº 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Por todo lo anterior, la Ponencia informa favorablemente la Modificación Puntual de las Normas Comarcales de la Cabecera del Ebro en el Poblado de Braña-vieja, y propone su aprobación definitiva con las dos precisiones anteriormente indicadas.

Debatido por la Comisión Regional el informe de la Ponencia Técnica, y teniendo en cuenta que por el Sr. Consejero se tiene previsto realizar una visita de inspección a la zona con técnicos del Servicio de Urbanismo,

A la vista de lo anterior, la Comisión, por unanimidad,

ACUERDA dejar el expediente sobre la mesa hasta una próxima sesión de la Comisión Regional de Urbanismo."

Lo que se comunica a Vd. a reserva de la aprobación del acta correspondiente.

Santander, a 7 de julio de 1.988

EL SECRETARIO DE LA C.R.U.

Fdo.: J. EMILIO MISAS MARTINEZ

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE CAMPOO DE YUSO.-

COMISION REGIONAL DE URBANISMO
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 VIVIENDA Y URBANISMO
 SERVICIO DE URBANISMO
 Casas, 53, 0°
 39010 SANTANDER (Cantabria)

C.R.U. 28.6.88 (cont. 29.6.88)

urbanizar próximo al mismo pasará a ser clasificado como suelo no urbanizable.

A la vista de lo anterior la Comisión, por unanimidad

ACUERDA informar favorablemente al Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo la propuesta de aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Cabecera del Ebro señalada por la Ponencia Técnica..

Lo que se comunica a Vd. a reserva de la aprobación del acta correspondiente.

Santander, a 7 de julio de 1.988

EL SECRETARIO DE LA COMISION
 REGIONAL DE URBANISMO,



Fdº.: J. EMILIO MISAS MARTINEZ

ENTERADO,
 RECIBI EL ORIGINAL
 CON FECHA:

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE YUSO.-



DOCUMENTO N° 4

NORMAS URBANISTICAS

DIPUTACION REGIONAL DE CANTABRIA
APROBADO por el Consejo
de Gobierno el día 22 de Abril de 1983
en sesión de fecha
PUBLICADO en el Boletín Oficial de ESTADO
a fecha 21 JUN. 1983

Secretaría Técnica de O. P.
y Ordenación del Territorio

NORMAS URBANISTICASI N D I C E

	<u>Pág.</u>
0. <u>INTRODUCCION</u>	1
I. <u>NORMAS GENERALES</u>	2
I.1. FUNCION	2
I.2. AMBITO DE APLICACION, CARACTER Y ALCANCE DE LAS NORMAS	3
I.3. VIGENCIA Y SUPUESTOS DE REVISION DEL PLANEA- MIENTO	5
I.4. CONOCIMIENTO DE LAS NORMAS	6
II. <u>NORMAS PARA SUELO URBANO</u>	7
II.1. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO	7
II.1.1. Suelo urbano	7
II.1.1.1. Definición	7
II.1.1.2. Categorías	8
II.1.2. Actuaciones sobre el suelo urbano	10
II.1.2.1. Planes o Proyectos de Reforma Interior	10
II.1.2.2. Planes Especiales	10
II.1.2.3. Estudios de Detalle	11
II.2. ORDENANZAS GENERALES	12
II.2.1. Definiciones	12
II.2.2. Condiciones generales de la edificación	19
II.2.2.1. Condiciones generales de altura	19
II.2.2.2. Condiciones generales de edifica- bilidad	21

	<u>Pág.</u>
II.2.2.3. Condiciones generales de los elementos arquitectónicos	22
II.2.2.4. Condiciones generales de servicios ...	30
II.2.2.5. Condiciones generales de las obras ...	31
II.2.3. Condiciones generales de uso de la edificación	33
II.2.3.1. Usos considerados	33
II.2.3.2. Aparcamiento y garaje-aparcamiento ...	34
II.2.3.3. Uso de conservación ecológica	35
II.2.3.4. Uso agropecuario	36
II.2.3.5. Uso de vivienda	36
II.2.3.6. Servicios públicos o semipúblicos: usos de garaje-aparcamiento	38
II.2.3.7. Servicios públicos o semipúblicos: uso de hostelería	43
II.2.3.8. Servicios públicos o semipúblicos: uso comercial	43
II.2.3.9. Servicios públicos o semipúblicos: uso de oficinas	45
II.2.3.10. Servicios públicos o semipúblicos: uso de espectáculos	46
II.2.3.11. Servicios públicos o semipúblicos: uso de salas de reunión	46
II.2.3.12. Servicios públicos o semipúblicos: uso religioso	47
II.2.3.13. Servicios públicos o semipúblicos: uso cultural	48
II.2.3.14. Servicios públicos o semipúblicos: uso deportivo	48

	<u>Pág.</u>
II.2.3.15 Servicios públicos o semipúblicos: uso sanitario	49
II.2.3.16 Servicios públicos o semipúblicos: uso de transporte	49
II.2.3.17 Servicios públicos o semipúblicos: uso de cementerios	50
II.2.3.18 Industria: uso de fábricas y talleres	51
II.2.3.19 Industria: uso de talleres artesanos .	53
II.2.3.20 Industria: uso de almacenes y depósitos	54
II.2.4. Condiciones generales estéticas	55
II.2.4.1. Criterio general	55
II.2.4.2. Zonas de protección al carácter de la edificación	55
II.2.4.3. Zonas de composición libre de la edificación	55
II.3. ORDENANZAS ESPECIFICAS EN NUCLEOS RURALES	56
II.3.1. Ambito de aplicación	56
II.3.2. Ordenanza nº1 (Edificación en núcleos rurales)	56
II.3.3. Ordenanza nº2 (Zonas de protección especial)	59
II.3.4. Ordenanza nº3 (Equipamientos y servicios en ámbito rural)	60
II.4. ORDENANZAS ESPECIFICAS EN NUCLEOS DE ESTRUCTURA	
URBANA	63
II.4.1. Ambito de aplicación	63
II.4.2. Formas de actuación	63
II.4.3. Ordenanza nº4 (Residencial baja densidad) ...	64
II.4.4. Ordenanza nº5 (Residencial media densidad) ..	66



	<u>Pág.</u>
II.4.5. Ordenanza n.º6 (Residencial alta densidad) ..	68
II.4.6. Ordenanza n.º7 (Industria)	70
II.4.7. Ordenanza n.º8 (Equipamientos y servicios) ..	72
II.4.8. Ordenanza n.º9 (Zonas libres verdes)	74
II.4.9. Red viaria	76
II.5. PROTECCION DE CONSTRUCCIONES HISTORICO-ARTISTICAS O PINTORESCAS	 77
II.5.1. Disposiciones generales	77
II.5.2. Condiciones de uso	82
II.5.3. Condiciones de volumen	82
II.5.4. Condiciones de estilo	83
II.5.5. Establecimientos comerciales, rótulos y anun- cios	 87
II.5.6. Construcciones e instalaciones de tipo indus- trial y uso público	 87
II.5.7. Obras de urbanización	89
II.5.8. Disposiciones finales	90
III. <u>NORMAS PARA SUELO APTO PARA LA URBANIZACION</u>	 91
III.1. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO	91
III.1.1. Suelo apto para la urbanización	91
III.1.1.1. Definición	91
III.1.1.2. Usos y niveles de intensidad	92
III.1.2. Actuaciones sobre el suelo apto para la ur- banización	 94
III.1.2.1. Urbanización y nuevas construcciones	94
III.1.2.2. Edificaciones existentes	95

	<u>Pág.</u>
III.2. NORMAS DE URBANIZACION	96
III.2.1. Objeto	96
III.2.2. Red Viaria	96
III.2.3. Abastecimiento de aguas	99
III.2.4. Saneamiento	100
III.2.5. Energía eléctrica y alumbrado público ..	102
<u>IV. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE</u>	<u>103</u>
IV.1. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO	103
IV.1.1. Suelo no urbanizable	103
IV.1.1.1. Definición	103
IV.1.1.2. Categorías	103
IV.1.2. Actuaciones sobre el suelo no urbanizable	104
IV.1.2.1. Norma general	104
IV.1.2.2. Edificaciones aisladas de uso re-	104
sidencial	
IV.1.2.3. Tolerancia para instalación de in-	107
dustrias especiales en suelo no ur-	
banizable	
IV.1.2.4. Edificaciones existentes	108
IV.2. NORMAS DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE	109
IV.2.1. Protección de la red de transportes	109
IV.2.1.1. Carreteras	109
IV.2.1.2. Vías pecuarias	110
IV.2.1.3. Vías férreas	110
IV.2.1.4. Servidumbres aeronáuticas	110
IV.2.1.5. Energía eléctrica. Alta tensión ..	111
IV.2.1.6. Cauces públicos y embalses	111
IV.2.1.7. Terrenos ganados a todo tipo de	113
cauces públicos	

	<u>Pág.</u>
IV.2.2. Protección del medio ambiente	113
IV.2.2.1. Protección de aguas para abasteci miento público y privado	113
IV.2.2.2. Protección de aguas en relación con los vestidos industriales ...	114
IV.2.2.3. Protección de la riqueza piscícola	115
IV.2.2.4. Contaminación atmosférica: Indus- trias peligrosas, insalubres o no civas	116
IV.2.3. Protección de los ecosistemas y el paisa je	117
IV.2.3.1. Disposiciones generales	117
IV.2.3.2. Nuevas carreteras	117
IV.2.3.3. Carreteras y explotaciones mine- ras a cielo abierto	118
IV.2.3.4. Saneamiento en edificios residen ciales aislados	118
IV.2.3.5. Esculturas, símbolos y elementos publicitarios	119
IV.2.3.6. Paisajes naturales	119
IV.2.3.7. Yacimientos arqueológicos	119
IV.2.3.8. Protección de cauces y márgenes de ríos	120
IV.2.3.9. Zonas de protección de decisión municipal	120
V. <u>NORMAS DE PROCEDIMIENTO</u>	123
V.1. NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO	123
V.1.1. Materias reguladas	123
V.1.2. Subsidiaridad	123

	<u>Pág.</u>
V.1.3. Trámites generales	124
V.2. PROCEDIMIENTO DE INFORMACION EN MATERIA URBA- NISTICA	125
V.2.1. Información del planeamiento	125
V.2.2. Obtención de la cédula urbanística	125
V.2.3. Señalamiento de trazados y alineaciones oficiales	125
V.3. PROCEDIMIENTO PARA INSTRUMENTACION DEL PLANEA- MIENTO	127
V.3.1. Formación y aprobación de los Planes Par- ciales y Especiales	127
V.3.2. Formación y aprobación de los Estudios de Detalle	129
V.3.3. Formación y aprobación de los Proyectos de Urbanización	129
V.3.4. Formación y aprobación de los Proyectos de Parcelación y Reparcelación	130
V.3.5. Requisitos formales	130
V.4. LICENCIAS DE OBRAS	131
V.4.1. Procedimiento general	131
V.4.2. Régimen de autorizaciones	133
V.4.3. Obras sin licencia	134
V.4.4. Licencias de obras de nueva planta, am- pliación o reforma	136
V.4.5. Licencias para vaciados o movimiento de tierras	137



	<u>Pág.</u>
V.4.6. Licencias para derribos y apeos	137
V.4.7. Licencias para obras menores	138
V.5. RUINAS	140
V.5.1. Declaración de ruina	140
V.5.2. Tramitación de declaraciones de ruina ..	140

0. INTRODUCCION

En este volumen se desarrollan las condiciones mínimas que regulan la ordenación y edificación al amparo de -- las presentes Normas Subsidiarias, de acuerdo con los artículos 71 de la Ley del Suelo y 93 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.

Estas Normas se estructuran en cinco títulos: Normas Generales, para Suelo Urbano, para Suelo Apto para la Urbanización, para Suelo No Urbanizable y de Procedimiento.



I. NORMAS GENERALES

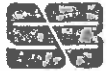
I.1.- FUNCION

Es objeto de estas Normas Urbanísticas establecer las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo al amparo de las presentes Normas Subsidiarias, así como fijar las medidas de protección del medio ambiente y del patrimonio edificado en el ámbito territorial de las mismas.



I.2.- AMBITO DE APLICACION, CARACTER Y ALCANCE DE LAS NORMAS

- 1°. El ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas es el del territorio formado por los términos municipales de Enmedio, Hermandad de Campoo de Suso, Campoo de Yuso y Las Rozas de Valdearroyo, es decir, el ámbito territorial de las presentes Normas Subsidiarias de Ambito Comarcal de la Cabecera del Ebro.
- 2°. En los cuatro términos municipales estas Normas tienen el carácter de Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Planeamiento correspondiente.
- 3°. A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, en cada término municipal será de aplicación el conjunto de las presentes Normas, salvo en aquellos aspectos que no afecten directamente al territorio municipal considerado.
- 4°. En el Suelo Urbano las Normas tienen el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, y contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.
- 5°. En el Suelo Apto para la Urbanización las Normas establecen el Régimen de Uso del Suelo, expresando las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones que se lleven a cabo en las distintas zonas calificadas como aptas para ser urbanizadas.



6°. En el Suelo No Urbanizable las Normas tienen un carácter predominantemente protectorio, estableciendo los criterios de protección de las zonas de especial valor agropecuario, paisajístico, etc., y fijando las condiciones que regulen las acciones y edificaciones que puedan llevarse a cabo en este suelo, incluyendo las medidas destinadas a impedir la formación de núcleos de población.

I.3.- VIGENCIA Y SUPUESTOS DE REVISION DEL PLANEAMIENTO

- 1°. La vigencia de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Enmedio, Hermandad de Campoo de Suso, Campoo de Yuso y Las Rozas de Valdearroyo se extenderá desde la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias de Ambito Comarcal de la Cabecera del Ebro hasta la aprobación de los correspondientes Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana.
- 2°. Independientemente de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá llevarse a cabo la revisión del planeamiento contenido en las presentes Normas Subsidiarias, en la totalidad de su ámbito de aplicación o en alguno de los términos municipales en él comprendidos, en el momento en que se produzcan circunstancias de orden demográfico, económico o sociológico que aconsejen la modificación de los criterios de ordenación.

I.4.- CONOCIMIENTO DE LAS NORMAS

Todo promotor de edificación o urbanización o técnico responsable de la misma, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas Urbanísticas, aceptando la responsabilidad que se derive de su errónea -- aplicación.

II. NORMAS PARA SUELO URBANO

II.1. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

II.1.1. SUELO URBANO

II.1.1.1. Definición

El suelo urbano está constituido en el ámbito territorial de las Normas Subsidiarias de Ambito Comarcal de la Cabecera del Ebro por:

- a) Las áreas definidas por medio de las correspondientes de limitaciones en 65 núcleos históricos de población de la comarca.
- b) El área ocupada por el Proyecto de Urbanización denominado Poblado de Brañavieja que fué aprobado por la C.P.A.U. el 4 de marzo de 1969.

El suelo así clasificado permanecerá invariable hasta que las Normas Subsidiarias sean modificadas o sustituidas, salvo en el caso de que el futuro trazado de la Red Arterial de Reinosa y vías conexas no se adecúe exactamente a lo dibujado en los planos, cuando tal trazado sea límite característico del Suelo Urbano. En estos casos el Suelo Urbano se considerará extendido o reducido hasta alcanzar el nuevo trazado de la vía, sin variación de la calificación de usos pormenorizados cuando hubiere. Si el nuevo trazado obligara a ampliar o reducir el Suelo Urbano en más del 10% de su extensión, sería necesaria una revisión de las delimitaciones correspondientes.

II.1.1.2. Categorías

A efectos de aplicación de las Normas Subsidiarias se definen dos categorías de suelo urbano:

- a) Suelo urbano en núcleos de carácter rural, al que serán aplicables las ordenanzas de edificación en núcleos rurales.
- b) Suelo urbano en núcleos con estructura urbana, al que serán aplicables las restantes ordenanzas de edificación.

Se incluye seguidamente una clasificación de los núcleos de población de la Comarca en función de su carácter.

Núcleos de carácter rural

Enmedio: Aldueso, Aradillos, Cañeda, Celada-Marlantes, Cervatos, Fombellida, Fontecha, Horna de Ebro, Quintanilla, Retortillo, Sierra, Sopeña, Villaescusa y Villafría.

Hdad. de Campo de Suso: Abiada, Argüeso, Barrio, Camino, Celada de los Calderones, Entrambasaguas, Espinilla, Fontibre, Hoz de Abiada, Izara, La Lomba, Mazandrero, La Miña, Naveda, Ormas, Paracuelles, La Población de Suso, Proaño, La Serna, Soto, Suano, Villacantid y Villar.

Campoo de Yuso: Bustamante, Corconte, La Costana, Lanchares, Monegro, Orzales, La Población, Quintana, Quintanamán, La Riva, Servillas, Servillejas, Villapardene y Villasuso.

Las Rozas de Valdearroyo: La Aguilera, Arroyo, Bimón, Bustasur, Llano, Renedo, Las Rozas y Villanueva.

Núcleos con estructura urbana

Enemdio: Bolmir, Fresno del Río, Matamorosa, Nestares y Requejo.

Hdad. de Campoo de Suso: Salces.

II.1.2.- ACTUACIONES SOBRE EL SUELO URBANO

II.1.2.1.- Planes o Proyectos de Reforma Interior

Todo cambio en las alineaciones y rasantes exigirá - la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan o Proyecto de Reforma Interior (art. 11-1 de la Ley sobre - Régimen del Suelo y Ordenación Urbana); concretamente, se - estará a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley, y Capítu - tulo IX del Reglamento de Planeamiento.

Las casas afectadas quedan gravadas con la prohibi - ción de no hacer en ellas obras de consolidación que prolon - guen su vida (refuerzos de muros, estructura de cubiertas, forjados, etc.), autorizándose sin embargo, las obras de - conservación (retejos, pintura, etc.).

En ningún caso se podrá autorizar la elevación de - plantas sobre las casas fuera de línea, ni establecer loca - les comerciales.

II.1.2.2.- Planes Especiales

1ª. Planes y proyectos de saneamiento.

Las obras en el suelo y subsuelo encaminadas a mejo - rar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad re - querirán la previa formulación y aprobación del Plan y pro - yecto de saneamiento, regulado en el artículo 24 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2ª. Planes de conservación de conjuntos con valor -

tradicional o estético.

En aquellos sectores que por su peculiar carácter - constituyen una unidad urbanística no ordenable por estas Normas, se requerirá la formulación y aprobación de un Plan Especial de Protección (artículos 18 a 21 inclusivos de la Ley del Suelo).

II.1.2.3.- Estudios de Detalle

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo VI del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

La actuación sobre las Unidades señaladas en los correspondientes planos de ordenación en los núcleos de población de Matamorosa, Nestares, Requejo, Bolmir, Fresno del Río y Salces requerirá la realización de un Estudio de Detalle con los condicionantes que se recogen en el apartado - II.4.2. de estas Normas.

II.2. ORDENANZAS GENERALES

II.2.1. DEFINICIONES

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se -- emplean los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxativamente se expresa en los párrafos siguientes.

SOLAR: Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento. Si éste no lo precisara se entenderá que la vía a la que la parcela dé frente deberá tener pavimentada la calzada y encintadas las aceras y que la parcela deberá disponer de los servicios de suministro de agua, desagüe y energía eléctrica.

ALINEACIONES OFICIALES: Son las que se definen en los documentos gráficos del Plan General y Normas Subsidiarias y en los Planes Parciales correspondientes. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

ALINEACIONES EXTERIORES: Son las que en el planeamiento fijan el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres exteriores, vías, calles

y plazas.

ALINEACIONES INTERIORES: Son las que fijan los límites entre las parcelas edificables y el espacio abierto interior.

ALINEACIONES ACTUALES: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

FINCA FUERA DE LINEA: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

FINCA REMETIDA: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

PARCELA: Superficie de terreno, apto o no para la edificación según disponga el planeamiento aprobado.

PARCELA EDIFICABLE: Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

PARCELA MINIMA: La menor superficie de parcela admisible para ser considerada edificable.

RETRANQUEO: Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada impuesta. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

RASANTES OFICIALES: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos -

del planeamiento.

RASANTES ACTUALES: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles existentes.

LINEA DE LA EDIFICACION: Es la que delimita la superficie ocupada.

ALTURA DE LA EDIFICACION: Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o, en su caso, del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en el punto medio de la fachada. En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en dicho punto medio de la fachada sólo si ésta no excede de 20 m. de longitud; si sobrepasa esta dimensión se medirá desde los 10 m. contados desde el punto más bajo, permitiéndose el correspondiente escalonado a partir de los 20 metros.

ALTURA DE PISOS: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PISOS: Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento de la planta correspondiente.

SUPERFICIE OCUPADA: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción,

incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas situadas bajo los espacios libres se - considerarán excluidas de la superficie ocupada solamente cuando se destinen a aparcamientos.

SUPERFICIE MAXIMA OCUPADA O OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR: Es el máximo porcentaje fijado por el planeamiento para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

SUPERFICIE EDIFICADA: Es la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos, en su totalidad (100%) si están cerrados por 3 o más de sus lados y la mitad (50%) si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas del edificio.

VOLUMEN EDIFICADO: Es el producto de la superficie edificada de cada planta por la altura de la misma, salvo que se trate de espacios de sótano o de semisótano por debajo de la rasante destinados a servicios del propio edificio o a aparcamiento, en cuyo caso no - computarán como volumen edificado.

VOLUMEN TOTAL EDIFICADO: Es la resultante de la suma de los

volumenes edificados de todas las plantas del edificio.

EDIFICABILIDAD CUBICA O VOLUMETRICA: Relación entre el volumen total edificado y la superficie de la parcela considerada, expresado en m^3/m^2 .

EDIFICABILIDAD SUPERFICIAL: Relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela considerada, expresado en m^2/m^2 .

ESPACIO ABIERTO: Es la parte no edificable de la parcela, que podrá ser destinada, en una proporción no superior al 40% a vías y aparcamiento de superficie y subterráneos, conceptuándose el 60% restante como espacio libre.

ESPACIO LIBRE: Es la zona de terreno del espacio abierto, no inferior al 60% de la superficie de este último, que deberá dedicarse exclusivamente a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna en la superficie.

PATIO DE MANZANA: Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores.

PATIO DE PARCELA: Es el espacio abierto situado dentro de la parcela edificable.

PIEZA HABITABLE: Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, excluyéndose en con

secuencia aquellas destinadas a vestibulo, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y -
aparcamientos.

PLANTA BAJA: Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante.

PORTAL: Es el local que se desarrolla entre la puerta de -
entrada del edificio y las escaleras y ascensores -
si los hubiere.

SOTANOS: Se entiende por sótano la planta cuyo techo se en
cuentra, en todos sus puntos, por debajo de la ra--
sante de la acera o del terreno en contacto con la
edificación.

SEMISOTANO: Se entiende por semisótano la planta del edifici
cio que tiene su techo por encima de la rasante de
la acera o del terreno en contacto con la edifica--
ción y su pavimento por debajo de dicha rasante. Sin
embargo, si por la configuración del terreno existiera
ran zonas en las que el pavimento de los locales que
da por encima de la rasante, no se calificará como
semisótano o sótano la faja de 10 metros de fondo máx
imo contada a partir de las fachadas en que se da
la indicada circunstancia.

EDIFICIO EXENTO: Es aquel que está aislado y separado totalme

mente de otras construcciones por espacios abiertos.

USOS PERMITIDOS: Son los que se consideran óptimos en cada una de las zonas que se señalan en las ordenanzas de edificación, de acuerdo con los criterios del planeamiento.

USOS TOLERADOS: Son los que se consideran admisibles, aunque no óptimos, en cada una de las zonas que se señalan en las ordenanzas de edificación, de acuerdo con los criterios del planeamiento.

USOS PROHIBIDOS: Son aquellos que se consideran improcedentes e inadecuados en cada una de las zonas que se señalan en las ordenanzas de edificación, de acuerdo con los criterios del planeamiento.

EDIFICIO EXCLUSIVO: Es aquel en el que se desarrollan actividades en todos sus locales comprendidas en el mismo uso.

EDIFICIOS O INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION (O DE ORDENANZA): Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento y que resultaren en contradicción con lo establecido en el mismo.

EDIFICACION AISLADA: Es la situada en parcela independiente, aunque sin solución de continuidad a otras edificaciones.

EDIFICACION AGRUPADA: Es la situada en parcela independien

te, aunque sin solución de continuidad a otras edificaciones.

EDIFICACION ABIERTA: Es la edificación constituida por edificios exentos.

EDIFICACION CERRADA: Es la que ocupa por completo el frente de la alineación de las calles que conforman la manzana.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la situada en parcela independiente en edificación aislada o agrupada.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es la situada en edificación abierta o cerrada disponiendo de accesos y elementos comunes con otras viviendas.

DENSIDAD DE VIVIENDAS: Número de unidades de vivienda por hectárea de territorio.

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: Máxima densidad fijada por el planeamiento para una determinada unidad territorial.

II.2.2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

II.2.2.1. Condiciones generales de altura

1ª. Las limitaciones en materia de altura se establecen según dos tipos de criterios: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas específicas de zona señalen ambos tipos de limitaciones habrán de

respetarse los dos.

2ª. La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en dicho punto medio de la fachada sólo si ésta no excede de 20 m. de longitud; si sobrepasa esta dimensión se medirá desde los 10 m. contados desde el punto más bajo, permitiéndose el correspondiente escalonado a partir de los 20 metros.

3ª. En número de plantas comprende tanto las situadas por encima de la rasante como los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores y centro de transformación. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,90 m., en cualquier punto, se incluirán también, cualquiera que fuera su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con portales.

4ª. En los casos de vivienda unifamiliar y de edificación abierta la altura máxima deberá cumplirse en cual-

quier punto de la fachada, medida desde la cota del terreno.

5ª. Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea y sólo se permitirán las siguientes instalaciones - por encima de la altura máxima: casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensor, instalaciones mecánicas de acondicionamiento o de suministro de agua, y chimeneas. Todas ellas quedarán inscritas por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima de cada fachada, no pudiendo exceder de 3 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal.

II.2.2.2. Condiciones generales de edificabilidad

1ª. Se designa con este último nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Puede definirse como edificabilidad cúbica o volumétrica (relación entre el volumen total edificado y la superficie de la parcela) o bien como edificabilidad superficial (relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela). La edificabilidad se medirá sobre la "parcela edificable", entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

2ª. Dentro del volumen o superficie total edificados, a efectos de contabilización de la edificabilidad, han de incluirse los cuerpos volados, el 100% si se trata de terra

zas cerradas por 3 ó más de sus lados y el 50% si están cerradas solamente en uno o dos de sus lados; los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores y centro de transformación. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,90 m., en cualquier punto, se incluirán también, cualquiera que fuera su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanas o con soportales, excepto en edificación cerrada.

3ª. No se computarán a efectos de edificabilidad las construcciones permitidas por encima de la altura máxima ni (solamente en el caso de edificación cerrada) los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libre al acceso público y sin cerramiento.

II.2.2.3. Condiciones generales de los elementos arquitectónicos.

1ª. Paramentos al descubierto: deberán tratarse de manera que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. En el caso de construirse dos edificios contiguos de distinta altura será obligatorio decorar la medianería pero sin abrir huecos de luces permanentes.

2ª. Sótanos y semisótanos: deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos o semisótanos. La altura libre en las piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 metros medidos en cualquier punto.

3ª. Entreplantas: en las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar éstas más del 50% de la superficie del local. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

4ª. Patios de manzana: es obligatorio establecer patios de manzana mancomunados en todas aquellas manzanas que cumplan la condición de poder incluir en su interior un polígono, de lados paralelos a las calles que la limitan, con un ancho mínimo de 10 metros. No se consienten edificaciones de vivienda dentro de los patios de manzana.

Si una parcela tuviera tal profundidad que atravesara se las dos alineaciones interiores del patio de manzana, - sin llegar a la fachada opuesta correspondiente, no podrá edificarse más que la parte comprendida entre su fachada y la primera alineación interior.

Si una parcela tuviera una profundidad tal que no llegara a la primera alineación interior, su propietario - tendrá derecho a la expropiación de los terrenos definidos por la prolongación recta de los senderos laterales de su finca y la línea paralela a fachada a una profundidad igual

al fondo edificable más 5 m. En caso de que dicho propietario no optara por la expropiación, estos terrenos quedarán como ampliación del patio de manzana.

Se considera como fuera de línea toda edificación existente situada dentro del espacio libre interior de manzana definido por las alineaciones interiores correspondientes, no pudiendo efectuar en la parte de la edificación afectada por dichas alineaciones obra alguna de recalzo o consolidación de los elementos o ampliación.

En ninguna parcela se permiten obras de nueva planta, reforma o ampliaciones que originen que viviendas actualmente exteriores se conviertan en interiores.

5ª. Patios de parcela cerrados: se denominan así los patios de parcela que se encuentran por completo rodeados por la edificación, o unicamente abiertos a medianerías. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta del patio pueda inscribirse un círculo de diámetro D proporcionado a la altura A del patio con -- arreglo a las siguientes normas:

a) patio con habitaciones vivideras por todos sus lados:

$$D = \frac{A}{3} \text{ (mín. 3 m.)}$$

b) patio interior de un solar en que por dos lados opuestos, den solamente despensas, retretes, baños, vestíbulos,



escaleras y pasillos:

$$D = \frac{A}{6} \text{ (mín. 3 m.)}$$

Restantes dimensiones del patio en este caso cuando a él den habitaciones vivideras en la parte correspondiente a éstas:

$$D = \frac{A}{4} \text{ (mín. 4 m.)}$$

La altura A se medirá desde el nivel del primer piso que tenga viviendas hasta la línea de coronación. Cuando un patio en cualquier caso anterior tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre lados opuestos, correspondiendo a la otra dimensión en 0,30 m. por cada metro completo que la exceda de dicho mínimo, con un límite $D = A/5$ nunca menor de 3 m.

6ª. Patios de parcela abiertos: se denominan así los patios de parcela abiertos por uno o más de sus costados. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho mínimo de 6 metros y su fondo no será superior al ancho. No se podrá dejar medianería al descubierto, debiéndose tratar estas como fachadas.

7ª. Chimeneas de ventilación: se deberán instalar chimeneas de ventilación forzada, cuando no existan huecos

de luz o ventilación natural, en retretes, cuartos de baño, cocinas, locales de calefacción y acondicionamiento, de basuras, escaleras, despensas y garajes. Tanto las chimeneas de ventilación de despensas como las de garajes solo podrán ser utilizadas para cada uno de dichos usos, con exclusión de cualquier otro. Se exigirán instalaciones de extracción de gases en cocinas, garajes y cuartos de calderas.

8ª. Huecos de luz y ventilación: toda pieza habitable deberá tener luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación que se considerarán una sola pieza siempre que el fondo total contado a partir del hueco no sea superior a 10 m.

9ª. Portales: el portal de las viviendas multifamiliares tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m. de anchura.

10ª. Escaleras:

a) Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m.

b) En edificio de hasta tres alturas se admitirá luz y ventilación cenital por medio de lucernarios con su-

perficie en planta superior a los $\frac{2}{3}$ de la caja de escalera. En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscriptible un círculo de 1,00 m. de diámetro.

c) En edificio de más de 3 plantas las escaleras deberán tener luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con un hueco de superficie mínima de 1 m^2 en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja si es comercial.

Se admitirán las escaleras sin luz y ventilación natural directa, cuando cumplan las siguientes condiciones:

- no podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- deberán tener ventilación forzada en cada planta por chimenea con superficie mínima de aspiración de 400 cm^2 .
- estarán construídas con materiales incombustibles
- la escalera tendrá un ojo de 0,30 m. de anchura mínima.

d) La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, no permitiéndose los peldaños compensados.

La huella no será inferior a 28,5 cm. ni la contra-

huella superior a 18,00 cm.

e) Será obligatoria la instalación de un aparato -- elevador cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea -- superior a 10 m. Se instalará un ascensor por cada 30 vi- viendas o fracción. Los desembarcos se harán directamente a alguna escalera o corredor comunicada con ella. Las ins- talaciones se ajustarán a las disposiciones vigentes.

11ª. Entrantes, salientes y voladizos:

a) Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y longitud en el sentido de la fa- chada.

b) Se permite el retranqueo de las construcciones -- respecto de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, salvo que éstas sean tratadas como fachada con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

c) No se permite sobresalir de la alineación oficial más de 0,80 m.; la distancia del voladizo a la medianería será como mínimo igual al saliente construido y nunca infe- rior a 0,60 m.; la altura mínima de cualquier saliente se- rá de 2,70 m. sobre la rasante de la acera o terreno.

12ª. Portadas, escaparates y vitrinas: En la decora- ción de la planta baja de los locales comerciales, indus-

triales, de oficina o análogos, así como en los huecos de portal se permitirá sobresalir de la alineación oficial sólo 0,10 m.

Los extractores y los acondicionadores de aire se colocarán a un mínimo de 2,50 m. sobre la rasante de la acera o terreno. El saliente no podrá ser mayor que la mitad del ancho de la acera y no podrá verter aguas a la vía pública.

13ª. Toldos: se permitirán sin más limitaciones que la de estar situados a una altura mínima libre de 2,50 m. sobre la acera o terreno y no ocupar más de los 2/3 del ancho de la acera.

14ª. Anuncios, muestras y banderines: quedan prohibidos los anuncios que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,75 m. situada sobre el dintel de los huecos.

Los banderines (entendiendo por tales los anuncios normales al plano de la fachada) deberán estar a una altura mínima de 2,50 m. sobre la acera o terreno. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1 m.

II.2.2.4. Condiciones generales de servicios

1ª. Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, así como instalación de energía eléctrica, que habrá de cumplir la reglamentación vigente en la materia, y red de desagüe para las aguas pluviales y las residuales propias, de acuerdo con lo que señalan las disposiciones vigentes al efecto.

2ª. Las instalaciones de ascensores, montacargas y otros elementos mecánicos de transporte vertical se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre dicha materia. Será obligatoria la instalación de ascensor cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10 m.

3ª. En todos los edificios de vivienda multifamiliar será obligatoria la instalación de antena colectiva de televisión de acuerdo con las disposiciones técnicas vigentes.

4ª. Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de los ocupantes.

5ª. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

6ª. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda a la vía en que está situada, visible durante el día y la noche.

7ª. Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, etc., así como -



los accesorios correspondientes, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc. deberán cumplir con las disposiciones vigentes y, en todo caso, no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

8ª. Es obligatorio el establecimiento de un determinado número de plazas de aparcamiento fuera de la vía pública, según se indica en las Ordenanzas específicas de zona. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio reservado de al menos 2,20 por 5 metros, con acceso libre suficiente.

II.2.2.5. Condiciones generales de las obras

1ª. En el Suelo Urbano definido en las presentes Normas, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento y que resultasen -- disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenanza, no pudiendo realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación del inmueble. En el caso de que tales edificios estén al servicio de explotaciones agropecuarias o destinados a actividades de utilidad pública o interés social, se permitirán -- obras de consolidación y mejora, incluso incorporación de elementos auxiliares con las limitaciones que se han expuesto en el Título II de estas Normas. Todo ello en base a los

artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo.

2ª. En fincas que no estén fuera de ordenación se autorizarán obras de reforma, ampliación y consolidación, de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

3ª Las fachadas de los edificios públicos y privados así como sus medianerías y paredes antiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deben conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a conservarlas en perfecto estado y en condiciones de solidez y deberán proceder a las operaciones correspondientes siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

4ª. En toda obra de nueva planta, ampliación o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a la fachada, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo, ejecutada con materiales de consistencia suficiente y situada a una distancia mínima de 1 m. y máxima de 2 m. de la alineación oficial y con la protección suficiente para evitar la caída de materiales sobre la vía pública.

5ª. Los cimientos de los muros o pilares que lindan con la vía pública no podrán tener menos de 1 metro de pro

fundidas. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano de fachada (o retranqueo) definidos oficialmente.

6ª. Si durante la ejecución de la obra o posteriormente, a causa de mala calidad de construcción, se produjeran desperfectos en elementos de los servicios públicos, - las reparaciones correrán a cuenta del propietario.

7ª. La maquinaria e instalaciones auxiliares de obra deberán ser objeto de autorización municipal para su colocación y funcionamiento.

8ª. Se emplearán en la construcción de las fachadas de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que por su permeabilidad o blandura puedan perjudicar la vía pública. Se prohíbe asimismo la construcción de paramentos que hayan de quedar vistos con materiales no diseñados para ese uso (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).

II.2.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION

II.2.3.1.- Usos considerados

Se consideran 5 usos principales de la edificación, que a su vez se desagregan en otros usos pormenorizados, de acuerdo con el siguiente esquema:

- Conservación ecológica
- Agropecuario
- Vivienda

- Servicios públicos o semipúblicos

- . garaje-aparcamiento
- . hostelería
- . comercial
- . oficinas
- . espectáculos
- . salas de reunión
- . religioso
- . cultural
- . deportivo
- . sanitario
- . cementerios

- Industria

- . fabricas y talleres
- . talleres artesanos
- . almacenes y depósitos

II.2.3.2.- Aparcamientos y garaje-aparcamiento

1ª. Se ha distinguido en las presentes ordenanzas - entre los conceptos de "aparcamiento" como condición exigida para determinados usos de la edificación y el concepto "garaje-aparcamiento" como uso propiamente dicho de la edificación, incluido entre los usos de servicios públicos o semipúblicos.

2ª. En el primer caso (condición exigida por las ordenanzas para determinados usos de la edificación) se en-



cuentran los siguientes tipos de aparcamiento:

- . aparcamiento anexo o vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.
- . aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano anexo a vivienda plurifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.
- . aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano anexo a usos de servicios o industrial de la edificación.
- . aparcamiento en espacios abiertos.

Las condiciones de diseño exigidas a los aparcamientos serán las mismas exigidas al uso "garaje-aparcamiento" en el apartado 1.3.6. de estas Ordenanzas. Cabe añadir que en los espacios abiertos que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizan más obras o instalaciones que las de pavimentación y señalización y se procurará que sean compatibles con el arbolado y ajardinado.

3ª. El uso propiamente dicho de "garaje-aparcamiento", encuadrado en el concepto "uso de servicios públicos o semipúblicos", se define y describe en el apartado 1.3.6. de estas Ordenanzas.

II.2.3.3- Uso de conservación ecológica.

1ª. Definición: Edificaciones destinadas a facilitar actividades de recreo contemplativo o estructurado que no supongan alteración del medio ambiente de los ecosistemas

naturales (bosques, praderas) o artificiales (jardines, -- parques). Dentro de este tipo de edificación se incluyen -- miradores, casetas de baño, aseos, servicios, etc.

2ª. Condiciones: Serán de aplicación en cada caso -- las condiciones que señalan las Ordenanzas n° 2 "Zonas de protección especial" y n° 9 "Zonas libres verdes"

II.2.3.4.- Uso agropecuario

1ª. Definición: Edificaciones destinadas a la explo -- tación forestal, agrícola y ganadera del suelo.

2ª. Condiciones: Cumplirán las condiciones que fija -- la legislación vigente; en particular las normas e instruc -- ciones dictadas por el Ministerio de Agricultura.

II.2.3.5.- Uso de vivienda

1ª. Definición: Edificio o parte del mismo destina -- do a residencia familiar.

2ª. Clasificación: Se establecen las siguientes ca -- tegorías:

- 1) vivienda unifamiliar: la situada en parcela independien -- te, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.
- 2) vivienda multifamiliar: en edificio constituido por vi -- viendas con accesos comunes.

3ª. Condiciones:

a) No se permiten viviendas en sótanos o semisótanos.

b) Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose por tal la que presente piezas habitables a una fachada superior a 3 metros que reúna una cualquiera de las siguientes condiciones:

- que tenga huecos a una calle pública o plaza
- que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado (tal como se define en el apartado siguiente) por una abertura cuya anchura sea como mínimo de seis metros y cuya profundidad sea igual o menor a vez y media la anchura.
- que recaiga a un espacio cerrado en el cual se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor a dos tercios de la altura máxima de coronación permitida por las ordenanzas.

c) Programa mínimo:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha.

d) Dimensiones:

Los dormitorios de una cama tendrán como mínimo 6 m^2 .

Los de dos camas tendrán al menos 10 m^2 .

En toda vivienda existirá al menos un dormitorio de dos camas.

El comedor o cuarto de estar tendrá como mínimo 14 m^2 .

La cocina tendrá al menos 5 m^2 .

Si la cocina y comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza ésta no será menor de 16 m^2 .

El retrete con ducha habrá de tener $1,5 \text{ m}^2$ como mínimo.

El retrete sin ducha $1,10 \text{ m}^2$.

La anchura mínima de pasillo será de $0,90 \text{ m}$. salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1 metro.

e) Cocinas:

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios, - que no abrirán tampoco directamente sobre aquellos.

Dispondrá al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación.

Asimismo será necesario otro conducto de ventilación para asegurar la de las despensas si las hubiera.

f) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

II.2.3.6- Servicios públicos o semipúblicos: uso de garaje-aparcamiento.

1ª. Definición: Edificaciones o parte de las mismas destinadas a la estancia de vehículos de motor, incluyendo se los locales de paso, espera y depósito de venta de vehí

culos. La capacidad normal de los garajes-aparcamiento será de un vehículo por cada 20 m^2 de superficie destinada a dicho uso.

2ª. Condiciones:

a) La instalación y uso de garajes-aparcamiento y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

Los garajes aparcamiento, sus establecimientos anexos y locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de medidas mínimas de 2,5 m. de ancho por 5 m. de fondo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna otra actividad.

b) Accesos:

Los garajes-aparcamiento tendrán un acceso de tres metros de ancho como mínimo cuando den a calles de menos de 12 m. y de 4 m. en los restantes casos.

En el caso de viviendas unifamiliares solo se exigirá un acceso de 3 m. de ancho en cualquier caso.

Los garajes-aparcamientos de menos de 500 m^2 podrán utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sea de uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables.

Los garajes-aparcamientos superiores a 500 m² podrán disponer de un solo acceso de vehículos pero dispondrán de un acceso independiente para personas.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y en las rampas en curva no se sobrepasará el 12% medido por la línea media.

Su anchura mínima será de tres metros con el sobreancho necesario en las curvas.

Su radio de giro medio en el eje será superior a 6 m.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches; cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 25 coches o fracción.

Se dispondrá un espacio de espera horizontal con un ancho mínimo de 3 m. y un fondo no inferior a 5 m.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento.

c) Plazas de aparcamiento:

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,2 m. por 5 m.

El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche.

d) Altura:

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2 m. en cualquier punto.

e) Construcción:

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante siendo suficiente a título indicativo para una estructura metálica una protección de 5 cm. de mortero de cemento o de 1/2 pie de ladrillo macizo tomado con mortero de cemento.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico suficiente, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, trasteros y otros usos autorizados del inmueble cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas incombustibles.

En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizan más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

f) Ventilación:

La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de va-

pores o gases nocivos en proporción superior a la que señala el Reglamento de Actividades Molestas.

Si se dispone una instalación mecánica de ventilación será obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente la instalación.

Las chimeneas de ventilación serán exclusivamente construídas con elementos resistentes al fuego, y sobresaldrán 0,50 m. sobre cualquier elemento constructivo situado dentro de un radio de 10 m.

g) Instalación contra incendios:

Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados en todo tipo de garaje o garaje-aparcamiento de forma que exista un aparato por cada 100 m² de superficie o fracción.

Estos aparatos estarán en lugares de fácil acceso.

Están exentos de esta obligación desde dimensiones inferiores a 50 m², pero dispondrán de un depósito de arena de más de 25 l. de capacidad y una pala para su lanzamiento.

h) Desagües:

Dispondrán para su acometida a la red de saneamiento de un sistema eficaz de depuración de grasas.

II.2.3.7.- Servicios públicos o semipúblicos; uso de hostelería.

1ª. Definición: Edificaciones o parte de las mismas destinadas a alojamiento temporal, despacho de bebidas, restauración y otros servicios de índole similar.

2ª. Condiciones:

- a) Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación del Ministerio de Comercio y Turismo.
- b) Los locales dedicados a actividades de alojamiento cumplirán en todo caso las mismas condiciones higiénicas y sanitarias correspondientes al uso de vivienda.
- c) Los locales dedicados a despacho de bebidas, restauración y otros servicios de índole similar cumplirán en todo caso las mismas condiciones higiénicas y sanitarias correspondientes al uso comercial.
- d) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

II.2.3.8.- Servicios públicos o semipúblicos: uso comercial

1ª. Definición: Edificios y locales destinados a la venta de mercancías y a servicios no comprendidos en otros usos.

2ª. Clasificación: Se establecen 2 categorías:

- 1) Comercios en edificios de viviendas
- 2) Comercios en naves o edificios independientes

3ª. Condiciones:

a) Los locales tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m² dispondrán de un servicio con retrete y lavabo.

A partir de 100 m² se instalarán con independencia para señoras y caballeros y se aumentará un retrete y un lavabo por cada 200 m² o fracción.

b) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Caso de ser natural los huecos de luz y ventilación tendrán una superficie no inferior a un octavo de la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacén, trastero o pasillos. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m. Si han de ser utilizados por el público este será de 1,20 m.

c) En locales comerciales la zona destinada al público tendrá como mínimo 6 m² de superficie y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna.

d) Los comercios deberán tener acceso directo desde la vía pública. La altura del local deberá ser superior a 3,20 m. en planta baja y a 3 metros en cualquier otra planta, sótano o semisótano salvo que se destinen exclusivamente a al-

macén trastero. Los comercios en planta primera, sótano o semisótano no podrán ser independientes del local situado en planta baja, debiendo tener su acceso a través de ésta. Se admiten entreplantas en las condiciones expuestas en el apartado correspondiente de estas Ordenanzas.

e) Se deberán tener en cuenta las disposiciones legales -- existentes sobre determinados tipos de establecimientos.

II.2.3.9 - Servicios públicos o semipúblicos: uso de oficinas

1ª. Definición: Edificios y locales destinados a actividades administrativas y burocráticas, despachos profesionales, etc.

2ª. Clasificación: Se establecen 2 categorías:

- 1) Oficinas en edificios de viviendas
- 2) Oficinas en edificios independientes

3ª. Condiciones:

a) Cumplirán al menos las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas. Se exigirán cuartos de aseo diferenciados para señoras y caballeros, debiendo establecerse un retrete y un lavabo por cada 10 empleados o fracción.

b) La altura mínima de los locales de oficina será de 2,50 metros. Se admiten entreplantas en las condiciones expuestas en el apartado correspondiente de estas Ordenanzas.

c) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en

las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

II.2.3.10.- Servicios públicos y semipúblicos: uso de espectáculos.

1ª. Definición: Edificios e instalaciones con fines de recreo estructurado.

2ª. Condiciones:

a) Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación existente en materia de Policía de Espectáculos Públicos, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

b) En cualquier caso deberán adoptarse las medidas correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.

c) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

II.2.3.11.- Servicios públicos y semipúblicos: uso de salas de reunión.

1ª. Definición: Edificios e instalaciones destinados a actividades de relación, tales como centros sociales, sedes de congreso, sedes de asociaciones, sindicatos o partidos políticos, etc. no comprendidos en otros usos.

2ª. Condiciones:

- a) Los locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación existente en materia de Policía de Espectáculos Públicos, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.
- b) En cualquier caso deberán adoptarse las medidas correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.
- c) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona.

II.2.3.12.- Servicios públicos y semipúblicos: uso religioso

1ª. Definición: Edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado.

2ª. Clasificación: Se establecen 2 categorías:

- 1) Templos en edificios independientes
- 2) Capillas, centros parroquiales y otros.

3ª. Condiciones: Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y la autoridad religiosa, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

II.2.3.13.- Servicios públicos y semipúblicos: uso cultural

1ª. Definición: Edificios y locales destinados a la enseñanza, tanto pública como privada, y a otras actividades relacionadas con la cultura: bibliotecas, salas de exposiciones, etc.

2ª. Condiciones: Los locales destinados a este uso - deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamentación de los Ministerios del ramo (Cultura, Educación y Universidades e Investigación), así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

II.2.3.14.- Servicios públicos y semipúblicos: uso deportivo

1ª Definición: Edificios y locales destinados a la - práctica de deportes y juegos deportivos estructurados.

2ª. Clasificación: Se definen 2 categorías:

- 1) Deportes sin espectadores
- 2) Deportes con espectadores

3ª. Condiciones: Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente y, en particular, la Reglamertación existente en materia de Policía deEspectaculos Públicos y la pro veniente delMinisterio de Cultura, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en - este caso.



II.2.3.15.- Servicios públicos y semipúblicos: uso sanitario

1ª. Definición: Edificios e instalaciones destinados a dispensarios, clínicas, consultorios, y demás actividades relacionadas con la salud.

2ª. Clasificación: Se definen 2 categorías:

- 1) Clínicas y hospitales
- 2) Consultorios y dispensarios

3ª. Condiciones: Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente, y, en particular, la Reglamentación proveniente del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.

II. 2.3.16.- Servicios públicos y semipúblicos: uso de transporte.

1ª. Definición: Edificios e instalaciones destinados a dar facilidades para el servicio de transporte, para la carga y descarga de mercancías y para el ascenso, e intercambio modal de viajeros.

2ª. Clasificación: Se definen 3 categorías:

- 1) Estaciones de servicio
- 2) Instalaciones para transporte urbano o semiurbano
- 3) Instalaciones para transporte interurbano

3ª. Condiciones:

- a) Los edificios e instalaciones destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que fija la legislación vigente, así como las condiciones correspondientes a otros usos que fueran de aplicación en este caso.
- b) Deberán adoptarse las medidas correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.
- c) Las operaciones de carga y descarga de mercancías y ascenso y descenso de viajeros correspondientes a transportes interurbanos se deberán realizar en el interior de locales apropiados.
- d) Las operaciones de carga y descarga de mercancías y ascenso y descenso de viajeros correspondiente a transportes urbanos se podrán realizar en la vía pública en zonas convenientemente señalizadas o dotadas, en su caso, de marquesinas o asubiaderos.
- e) Los edificios e instalaciones correspondientes a las categorías 1ª y 3ª dispondrán de un número suficiente de plazas de aparcamiento fuera de la vía pública, las necesarias para no entorpecer el tráfico en el caso de la categoría 1ª y las que establezcan las Ordenanzas específicas de zona en el caso de la categoría 3ª.

II.23.17.- Servicios públicos y semipúblicos: uso de cemen
terios.

1ª. Definición: Edificios e instalaciones destina-

dos a enterramientos y servicios anexos.

2ª. Condiciones:

- a) Para los cementerios existentes se autoriza la ampliación de conformidad con lo permitido en el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria de fecha 20 Junio de 1974.
- b) Los nuevos cementerios se situarán por lo menos, a 500 m. de zonas pobladas, según lo establecido en el artículo 50 del propio Reglamento.

II.2.3.18.- Industria: uso de fábricas y talleres

1ª. Definición: Edificios e instalaciones destinadas a actividades industriales no especialmente contaminantes.

2ª. Clasificación: Se definen 3 categorías:

- 1) Talleres del automóvil con menos de 25 C.V. de potencia instalada.
- 2) Pequeña industria y otros talleres, con menos de 25 C.V. de potencia instalada.
- 3) Industria en general, con 25 o más C.V. de potencia instalada.

3ª. Condiciones:

a) Actividades permitidas:

Deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplir

rán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes.

b) Dimensiones y condiciones de los locales:

Los locales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 2 metros cuadrados por cada uno, con un volumen de 10 metros cúbicos.

Se exigirá iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total mínima correspondiente a un octavo de la que tenga la planta del local.

Aseos:

Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o fracción.

Escaleras:

El ancho mínimo será de 1 m.

Instalación contra incendios:

Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego.

c) Los locales correspondientes a la categoría 1ª podrán formar parte de los edificios de viviendas, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para evitar molestias a los vecinos y viandantes y que la potencia insta

lada sea menor de 25 C.V.; los locales correspondientes a las categorías 2^a y 3^a no podrán formar parte de los edificios de viviendas en ningún caso.

d) Se exigirán plazas de garaje fuera de la vía pública en las condiciones que establezcan las Ordenanzas específicas de zona para las categorías 2^a y 3^a. En el caso de la categoría 1^a se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de taller.

II.2.3.19.- Industria: uso de talleres artesanos

1^a. Definición: Edificios o parte de los mismos destinados a actividades industriales de escasa entidad al servicio de las zonas residenciales.

2^a. Condiciones:

a) Actividades permitidas: No deberán estar clasificadas como nocivas o peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cumplirán las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes, la instalación no superará los 2 C.V. de potencia y la producción de ruidos será inferior a 30 decibelios.

b) Para que este uso pueda ser enclayado en los edificios de viviendas deberá cumplirse el conjunto de normas higiénicas, sanitarias y de dimensiones de vivienda que les sean aplicables, debiendo adoptarse en cualquier caso las medi-

das correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.

II.2.3.20 - Industria: uso de almacenes y depósitos

1ª. Definición: Edificios o parte de los mismos destinados a guarda y conservación de artículos para su suministro y distribución a los distintos sectores de la actividad económica.

2ª. Clasificación: Se consideran 2 categorías:

- 1) Almacenes y depósitos compatibles con la vivienda
- 2) Almacenes y depósitos en naves o edificios independientes.

3ª. Condiciones:

a) Las actividades incluidas en este uso deberán cumplir - las condiciones que para cada caso fija la legislación vigente, en particular el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo y demás disposiciones concordantes.

b) Las actividades correspondientes a la 1ª categoría no deberán estar clasificadas como nocivas o peligrosas en el - Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y deberán cumplir el conjunto de normas higiénicas, sanitarias y de dimensiones de vivienda que les sean aplicables, debiendo adoptarse en cualquier caso las medi-

das correctoras que fueran necesarias para evitar molestias al vecindario.

II.2.4.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

II.2.4.1.- Criterio general

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación dentro del ámbito territorial de las Normas Subsidiarias deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la Ley del Suelo. Las afectadas -- por declaraciones de Monumentos o Conjuntos en cualquiera de sus categorías se sujetarán a sus regulaciones específicas.

II.2.4.2.- Zonas de protección al carácter de la edificación

En aquellas zonas o edificios concretos que sean de carácter típico o pintoresco o que se encuentren en áreas de interés paisajístico, existirá la obligación de adoptar materiales, coloraciones y formas arquitectónicas coherentes con las dominantes en el entorno.

II.2.4.3.- Zonas de composición libre de la edificación

En aquellas zonas de nueva ordenación o de edificación reciente se permitirá la libre composición estética de la edificación, con obligación de respetar en su caso determinados condicionantes en materiales, coloraciones y formas arquitectónicas así como de ajustarse a la ordenación de volúmenes y a la articulación de los espacios públicos y privados previstos en los Planes Parciales.

II.3. ORDENANZAS ESPECIFICAS EN NUCLEOS RURALES

II.3.1. Ambito de aplicación

La normativa a que se refiere el presente apartado II.3. será de aplicación en los 59 núcleos tradicionales o históricos de población definidos como "de carácter rural" en la Norma II.1.1.2. y en el núcleo de nueva creación denominado "Poblado de Brañavieja".

II.3.2. Ordenanza n.º 1

NUCLEOS RURALES

1.- DEFINICION

Edificación aislada en las entidades de población de carácter rural a las que se extienden las presentes Normas.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- $1111 m^2$, pudiendo autorizar los Ayuntamientos parcelas menores previa justificación documental de que no se producen impactos negativos sobre el medio ambiente urbano.

Ocupación máxima.- 30%

Edificabilidad máxima.- $2 m^3/m^2$

Alineaciones.- Las edificaciones no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

Travesías de carreteras de las Redes Nacional y Pro-

vincial: Se mantendrán las alineaciones consolidadas o el carácter de otras vías análogas situadas en el mismo núcleo.

Caminos, senderos, etc.: 5 m. desde el eje de la calzada.

Red Nacional de carreteras en campo abierto: 25 m. desde la arista exterior de la calzada.

Red Provincial de carreteras en campo abierto: 18 m. desde la arista exterior de la calzada.

Otros edificios: 5 m. desde las alineaciones de fachada.

Altura máxima.- 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas. Si se trata de edificaciones complementarias de uso agropecuario esta altura podrá ser rebasada en casos especiales por necesidades técnicas específicas de la propia edificación (silos, depósitos).

Altura libre de pisos.- 2,50 m. como mínimo

Frente mínimo de la parcela.- 10 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Vivienda unifamiliar

Usos tolerados.- Los siguientes:

Agropecuaria

Hostelería

Comercial (en planta baja de viviendas)

Cultural

Deportivo (sin espectadores)

Sanitario (consultorios y dispensarios)

Fábricas y talleres (talleres del automóvil de menos de 25 C.V.)

Talleres artesanos

Almacenes y depósitos (compatibles con las viviendas).

Usos prohibidos. - Los restantes

Aparcamiento. - Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje fuera de la vía pública.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

Se protegerá el carácter de la edificación, debiendo emplearse materiales, coloraciones y formas arquitectónicas coherentes con las dominantes en el núcleo de población.

5.- OTRA^s CONDICIONES

Si fuera imposible la conexión de la vivienda con la red de alcantarillado, por no existir ésta, es obligatoria la instalación de una fosa séptica de acuerdo con la Norma Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente.

Se prohibirá en los espacios conlindantes con los cauces de los ríos, arroyos y pantano del Ebro cualquier tipo de edificación de instalación permanente siempre que suponga la creación de volúmenes cerrados. Se permitirán instalaciones desmontables destinadas a puestos de bebidas, etc. e instalaciones permanentes diáfanos (miradores, etc.). Estas limitaciones se extenderán a una franja que, por regla general, no será inferior a 20 metros, desde el cauce o ribera, pudiendo ser ampliada o reducida por los respectivos Ayuntamientos - atendiendo a la tipología constructiva del lugar o a otras disposiciones de rango superior que puedan ser aplicadas.

II.3.3. Ordenanza nº2

ZONAS DE PROTECCION ESPECIAL

1.- DEFINICION

Espacios que por razones ecológicas, paisajísticas o ambientales requieren una especial protección, con la amplitud y en las condiciones que en cada caso determine el planeamiento. Se han delimitado espacios de este tipo en los siguientes núcleos de población: Fontibre, Argüeso, Retortillo, Cervatos y Proaño.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Se prohíbe cualquier nuevo tipo de edificación excepto las relacionadas con la seguridad, mantenimiento y protección del elemento que requiere la protección especial y de su retorno.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los propios del elemento protegido y de su entorno.

Usos prohibidos.- Los restantes.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Las actuaciones de cualquier tipo que se realicen en las zonas de protección especial deberán respetar absolutamente el carácter y ambiente del elemento protegido así como en el caso de que se trate de una edificación, los materiales, coloraciones y formas arquitectónicas de la misma.

II.3.4. Ordenanza n.º 3

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EN AMBITO RURAL

1.- DEFINICION

Instalaciones y edificios de equipamiento comunitario público en las entidades de población de carácter rural a las que se extiende el Plan o en las zonas rurales de las entidades de población que no posean completamente dicho carácter.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- 1.000 m² o inferior si el cociente entre el suelo definido como "edificado" en la delimitación de suelo urbano y el núcleo de edificios existentes en el núcleo es menor de dicha cifra. En tal caso la parcela mínima será -- igual a dicho cociente, aunque nunca inferior a 500 m².

Ocupación máxima.- 30%

Edificabilidad máxima.- 0,50 m³/m²

Alineaciones.- Las edificaciones no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

Travesías de carreteras de las Redes Nacionales y Provincial: se mantendrán las alineaciones consolidadas o el carácter de otras vías análogas situadas en el mismo núcleo.

Caminos, senderos, etc.: 5 m. desde el eje de la calzada.

Red Nacional de carreteras en campo abierto: 25 m. - desde la arista exterior de la calzada.

Red Provincial de carreteras en campo abierto: 18 m. desde la arista exterior de la calzada.

Otros edificios: 5 m. desde las alineaciones de fachada.

Altura máxima.- 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas.

Altura libre de pisos.- 2,50 m. como mínimo

Frente mínimo de la parcela.- 10 m.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los siguientes:

Hostelería
Comercial
Espectáculos
Religioso
Cultural
Deportivo
Sanitario
Transporte

Usos tolerados.- Vivienda, para guardería; Oficinas, las -
necesarias para asegurar el servicio.

Usos prohibidos.- Los restantes.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares -
exentos).

Se protegerá el carácter de la edificación, debien-
do emplearse materiales, coloraciones y formas arquitecto-
nicas coherentes con las dominantes en el núcleo de pobla-
ción.

5.- OTRAS CONDICIONES

Si fuera imposible la conexión de la vivienda con la
red de alcantarillado, por no existir ésta, es obligatoria
la instalación de una fosa séptica de acuerdo con la Norma
Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente.



II.4. ORDENANZAS ESPECIFICAS EN NUCLEOS DE ESTRUCTURA URBANA

II.4.1. Ambito de aplicación

La normativa a que se refiere el presente apartado - II.4. será de aplicación en los 6 núcleos definidos como -- "de estructura urbana" en la Norma II.1.1.2.

II.4.2. Formas de actuación

La edificación en el suelo urbano de los núcleos de estructura urbana se realizará mediante las siguientes formas de actuación:

- a) En el suelo comprendido en las áreas señaladas en los planos de ordenación con la denominación de "Unidades de Actuación" será necesario realizar un Estudio de Detalle -- con los condicionantes que se exponen más adelante en esta misma Norma.
- b) En el resto del Suelo Urbano, mediante simple solicitud de licencia.

La edificación en las "Unidades de Actuación" que se han definido en los núcleos de Matamorosa, Nestares, Requejo, Bolmir, Fresno del Río y Salces requerirá, de acuerdo con lo dicho, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Realización de un Estudio de Detalle extendido a toda la Unidad de Actuación.
- Cesión al Ayuntamiento de todos los viales comprendidos en la Unidad de Actuación.
- Cesión de un 10% adicional de la superficie total de la Unidad de Actuación al Ayuntamiento, en las Unidades de 5.000 m² o más.

Los Ayuntamientos quedan facultados para subdividir o agrupar a su arbitrio las Unidades de Actuación definidas -- por el equipo redactor de las presentes Normas.

II.4.3. Ordenanza n.º 4

RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

1.- DEFINICION

Villas y chalets aislados en parcelas exclusivas y dotados de huerta o espacios verdes privados.

2.- CONDICIONANTES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- 500 m²

Ocupación máxima.- 30%

Edificabilidad máxima.- 1 m³/m²

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento

Distancias y retranqueos.-

retranqueos a alineación oficial: 5 m.

retranqueos a linderos: 3 m.

distancia mínima entre edificaciones: la mitad de la altura de la más alta, con un mínimo de 3 m.

Altura máxima.- 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas.

Altura libre de pisos.- 2,50 m. como mínimo

Frente mínimo de la parcela.- 10 m.

Cerramientos (tapias).- Serán de 1 m. de altura en la zona de retranqueo, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos - hasta un máximo de 2,50 m., y de esta última altura en el resto.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Vivienda

Usos tolerados.- Los siguientes:

Agropecuario

Hostelería

Comercial (en planta baja de viviendas)

Cultural

Deportivo (sin espectadores)

Sanitario (consultorios y dispensarios)

Talleres del automóvil de menos de 25 C.V.

Almacenes y depósitos (compatibles con las viviendas)

Los Ayuntamientos podrán tolerar la aplicación de la Ordenanza nº 7 "Industria" en el suelo calificado como "Residencial baja densidad" siempre que la distancia entre edificios industriales y edificios residenciales sea superior a 75 m.

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje fuera de la vía pública.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

Composición libre en lo restante.

II.4.4. Ordenanza n.º 5RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD1.- DEFINICION

Bloques de viviendas de carácter urbano en edificación abierta.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- No se fija. El solar debe tener un mínimo de 10 m. de fachada y otros tantos de fondo.

Ocupación máxima.- 30%

Edificabilidad máxima.- $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento

Distancia y retranqueos.-

retranqueo a alineación oficial: 3 m.

retranqueos a linderos: 3 m.

distancia mínima entre bloques: la mitad de la altura del más alto, con un mínimo de 3 m.

Altura máxima.- 10 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 3 plantas.

Altura libre de pisos.- 2,50 m. como mínimo. Las plantas bajas tendrán una altura mínima de 3 m. y máxima de 4 m.

Cerramientos (tapias).- 0,50 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los siguientes:

Vivienda
Hostelería
Comercial (en planta baja de viviendas)
Oficinas (compatible con viviendas)
Salas de reunión

Usos tolerados.- Los siguientes:

Religioso (capillas, centros parroquiales)
Cultural
Deportivo (sin espectadores)
Sanitario (consultorios y dispensarios)

Usos prohibidos.- Los restantes.

Aparcamiento.- Una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construidos, o por cada 50 m² para los casos de uso hostelero o de oficinas.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Composición libre.

II.4.5. Ordenanza n.º 6RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD1.- DEFINICION

Bloques de viviendas de carácter urbano en edificación abierta o cerrada.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- No se fija. El solar debe tener un mínimo de 10 m. de fachada y otros tantos de fondo.

Ocupación máxima.- 60%

Edificabilidad máxima.- $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento

Distancias y retranqueos.- En edificación abierta:

retranqueo a alineación oficial: 3 m.

retranqueos a linderos: 5 m.

distancia mínima entre bloques: la mitad de la altura del más alto, con un mínimo de 5 m.

En edificación cerrada:

retranqueo a alineación oficial: ninguno; la fachada debe adaptarse a la alineación oficial.

fondo edificable máximo: 10 m.

Altura máxima.- 13 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 4 plantas.

Altura libre de pisos.- 2,50 m. como mínimo. Las plantas bajas tendrán una altura mínima de 3 m. y máxima de 4 m.

Cerramientos (tapias).- 0,50 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los siguientes:

Vivienda
Hostelería
Comercial
Oficinas

Usos tolerados.- Los siguientes:

Salas de reunión
Religioso (centros parroquiales y capillas)
Cultural
Deportivo (sin espectadores)
Sanitario (consultorios y dispensarios).

Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construidos o por cada 50 m² para los casos de usos hostelero y de oficinas.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Composición libre.

II.4.6. Ordenanza n.º 7INDUSTRIA1.- DEFINICION

Edificios de uso industrial en parcela propia.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- 1.000 m²

Ocupación máxima.- 50%

Edificabilidad máxima.- 3,25 m³/m²

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento

Distancias y retranqueos.-

retranqueo a alineación oficial: 5 m.

retranqueos a linderos: la mitad de la altura, con un mínimo de 3 m.

distancia entre edificaciones: la altura del más alto, con un mínimo de 5 m.

Altura máxima.- 8 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas, pudiendo ser superada por elementos singulares propios de la actividad (chimeneas, etc.).

Altura libre de pisos.- 2,50 m. como mínimo.

Cerramientos (tapias).- 1 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Industrial

Usos tolerados.- Los siguientes:

Vivienda: para guardería y vigilancia

Oficinas: las propias de la actividad industrial.



Usos prohibidos.- Los restantes

Aparcamiento.- Una plaza de garaje fuera de la vía pública por cada 100 m² construídos.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Composición libre

II.4.7. Ordenanza n° 8EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS1.- DEFINICION

Instituciones y edificios de equipamiento comunitario público.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Parcela mínima.- No se fija. El solar debe tener un mínimo de 10 m. de fachada y otros tantos de fondo.

Ocupación máxima.- 30%

Edificabilidad máxima.- $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento

Distancias y retranqueos.-

retranqueo a alineación oficial: 3 m.

retranqueos a linderos: la mitad de la altura, con un mínimo de 3 m.

distancia mínima entre edificaciones: igual a la altura, con un mínimo de 5 m.

Altura máxima.- 9 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 3 plantas.

Altura libre de pisos.- 2,50 m. como mínimo

Cerramientos (tapias).- 1 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Los siguientes:

Hostelería

Comercial

Oficinas

Espectáculos

Salas de reunión

Religioso

Cultural

Deportivo

Sanitario

Transporte

Usos tolerados.- Vivienda, para guardería.

Usos prohibidos.- Los restantes.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

· Composición libre.

II.4.8. Ordenanza n.º 9ZONAS LIBRES VERDES1.- DEFINICION

Espacios destinados dentro del suelo urbano o urbanizable a plantaciones de arbolado y jardinería, con finalidad estética y de esparcimiento de la población.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Ocupación máxima.- 1%

Edificabilidad máxima.- $0,075 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Alineaciones.- Las definidas en el planeamiento

Distancias y retranqueos:

retranqueo a alineación oficial: 20 m.

retranqueos a linderos: 20 m.

distancia entre edificaciones: 100 m.

Altura máxima.- 4 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 1 planta.

Cerramientos (tapias).- 0,50 m. de altura, pudiendo rebasarse con elementos diáfanos.

3.- CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.- Conservación ecológica (parques y jardines).

Usos tolerados.- Los siguientes:

Vivienda: para guardería

Espectáculos: al aire libre y cubiertos cuando lo permitan las condiciones de edificación.

Hostelería: puestos de bebidas

Almacenes y depósitos: útiles de jardinería

Usos prohibidos.- Los restantes.

Aparcamiento.- 1 plaza fuera de la vía pública por cada --
100 m² de edificación.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones deberán respetar el ambiente de la zona verde.

II.4.9. Red viaria

A efectos de las presentes Normas Subsidiarias, se clasifican las vías que atraviesan el suelo urbano de los núcleos de estructura urbana en tres tipos:

- Carretera
- Calles de primer orden
- Calles de segundo orden

Por carreteras se entienden las travesías de la red viaria interurbana estatal, provincial o local, estándose en cuanto a dimensiones, zonas de afección y zonas de servi dumbre a lo dispuesto por la Ley y Reglamento de Carreteras.

Por calles de primer orden se entienden las así de-- finidas en los planos de ordenación, debiendo constar su -- sección transversal de 9 m. de calzada, bordillos y dos ace ras peatonales de 1,5 m. de ancho.

Por calles de segundo orden se entienden las así de-- finidas en los planos de ordenación, debiendo constar su -- sección transversal de 6 m. de calzada, bordillos y dos ace ras peatonales de 1,5 m. de ancho.

II.5.- PROTECCION DE CONSTRUCCIONES HISTORICO-ARTISTICAS O PIN- TORESCAS.

II.5.1.- DISPOSICIONES GENERALES

1ª. Las ciudades, villas y pueblos que, sin haber si-
do declarados de interés histórico-artístico o pintoresco
por la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos
y Museos, ni tener incoado expediente para su declaración,
posean en su totalidad o parcialmente un aspecto típico o
pintoresco, o una barriada, zona, plaza o serie de monumen-
tos con marcado valor histórico o ambiental, deben procurar
su conservación, ya que ésta forma parte del patrimonio cul-
tural de España y su desaparición sería una pérdida irrepa-
rable para la ciudad y para el país.

2ª. Con este fin fue dictada la Ley de 13 de mayo de
1933, modificada por la del 22 de diciembre de 1955, en la
que se dan normas sobre defensa, conservación y acrecenta-
miento del Patrimonio Histórico Artístico Nacional (G. 25-
5-33 y B.O.E. 25-12-55).

Asimismo, en la citada Ley y en el Decreto de 22 de
julio de 1958, se dispone la creación de comisiones de pro-
tección al Patrimonio Histórico Artístico Nacional, las cua-
les asumirán en el ámbito respectivo las competencias de la
Dirección General, velando por la conservación de las obras
de arte y los valores históricos, artísticos, ambientales,

pintorescos, arqueológicos y etnológicos.

En consecuencia, las obras que pretendan modificar edificios, calles o plazas de los conjuntos históricos-artísticos o inmediatos a un monumento y los de nueva construcción en igual emplazamiento o que alteren el paisaje que lo rodea o su ambiente propio, caso de estar aislado, deberán ser autorizadas por la Dirección General, previo informe de la Comisión del Patrimonio Artístico Nacional.

3ª. Las autoridades provinciales, en colaboración con la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, deberán hacer un inventario:

- a) De los monumentos, objetos de arte y edificios de la localidad que tengan más de cien años y cierto interés histórico-artístico (edificios singulares).
- b) De los edificios con carácter típico o tradicional.
- c) De las calles o plazas que tengan un marcado valor ambiental, por la homogeneidad de sus fachadas o la composición de sus volúmenes.
- d) De los puntos de vista de la ciudad más pintorescos, lo mismo en su interior que desde fuera. En todo caso serán incluidos en este inventario, los edificios o conjuntos que sin llegar a cien años de antigüedad posean un valor intrínseco de acuerdo con las últimas disposiciones de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural en el año

del Patrimonio Arquitectónico Europeo.

4º. Hasta tanto no se redacte el inventario y catálogo de localidades, sitios, recintos y conjuntos de interés histórico-artístico que requieran el fomento y conservación del carácter arquitectónico tradicional y deban -- ser especialmente protegidos por razones paisajísticas, -- de belleza natural o de equilibrio estético-ambiental, la construcción en los lugares que más adelante se relacionan se ajustará a la Orden de 19 de diciembre de 1973, -- Circular de la Dirección General de Arquitectura y Tecnología de la Edificación de 27 de marzo de 1974, y Orden Ministerial de 19 de diciembre de 1973 ("B.O.E." de 22-7-73).

Se han seleccionado aquellos lugares que constituyen áreas de interés por razones diversas (AI), paisajes o entornos naturales de interés (PI) y también los que contienen edificios estimables de carácter histórico-artístico (EE).

Los lugares afectados en principio por esta Norma -- dentro del ámbito territorial de las presentes Normas Subsidiarias y las causas por las cuales se incluyen son los siguientes:



- Término Municipal de Enmedio:

Aldueso: Iglesia románica (EE)

Bolmir: Iglesia románica (EE)

Cervatos: Colegiata románica (EE)

Fombellida: Iglesia románica (EE)

Retortillo: Restos de la ciudad romana de Juliobri-
ga (AI)

Iglesia románica (EE)

Paisaje del Valle del Ebro (PI)

- Término Municipal de Hermandad de Campoo de Suso:

Argueso: Castillo gótico (EE)

Fontibre: Nacimiento del río Ebro y parque provin-
cial (PI)

Iglesia románica (EE)

La Población de Suso: Iglesia románica (EE)

Proaño: Casa solariega (EE)

Torre medieval (EE)

Puerto de Palombera: Paisaje natural (PI)

La Serna: Iglesia románica (EE)

Villacantid: Iglesia románica (EE)

- Término Municipal de Campoo de Yuso:

La Costana: Torre medieval (EE)

5ª. Cuando se tramite un proyecto de nueva edifica-

ción o bien de reforma del exterior de un edificio existente, el expediente deberá llevar incorporado un plano con la situación de las edificaciones o elementos de interés señaladas dentro de un circulo de 100 metros, teniendo como centro el emplazamiento del edificio proyectado. Este plano de situación será el de escala 1: 2.000 de la cartografía provincial.

El arquitecto autor del proyecto se hará responsable ante la CPU de la omisión dentro de este plano de los elementos de interés urbanístico existentes dentro del área definida.

En el caso de estar la parcela del proyecto dentro de un área o paisaje de interés o inmediata a elementos urbanísticos estimables, el expediente incluirá además del plano de las inmediaciones, fotografías de los elementos que deben ser protegidos, de tal modo que pueda observarse con claridad el carácter del lugar donde se proyectan las nuevas construcciones o bien la reforma exterior de las ya existentes.

El edificio que se proyecte estará concebido, en volumen y forma, de manera que no pueda producir daño al conjunto que le será afín.

El examen y resolución de los extremos expuestos deberá ser competencia de la CPU, con los informes previos del Colegio Oficial de Arquitectos.



II.5.2.- CONDICIONES DE USO

Serán permitidos los usos que autorizan las Ordenanzas de la Edificación correspondiente siempre que sean --- compatibles con la conservación del carácter, estructura y ambiente de la población.

Dentro del casco de la población no se permitirán:

- a) Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia su me en total más de 7 C.V.A.
- b) Talleres o fábricas que requieren con elementos de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc., que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general.
- c) Talleres mecánicos de reparación de vehículos pesados - o de maquinaria agrícola, que obliguen el paso de dichos - vehículos por las calles de la población, o a su estaciona miento en calles o plazas no perimetrales. Se fomentará en cambio, dentro de estas zonas los talleres de tipo artesano, sobre todo la artesanía típica local, con vistas a un posible mercado turístico.

II.5.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

La altura máxima de las edificaciones será la dominante en la calle o plaza y se medirá desde la rasante de la calle en el centro de la línea de fachada, hasta la par te superior de la cornisa o parapeto terminal. En el caso

de calles de gran pendiente, el escalonado debe hacerse cada 10 m., como máximo, con el fin de que las medianerías resultantes de dicho escalonado no sobrepasen la altura de los 3 m. Sobre la cornisa podrán construirse las cubiertas (que tendrán la pendiente normal de la región), chimeneas, etc.

La altura dominante se entiende aquí como la definida por los edificios de la calle o plaza que presta a estos elementos urbanos su carácter y tipismo, y no la de aquellos otros que en fecha reciente, y al amparo de ordenanzas generalizadas, o un claro abuso, por inexistencia de las mismas, puedan tener una altura mayor.

En estas condiciones de volumen hay también que precisar que es necesario mantener no sólo alturas, sino condiciones de vuelo y tipología edificatoria, respetando proporciones generales de huecos y macizos, textura, coloración, etc. (sin negar soluciones actuales que deben caracterizarse por su neutralidad) y, lo que es muy importante, mantenimiento de las parcelaciones de propiedad, definitorias en tantos casos de esta tipología edificatoria y, en fin, de aquel carácter a conservar.

II.5.4- CONDICIONES DE ESTILO

a) Obras de reforma.- Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anterior

mente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función.

b) Demoliciones y reformas en edificios singulares.- En caso de existir en la población edificios declarados monumentos histórico-artísticos o de valor ambiental, está prohibida su demolición o reforma sin permiso de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos. En caso de reforma o restauración de los mismos, se tendrá en cuenta el carácter del edificio y sus elementos deteriorados, devolviéndoles su primitivo estado, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad que los que se sustituyen o reparan.

En todo caso, para la demolición de un edificio que, sin ser monumento histórico-artístico, tenga cierto valor típico o histórico-artístico propio o en relación con el conjunto, es necesario consultar anteriormente con la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos.

c) Edificios de nueva planta.- Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población o región, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Debe mantenerse la armonía general de la calle o plaza en que está situado, en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de huecos, materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el

exterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará ésta de modo que no reste importancia al edificio principal, simplificándose su decoración exterior a fin de que resalte el monumento.

En general, es censurable toda reproducción o imitación de un edificio antiguo, y debe prohibirse, excepto cuando se trate de traslado, por causas de fuerza mayor, de una fachada, portada, galería u otros elementos auténticos.

d) Tejados.- El tipo de cubierta será el usual en la región y en los edificios próximos. Se prohíben en estas zonas las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

e) Huecos.- Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpintería tradicionales en la ciudad y sobre todo en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva casa. No se deben colocar en los balcones antepechos de fábrica. Estos, en caso de existir, deberán tener unas proporciones y aspectos que no desentonen con los del resto de la zona. Se pondrá especial cuidado en la calidad y

colores de las persianas y cierres metálicos, portones, -- etc., dejando a discrecionalidad de la Comisión Provincial de Urbanismo la aprobación o denegación razonada.

f) Materiales de fachada.- Serán los corrientes en la localidad, preferiblemente, en determinadas zonas con canteras próximas, la piedra natural de la región.

En las localidades en que predominan los edificios con fachada de piedra o los tonos ocres, puede usarse el ladrillo visto siempre que su color no desentone con el -- ambiente general.

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

h) Revocos.- Quedan prohibidos toda clase de revocos en fachadas en las zonas donde predomine la piedra natural de las mismas. Asimismo, y en cualquier lugar, quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo, y los revestimientos de plástico, metálico y de fibrocemento.

i) Colores.- No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, amarillo, rojo, etc.), para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas ni carpintería. Para ésta, se utiliza

rán colores neutros en las gamas dominantes en cada zona.

j) Marquesinas.- Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de estas zonas de interés ambiental o típico.

II.5.5- ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, ROTULOS Y ANUNCIOS

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos, etc.), se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposiciones - de otros materiales de los propios de la fachada, las jambas entre los huecos y los dinteles o arcos. Encima de éstos - podrán colocarse solamente discretos rótulos realizados en materiales de calidad.

Debe prohibirse en estas zonas la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios que los debidamente autorizados, debiéndose ordenar por los Ayuntamientos la retirada de los existentes.

II.5.6- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE TIPO INDUSTRIAL Y USO PUBLICO.

Se ajustarán a las siguientes prescripciones:

a) Depósitos elevados de abastecimiento de agua potable, casetas de transformadores y silos.

Se proyectarán de forma tal que no perjudiquen el -



aspecto de la población desde el interior o el exterior. Como obra de eminente carácter técnico serán utilizadas las soluciones estructurales adecuadas, en formas puras, sin adulteraciones decorativas, buscando, eso sí, la armonía formal y la neutralidad de los materiales. Muy importante es buscar el emplazamiento idóneo, evitando innecesarias interferencias con su entorno urbano de acusado valor o carácter preexistentes.

b) Estaciones de servicio para automóviles.- En el caso de que queden emplazadas a menos de 500 m. de la población, se proyectarán con cubiertas del tipo dominante en la zona, y no podrán ostentar anuncios ni rótulos más altos que la línea de cornisa, la cual tendrá una altura máxima de 5 m. No obstante la distancia señalada, el espíritu de protección es el planteado por la Ley del Suelo en su artículo 73 y lo expresado en el Reglamento General de Carreteras para este tipo de servicios.

c) Tendidos de líneas eléctricas y telefónicas.- En caso de Monumentos Histórico-Artísticos y edificios singulares de gran valor ambiental, según el artículo 34 del Reglamento de 16 de abril de 1936, las compañías de electricidad, telefónicas, etc., no podrán adosar en ellos postes ni palomillas para sus servicios, sin la previa autorización del Arquitecto del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos de la zona, debiendo modificarse los ya enclavados, a soli

ciudad del mismo.

Es conveniente, para casos de nuevo tendido eléctrico o telefónico en la ciudad, que, por lo menos en las partes de mayor interés urbanístico, la instalación sea subterránea.

II.5.7.- OBRAS DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización, embellecimiento, jardinería y alumbrado público que debe ejecutar por su cuenta el Municipio, deben ser sometidos anticipadamente a la autorización previa de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos.

a) Aceras.- Las aceras se pavimentarán en piedra natural, encachado de piedra o canto rodado, y en algunos casos podrán pavimentarse a base de hormigón de canto rodado lavado, previa muestra aprobada por la Comisión Provincial de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional.

b) Pavimentación.- Será normalmente en piedra, en losas, - adoquines, encachado o canto rodado. En casos excepcionales podrá usarse el hormigón de canto rodado o el hormigón asfáltico encuadrado en lajas de piedra.

c) Faroles de alumbrado.- Se ajustarán a uno de los modelos aprobados por la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos.

II.5.8.- DISPOSICIONES FINALES

1ª. Aparte de todas estas normas, que atañen principalmente al interior de la ciudad, debe cuidarse especialmente el perfil característico de la misma desde el exterior, estudiando la ruptura de la armonía general por la aparición del edificio de gran altura y textura diferentes al resto, o por la de carteles publicitarios, almacenes, fábricas, silos, etc., cuyas colocaciones deben estudiarse cuidadosamente para no destruir el aspecto paisajístico de la región.

2ª. A los efectos prevenidos en el presente capítulo (Protección de Construcciones Histórico-Artísticas o Pintorescas), estas Normas se remiten también a las especificaciones contenidas en el artículo 73 de la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como a las de la Orden del Ministerio de la Vivienda del 19-12-73 y Circular de la Dirección General de Arquitectura de 27-3-74 que desarrolla ésta, y a las Leyes de 13 de Mayo de 1933 y de 22 de Diciembre de 1955, sobre defensa, conservación y acrecentamiento del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional, así como el Decreto de 22 de Julio de 1958 de la Dirección General de Bellas Artes, que crea las Comisiones Provinciales de protección del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional para velar por su conservación, y disposiciones posteriores.

III. NORMAS PARA SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

III.1. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

III.1.1. SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

III.1.1.1. Definición

El Suelo Apto para la Urbanización está constituido por el conjunto de polígonos clasificados de esta manera - en un total de 10 núcleos de población del ámbito territorial de estas Normas, según la siguiente relación:

- 3 polígonos en Matamorosa
- 5 polígonos en Nestares
- 2 polígonos en Requejo
- 1 polígono en Salces
- 1 polígono en Espinilla
- 2 polígonos en Celada de los Calderones-Naveda
- 1 polígono en La Costana
- 2 polígonos en La Población
- 3 polígonos en Orzales
- 1 polígono en Brañavieja

El suelo así clasificado permanecerá invariable hasta que las Normas Subsidiarias sean modificadas o sustituidas, salvo en el caso de que el futuro trazado de la Red Arterial de Reinososa y vías conexas no se adecúe exactamente a lo dibujado en los planos, cuando tal trazado sea límite característico del Suelo Apto para la Urbanización.

En estos casos el Suelo Apto para la Urbanización se considerará extendido o reducido hasta alcanzar el nuevo trazado de la vía, sin variación de los usos y niveles de intensidad asignados al suelo. Si el nuevo trazado obligara a ampliar o reducir un polígono concreto de Suelo Apto para la Urbanización en más del 20% de su extensión, sería necesaria una revisión de las delimitaciones correspondientes.

III.1.1.2. Usos y niveles de intensidad

A los efectos de estas Normas Subsidiarias se definen las siguientes categorías básicas de Suelo Apto para la Urbanización:

Tipo A.-

Usos: El uso global de los polígonos dotados de este tipo de suelo es el uso residencial. Se admite tolerancia de otros usos, siendo de aplicación en este caso los usos señalados en la Ordenanza n.º 4 de edificación en Suelo Urbano.

Nivel de intensidad: Se admite una densidad máxima de edificación de 15 viviendas por hectárea.

Polígonos afectados: El tipo A de Suelo Apto para la Urbanización se encuentra localizado en los siguientes polígonos:

Nestares: polígonos núms. 3 y 4

Requejo: polígonos núms. 1 y 2

Salces: polígono n.º 1

Espinilla: polígono n.º 1

Celada de los Calderones-Naveda: polígonos núms.

1 y 2

La Costana: polígono n.º 1

La Población: polígonos núms. 1 y 2

Orzales: polígonos núms. 1, 2 y 3

Tipo B.-

Usos: El uso global de los polígonos dotados de este tipo de suelo es el uso residencial. Se admite tolerancia de otros usos, siendo de aplicación en este caso los usos señalados en la Ordenanza n.º 5 de edificación en Suelo Urbano.

Nivel de Intensidad: Se admite una densidad máxima de edificación de 20 viviendas por hectárea.

Polígonos afectados: El tipo B de Suelo Apto para la Urbanización se encuentra localizado en los siguientes polígonos:

Matamorosa: polígono n.º 1

Nestares: polígonos núms. 1, 2 y 5

Brañavieja: polígono n.º 1

Tipo C.-

Usos: El uso global de los polígonos dotados de este tipo de suelo es el uso industrial. Se admite tolerancia de otros usos, siendo de aplicación en este caso los usos señalados en la Ordenanza n.º 7 de edificación en Suelo Urbano.

Nivel de Intensidad: Se admite un nivel de intensidad equivalente a una densidad bruta máxima de 50 empleos/Ha.

Polígonos afectados: El tipo C de Suelo Apto para la Urbanización se encuentra localizado en los siguientes polígonos:

Matamorosa: polígonos núms. 2 y 3

III.1.2. ACTUACIONES SOBRE EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN

III.1.2.1. Urbanización y nuevas construcciones

1º. El Suelo Apto para la Urbanización estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se -- aprueben los correspondientes Planes Parciales.

2º. En tanto no se aprueben los Planes Parciales, los terrenos clasificados como Suelo Apto para la Urbanización estarán sujetos a las siguientes limitaciones, -- además de las que resulten aplicables en virtud de -- otras leyes:

a) Deberán respetarse las incompatibilidades de usos a que se hace referencia en el apartado III.1.1.2. de estas Normas.

b) No se podrán realizar otras construcciones que las siguientes:

- Las destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza de la finca.

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Para su autorización deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo, desarrollado en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión (aprobación previa por la Comisión Provincial de Urbanismo, información pública, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva por la C.P.U.).
 - Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población. Para su autorización deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, desarrollado en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión.
- c) Las condiciones estéticas y de edificación de las anteriores construcciones serán las señaladas en el apartado IV.1.2.2. de estas Normas.
- 3º. El ámbito mínimo para la redacción de un Plan Parcial queda establecido, bajo la denominación de Polígono, en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias.

III.1.2.2. Edificaciones existentes

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento y ubicados en Suelo Apto para la Urbanización, podrán realizarse obras de mantenimiento, consolidación y adecuación a las actividades agropecuarias propias de la Comarca.



Las obras de ampliación, aumento de volumen y construcción de nuevas instalaciones auxiliares deberán adaptarse en todo caso a lo establecido en el anterior apartado III.1.2.1.

III.2. NORMAS DE URBANIZACION

III.2.1. OBJETO

Es objeto de estas Normas el establecimiento de las características que debe cumplir la red viaria y las de abastecimiento de aguas, saneamiento y energía eléctrica de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización realizados sobre el Suelo Apto para la Urbanización.

III.2.2. RED VIARIA

En el Suelo Apto para la Urbanización el sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes características:

- a) El establecimiento de los accesos desde la red viaria interior a las carreteras y vías públicas se atenderá a lo que sobre este particular establece el vigente Reglamento de Carreteras.
- b) Queda prohibida expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las zonas residenciales o industriales. En consecuencia, queda prohibido dar acceso directamente desde las vías interurbanas a las parcelas.
- c) Los estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas. La dotación será como mínimo de una plaza por cada 100 m² construídos, cualquiera

que sea su uso.

d) En las vías de acceso, las características serán:

- Calzada (dos bandas) mínima de 5,40 m. en las zonas residenciales y de 7,20 m. en las industriales.
- La distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 12 metros.
- Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 200 viviendas y tendrán una longitud máxima de 100 metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.
- Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo será de 1,80 metros en los aparcamientos en línea y de 4,50 metros en los aparcamientos en batería.
- Radio mínimo del trazado, 12 metros.

e) En las vías urbanas, las características serán:

- Calzada (dos bandas) mínima de 6 metros en las zonas residenciales y de 7,20 metros en las industriales.
- La distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 14 metros.
- Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada, 1,50 metros.
- Si se disponen aparcamientos laterales en las calzadas, el ancho mínimo de esta franja será de 2,10 metros para los aparcamientos en línea y de 5,40 metros para los aparcamientos en batería.
- Radio mínimo del trazado, 24 metros.

f) En las vías interurbanas, las características serán:

- Calzada (dos bandas) mínima de 7,20 metros.
- La distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 20 metros.
- Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada, 1,50 metros.
- Se prohíben los aparcamientos laterales a la calzada.
- Radio mínimo del trazado, 36 metros.

g) En las aceras y sendas de peatones, las características

- serán:
- Se proyectarán obligatoriamente rampas para minusválidos.
 - Ancho mínimo pavimentado, 1,50 metros.
 - Ancho mínimo pavimentado en calles comerciales, - 4,50 metros.
 - No se permitirán sendas de más del 12% de pendiente. Cuando hayan de usarse tramos con peldaños, éstos no tendrán una altura superior a 15 cm. ni huella menor de 35 cm.; los tramos de escalera no podrán tener más de 10 peldaños.

h) La separación mínima entre las conexiones de las vías urbanas con las interurbanas será de 80 metros, cuando acometan sobre el mismo lateral, y de 50 metros, cuando lo hagan en forma alternada a ambos lados de la vía interurbana.

3º. Los tramos de carretera nacionales o provinciales y los elementos de la Red Arterial no se regulan específicamente en estas Normas, debiéndose ajustar y respetar las determinaciones de la Ley y Reglamento de carreteras y las de los proyectos que se aprueben.

III.2.3. ABASTECIMIENTO DE AGUAS

- La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 150 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de volúmenes -- edificables previstos y tipos de construcción proyectada.

- Se entiende por agua aquélla que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por el Organismo competente, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario (Cáp. 27).

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

- Para industrias se dotará con un caudal mínimo de $20 \text{ m}^3/\text{día}$, para cada una de las industrias establecidas.

- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial, pozo, etc.

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

- La presión mínima será la establecida por la N.T.E. (I.F.A.).

III.2.4- SANEAMIENTO

- Se tendrá en cuenta la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación (I.S.A.).

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

- Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines. Para verter al subsuelo previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe técnico.

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

- Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

- Jamás el afluente de la estación depuradora podrá ser empleado para el riego, por sus posibles repercusiones.

siones en la salud pública.

- No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiéndose arbitrase en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

- La distancia a la estación depuradora se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación que contempla estos casos. (Circular de la Comisión Central de Saneamiento, -- "B.O.E." de 10 de Mayo de 1968).

- En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, y por el carácter extensivo de las edificaciones, se propusiera la solución de fosa séptica unifamiliar o -- plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda resultar contaminada por los afluyentes de la fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, efectuando sus distribuciones a las viviendas mediante red general. Las normas para su construcción estarán a lo dispuesto en la O.M. de 23 de Abril de 1969 del - Ministerio de Obras Públicas y en la N.T.E. (I.S.D.).

III.2.5.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

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

- Las líneas de distribución para el alumbrado público serán aéreas o subterráneas.

- En los casos en que no se dispongan subterráneas, se tratarán además los equipos de transformación y elementos accesorios.

- Respecto a las líneas de alta tensión en tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m. del conductor.

- El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1,50 metros del pavimento) será:

- | | |
|-----------------------|---------|
| . En vías principales | 10 lux. |
| . En vías secundarias | 5 lux. |

IV.1.2. ACTUACIONES SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE

IV.1.2.1. Norma general

Las actuaciones sobre el Suelo No Urbanizable sin protección especial estarán sujetas a las limitaciones que establece el artículo 85 de la Ley del Suelo, a las que se establecen en el apartado IV.1.2.2. de estas Normas y a las recogidas asimismo en el capítulo IV.2. de las Normas Urbanísticas.

Las actuaciones sobre el Suelo No Urbanizable sometido a régimen de protección especial estarán reguladas por la misma normativa, si bien toda solicitud de licencia para cualquier tipo de actuación en dicho suelo requeriría ser presentada a la Comisión Provincial de Urbanismo y acompañada de un estudio del impacto medioambiental generado por dicha actuación. Si dicho impacto es negativo para el medio natural, no se concederá la licencia. En cualquier caso esta posibilidad de denegación de licencias deberá tener como límite la propia legislación sectorial reguladora de los valores protegidos.

IV.1.2.2. Edificaciones aisladas de uso residencial

Podrán construirse conforme al artículo 85 de la Ley del Suelo, debiendo seguirse en su caso el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de dicha Ley y desarrollado en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (aprobación previa por la Comisión Provincial de Urbanismo, información pública, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva por la C.P.U.).

IV. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

IV.1. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

IV.1.1. SUELO NO URBANIZABLE

IV.1.1.1. Definición

El Suelo No Urbanizable está constituido por la parte del ámbito territorial de las presentes Normas Subsidiarias no clasificado como Suelo Urbano o Suelo Apto para la Urbanización.

IV.1.1.2. Categorías

A efectos de aplicación de la normativa de las Normas Subsidiarias se definen dos categorías de Suelo No Urbanizable:

- a) Suelo No Urbanizable sometido a régimen de protección especial.
- b) Suelo No Urbanizable sin protección especial.

Se entiende por Suelo No Urbanizable sometido a régimen de protección especial todas aquellas áreas señaladas como tales en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias. En caso de duda acerca de la inclusión de un determinado elemento territorial dentro de las áreas de Suelo No Urbanizable de protección especial se estará al arbitraje de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Al objeto de impedir la formación de núcleos de población y de garantizar la protección al medio natural se establecen las siguiente determinaciones:

1º Condiciones de edificación

Parcela mínima: 5.000 m²

Ocupación máxima: 5%

Edificabilidad máxima: 0,15 m³/m²

Alineaciones: Las alineaciones no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

Red Nacional de carreteras: 25 m. desde la arista exterior de la calzada.

Red Provincial de carreteras: 18 m. desde la arista exterior de la calzada.

Caminos, senderos y otras carreteras: 8 m. desde el eje de la calzada.

Altura máxima: 7 m. sobre el nivel del terreno, equivalente a 2 plantas. Si se trata de edificaciones complementarias de uso agropecuario, esta altura podrá ser rebasada en casos especiales por necesidades técnicas específicas de la propia edificación (silos, depósitos).

Altura libre de pisos: 2,50 m. como mínimo

Condición adicional para evitar la formación de núcleo: La distancia mínima entre edificaciones correspondientes a parcelas distintas será de 100 metros.

2º Condiciones de uso

En estas áreas solamente podrán autorizarse los usos que se indican en los artículos 86 y 85 de la Ley del Suelo que, en resumen, son:

- Explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Para su autorización deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, desarrollado en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Para su autorización deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, desarrollado en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3º Condiciones estéticas

Prohibición de planta baja abierta (sobre pilares exentos).

Se protegerá el carácter de la edificación, debiendo emplearse materiales, coloraciones y formas arquitectónicas coherentes con el entorno.

4º Otras condiciones

Es obligatoria la instalación de fosas sépticas de acuerdo con la Norma Tecnológica de la Comisaría de Aguas correspondiente.

IV.1.2.3. Tolerancia para instalación de industrias especiales en Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable se puede admitir la petición de emplazamiento de industrias destinadas o relacionadas con explotaciones agrícolas y las que requieren una localización condicionada por las primeras materias a utilizar o de los servicios y también aquéllas de utilidad pública o interés social que por circunstancias de las mismas, pueden resolver por sí mismas los accesos y comunicaciones, los servicios de agua industrial o potable, evacuación de residuos sólidos o líquidos, dotación de energía y los problemas residenciales o comunitarios de su personal. En todo caso, el Suelo No Urbanizable estará sujeto a lo establecido en los artículos 73 y 85 de la Ley del Suelo, siendo preceptivo el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 28 de la Ley de Montes de 8 de junio de 1957 cuando se realice un planeamiento que afecte a un monte de utilidad pública será preceptivo el informe técnico del Ministerio de Agricultura (ICONA).



IV.1.2.4. Edificaciones existentes

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento y ubicados en -- Suelo No Urbanizable, podrán realizarse obras de manteni-- miento, consolidación y adecuación a las actividades agro-- pecuarias propias de la comarca.

Las obras de ampliación, aumento de volumen y construcción de nuevas instalaciones auxiliares deberán adap-- tarse en todo caso a lo establecido en el apartado IV.1.2.2 "Edificaciones aisladas de uso residencial".

IV.2. NORMAS DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE

IV.2.1 PROTECCION DE LA RED DE TRANSPORTES

IV.2.1.1 CARRETERAS

1ª. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras no podrán situarse a distancias menores de 25 metros en el caso de Redes nacionales, y de 18 metros en otras carreteras; siempre contados a partir de la arista exterior de la calzada. Estas distancias son mínimas y se incluyen a título de información general. Para cada caso se fijará la línea de edificación por el Organismo competente, de acuerdo con lo que establecen los vigentes Ley y Reglamento de Carreteras.

2ª. En las travesías y redes arteriales de población se estará a lo dispuesto en el título IV del Reglamento General de Carreteras.

3ª. En los caminos y sendas no incluidos anteriormente la distancia mínima de la edificación a la arista exterior será de 5 metros, excepto en las travesías de suelo urbano, donde se fijará expresamente.

4ª. Toda actuación deberá regirse por lo establecido en el Reglamento General de Carreteras (Real Decreto - 1.073-1977 de 8 de Febrero). Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza en cualquiera de las tres zonas consideradas en

el artículo 32 de la Ley de Carreteras, será necesaria la autorización previa del Organismo Administrativo de quien dependa la carretera, que señalará en cada caso las condiciones pertinentes para la ejecución de la obra.

IV.2.1.2. VIAS PECUARIAS

Se regirán por el Reglamento de aplicación 2876/78 de la Ley 22/1974 de 27 de julio de Vías Pecuarias.

IV.2.1.3. VIAS FERREAS

1ª. En una zona de 3 metros a uno y otro lado del ferrocarril sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino (art. 3ª, Ley 23-XI-1877, Disposiciones relativas a la conservación y policía de los caminos de hierro).

2ª. En cualquier caso, se necesitará la autorización del Ministerio de Transportes y Comunicaciones como requisito previo a la licencia para toda construcción, apertura de zanjas, plantaciones, etc., que se proyecte realizar a menos de 20 metros a cada lado del ferrocarril. (Artículo 1ª, Ley 23-XI-1877).

IV.2.1.4. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Se regirán por lo dispuesto en la Ley de 2 de noviembre de 1940 y Ley de 17 de julio de 1945, referentes a aeropuertos, y las siguientes disposiciones posteriores:

- Ley de 21 de Julio de 1960, sobre Navegación Aérea.
- Decreto de 24 de Febrero de 1972, sobre Servidumbres Aeronáuticas y modificación del Decreto de 9-VII-74.

IV.2.1.5. ENERGIA ELECTRICA. ALTA TENSION

1ª. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

2ª. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28-XI-1968.

3ª. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trata (Decreto del Ministerio de Industria, de fecha 20 de Octubre de 1966).

IV.2.1.6 CAUCES PUBLICOS Y EMBALSES

Paralelamente, a lo establecido en la Ley de Aguas de 13 de Junio de 1879, Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces de 14 de Noviembre de 1958 (modificado parcialmente por el Decreto 1.375/1972 de 25 de Mayo), y disposiciones complementarias, serán de aplicación las siguientes normas:

1ª. No podrá expedirse ninguna licencia de obras en las zonas contiguas a los cauces públicos y embalses sin la previa autorización administrativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en expediente tramitado a través de la Comisaría de Aguas correspondiente. En la delimitación de dichas zonas serán de especial aplicación los Decretos 2.508/1975 de 18 de Septiembre para el caso de cauces públicos y 2.495/1966 de 10 de Septiembre y Orden del Ministerio de Obras Públicas de 11 de Julio de 1967 para el caso de embalses.

2ª. En todas las urbanizaciones que linden con cauces públicos, lagos o embalses, deberá destinarse a espacio libre de uso público una zona de 20 metros de anchura, medida desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados. En el caso de predios particulares, será necesaria para edificar en esta zona la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, como requisito previo a la licencia, además de las autorizaciones pertinentes que establezca la legislación vigente.

3ª. A los efectos de estas Normas, tendrán consideración de viales aquellos caminos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de los cauces, lagos o embalses con las carreteras y caminos más próximos, siendo obligatorio que en el planeamiento de las actuaciones urbanísticas

situadas entre cauces públicos, lagos o embalses y carreteras o caminos públicos, se disponga, como mínimo, de una vía de enlace por cada 300 metros de márgenes de las zonas mencionadas, debiéndose regular en el planeamiento correspondiente la forma de cesión o imposición de servidumbre que proceda, con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo, especialmente en el Capítulo II de su Título III, según el sistema de actuación elegido.

4ª. En las actuaciones urbanísticas con linderos a los cauces públicos, lagos o embalses, la zona de uso público será computada en la superficie del área verde pública obligatoria, que, siempre que las necesidades del planeamiento lo permitan, deberá estar colindante con ella.

IV.2.1.7. TERRENOS GANADOS A TODO TIPO DE CAUCES PUBLICOS

Todos los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como si son consecuencia de cualquier acción del hombre sobre los elementos, estarán sujetos a la legislación vigente.

IV.2.2. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

IV.2.2.1. PROTECCION DE AGUAS PARA ABASTECIMIENTO PUBLICO Y PRIVADO.

1ª. La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de

la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas. Los mismos requisitos serán exigidos respecto de las que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos sanitarios.

2ª. Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según lo establecido en el citado Reglamento y Ordenes Ministeriales de 4 de Septiembre de 1959 y 9 de Octubre de 1962 y disposiciones complementarias.

IV.2.2.2. PROTECCION DE AGUAS EN RELACION CON LOS VERTIDOS INDUSTRIALES.

1ª. Las explotaciones mineras (Ley y Reglamento de Minas: Ley 22/1973, de 21 de Julio, y Real Decreto 2587/1978, de 25 de Agosto) e industriales que puedan impurificar las aguas de un cauce público con daño para la salud pública o para la riqueza piscícola, pecuaria, forestal y agrícola (industrias de papel, celulosas, azucareras, etc.) deberán proveerse de la correspondiente autorización administrativa para el vertido de sus aguas residuales y establecer las estaciones de depuración correspondientes de acuerdo con los términos de la autorización.

Todo ello en conformidad con lo dispuesto en el ci-

tado Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y disposiciones complementarias citadas, que confieren la competencia para la autorización del vertido a la Comisaría de Aguas, previo informe de ICONA y de la Jefatura Provincial de Sanidad.

2ª. Las industrias de detergentes se someterán además a lo establecido en los Decretos de la Presidencia del Gobierno de 28 de Enero y 25 de Octubre de 1968 y en la Orden del Ministerio de Industria de 24-II-1969.

3ª. Los establecimientos, granjas, centros de producción e industrias no comprendidas en los apartados anteriores que viertan o pretendan verter a un cauce público deberán proveerse de la correspondiente autorización que se señala en el apartado 1ª, por el mero hecho del vertido o previamente a tramitar ante la autoridad local el oportuno expediente de su nueva actividad. La citada autorización de vertido establecerá en caso necesario el sistema de depuración a instalar.

IV.2.2.3. PROTECCION DE LA RIQUEZA PISCICOLA

La protección de la riqueza piscícola se centrará esencialmente en el control de los vertidos industriales a efectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (art. 16), Ley de Pesca Fluvial de 24-II-1942 -

(art. 6), Decreto de 13 de agosto de 1966, que ha modificado los artículos 15 a 21 del Reglamento para la aplicación de Pesca Fluvial de 6 de abril, Orden del Ministerio de -- Agricultura de 5 de agosto de 1960 y Orden de la Presidencia del Gobierno de 20 de marzo de 1962.

IV.2.2.4. CONTAMINACION ATMOSFERICA: INDUSTRIAS PELIGROSAS, INSALUBRES O NOCIVAS.

1°. Las industrias fabriles que deben ser consideradas como especialmente peligrosas, insalubres o nocivas, - de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3° del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30-XI-1961, núm. 2.414/61) sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 m. a contar del núcleo más próximo de población agrupada (art. 4° del mismo Reglamento).

2°. En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y actividades que puedan producir humos, polvo, etc. deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios.



IV.2.3. PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS Y EL PAISAJE

IV.2.3.1. DISPOSICIONES GENERALES

1º. El territorio declarado parque nacional, reserva o paisaje pintoresco, se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente. El resto del territorio se atenderá a las presentes normas.

2º. Toda solicitud de licencia para actuaciones de importancia (trazado de infraestructuras territoriales, - explotaciones mineras y agropecuarias, grandes industrias, etc.) que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introducir cambios importantes en la geomorfología, requerirá ser presentada a la Comisión Provincial de Urbanismo y acompañada de un estudio del impacto medioambiental generado por dicha actuación. Si dicho impacto es negativo para el medio natural no se concederá la licencia. En cualquier caso esta posibilidad de - denegación de licencias deberá tener como límite la pro-- pía legislación sectorial reguladora de los valores protegidos.

IV.2.3.2. NUEVAS CARRETERAS

1º. Cuando se lleve a cabo la construcción de nuevas carreteras, se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

2°. En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario, para la construcción de nuevas carreteras, la creación de taludes y terraplenes, éstos deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje.

3°. En las variantes de nuevos trazados o rectificaciones de carreteras, el tramo abandonado será estudiado para su conservación y adecuación de forma que pueda ser utilizado como zona de servicio, aparcamiento, etc.

IV.2.3.3. CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO

Dadas las condiciones especiales que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la -- concesión de licencias para la explotación, a cielo abierto, de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los -- beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que pueden ser introducidas en el equilibrio ecológico, escorrestias, etc.

IV.2.3.4. SANEAMIENTO EN EDIFICIOS RESIDENCIALES AISLADOS

La vivienda rural que lleve aneja una explotación ganadera deberá resolver el almacenamiento de estiércol, con la reglamentación exigida para los estercoleros por la Dirección General de Agricultura. En cuanto a la evacuación de -- aguas, deberá establecer el alcantarillado separativo, conduciendo las aguas de lluvia por una red independiente de la que se destina a las aguas residuales, las cuales deberán --

verter directamente a la fosa séptica.

Una vez que las aguas residuales han pasado a través del pozo filtrante, pueden ser enlazadas a la red de evacuación de las aguas de lluvia, pudiendo ser vertidas en los canalillos y arroyos públicos.

IV.2.3.5. ESCULTURAS, SIMBOLOS Y ELEMENTOS PUBLICITARIOS

1º. Se cuidará, además del valor artístico intrínseco de las esculturas, la composición paisajística, no autorizándose el asentamiento de aquellas cuyas dimensiones y formas no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten, siendo en todo caso competencia de la Comisión Provincial de Urbanismo la autorización o veto de la realización.

2º. Se controlará debidamente la instalación de cualquier elemento publicitario.

IV.2.3.6. PAISAJES NATURALES

Serán aquellos que, por su situación, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación espontánea y especiales características de su forma o capacidad para albergarla, merezcan ser objeto de especial protección. Las presentes Normas se remiten en estos casos a los controles de ICONA para la identificación y protección de tales paisajes.

IV.2.3.7. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

Las presentes Normas se remiten en este caso a los controles del Ministerio de Educación y Ciencia u otros Orga--



nismos competentes para su identificación. Una vez identificada la zona, se prohíbe expresamente en ella la edificación.

IV.2.3.8. PROTECCION DE CAUCES Y MARGENES DE RIOS

1°. Además de lo establecido en apartados anteriores respecto a las actuaciones en márgenes y riberas deberá tenerse en cuenta la Ley de 18-XI-1941, sobre repoblación de riberas y arroyos así como el Reglamento de Policía de Aguas (Decreto 18 de septiembre de 1975 del Ministerio de Obras Públicas).

2°. Se prohíbe, sin la previa autorización de los Organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces, las rocas, áridos y piedras existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

3°. Sobre la protección de la riqueza piscícola de aguas continentales se estará a lo dispuesto en el Decreto de 13-V-1953.

4°. Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva y herbácea de las orillas y márgenes de las aguas públicas.

IV.2.3.9. ZONAS DE PROTECCION DE DECISION MUNICIPAL

Los Ayuntamientos podrán oponerse a que se edifique en Suelo No Urbanizable, aunque se cumplan las condiciones exigidas en la Norma IV.1.2., cuando estimen que en el lugar elegido para edificar o en sus proximidades se presenta alguna de las siguientes circunstancias:



- Existencia de singularidades paisajísticas
- Existencia de vistas panorámicas
- Existencia de edificios de interés para el paisaje de la zona.

En tales casos, se tomarán a iniciativa del Ayuntamiento las medidas que más adelante se señalan.

La oposición será firme para toda solicitud de licencia que afecte a los siguientes elementos singulares:

- Puentes romanos de Salces y Riaño
- Restos de calzadas romanas.

SINGULARIDADES PAISAJISTICAS

Se protegerán los elementos o particularidades del paisaje en extremo pintoresco y de extraordinaria belleza o rareza.

Con este fin:

- a) Se establecerá una zona de respeto o defensa que será fijada por la Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con el elemento a defender y de radio de influencia no menor de 50 m. con el centro de él, oído el Ayuntamiento o entidad propietaria.
- b) En la zona de defensa se prohibirá cualquier tipo de edificación.

ZONA DE PROTECCION DE VISITAS PANORAMICAS

A los efectos de la Ley del Suelo, estas zonas tendrán la consideración de espacios libres de edificación y les serán de aplicación las normas legales para este tipo de espacios.



Para ello:

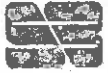
- a) Los edificios contiguos a estas zonas no podrán tener una altura superior a las dos plantas y en ningún caso sobresaldrán de la rasante de la carretera.
- b) Queda prohibido en estas zonas cualquier destino del suelo que atente contra las finalidades de estas Normas; únicamente se autorizarán plantaciones, huertas o explotaciones agrícolas, que no podrán estar cercadas con muro compacto de altura superior a un metro.

EDIFICIOS EXISTENTES DE INTERES PARA EL PAISAJE DE LA ZONA

Se protegen bajo esta denominación los edificios de todo tipo y destino que por sus características forman parte integrante del paisaje.

Para ello:

- a) Se prohíbe cualquier construcción que afecte a la visibilidad y, en todo caso, será necesario el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- b) Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o destino agrícola de los terrenos que rodeen a estos edificios precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio o del paisaje general.



V . NORMAS DE PROCEDIMIENTO

V .1. NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO

V .1.1. MATERIAS REGULADAS

Se entiende como materia regulada por las Normas de Procedimiento todos los trámites relacionados con las siguientes actividades:

- . Información en materia urbanística
- . Planeamiento
- . Obras
- . Ruinas

V .1.2. SUBSIDIARIDAD

Para todos aquellos aspectos no regulados explícitamente en las presentes Normas en lo relativo a tramitación de licencias de obras de nueva planta o reforma, proyectos y obras de urbanización, proyectos de edificación y dirección de obras, modificación de proyectos aprobados, cumplimiento e incumplimiento de las condiciones de edificación, obras sin licencia, sanciones y responsabilidades por infracciones de Ordenanzas, daños en la vía pública e información urbanística al público, estas Normas se remiten a lo dispuesto al efecto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística así como a las disposiciones contenidas en las Normas Provin-

ciales y a aquellas que los Ayuntamientos implicados tengan aprobadas o aprueben en el futuro para sus propios términos municipales.

V .1.3. TRAMITES GENERALES

1ª. Las peticiones que se formulan sobre las materias antes enunciadas deberán ir suscritas por el interesado o su mandatario legal, redactadas, en su caso, sobre los modelos establecidos por el Ayuntamiento y debidamente reintegradas. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuando su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

2ª. En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, se indicará el nombre y dirección del facultativo competente responsable del mismo y la documentación deberá estar visada por el Colegio Oficial correspondiente como requisito previo a la presentación en el Registro.

3ª. Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias u otros documentos que deban ser facilitados por el Ayuntamiento devengarán los derechos y tasas correspondientes.

V .2. PROCEDIMIENTO DE INFORMACION EN MATERIA URBANISTICAV .2.1. INFORMACION DEL PLANEAMIENTO

El examen visual de los planos o documentos del planeamiento oficial se efectuará en la oficina municipal correspondiente en el mismo acto de su petición. Para obtener copia de los planos o documentos del planeamiento se presentará la correspondiente solicitud en el Registro General del Ayuntamiento y la información será facilitada en el plazo de 10 días hábiles. Los Ayuntamientos podrán aprobar un modelo de solicitud para estas peticiones de información.

V .2.2. OBTENCION DE LA CEDULA URBANISTICA

Cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con el planeamiento urbanístico existente, que debe ser facilitado por el correspondiente Ayuntamiento.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 55 punto 2 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento expedirá dicho documento en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

Los Ayuntamientos podrán aprobar un modelo de solicitud para la obtención de la Cédula Urbanística.

V .2.3. SEÑALAMIENTO DE TRAZADOS Y ALINEACIONES OFICIALES

Los interesados podrán solicitar el señalamiento so

bre el terreno de cualquier trazado oficial, previo pago de las tasas y derechos correspondientes. A tal efecto, los servicios técnicos municipales o los técnicos delegados procederán al replanteo, para lo cual se requerirá al interesado señalándole día y hora para que acuda al lugar de que se trate acompañado de técnico competente, que deberá suscribir el documento correspondiente.

Los Ayuntamientos podrán aprobar un modelo de solicitud para estas peticiones.

V .3. PROCEDIMIENTO PARA INSTRUMENTACION DEL PLANEAMIENTOV .3.1. FORMACION Y APROBACION DE PLANES PARCIALES Y ESPECIAL-
LES.

1ª. Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo. El objeto, determinaciones y documentación correspondientes a dichos -- planes serán los indicados en los artículos 43 al 64 (para Planes Parciales) y 76 al 87 (para Planes Especiales) del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2ª. Cuando sean de iniciativa pública, los Planes - Parciales contendrán, en todo caso, el Proyecto de Reparce- lación que se tramitará simultáneamente con el Plan Parcial.

Quando se trate de Planes de iniciativa privada, si los promotores representan más del 60 por 100 de los propietarios del ámbito territorial del Plan, contendrá los Esta- tutos de la Junta de Compensación y las Bases de Compensa- ción, que se tramitarán simultáneamente con el Plan.

3ª. En los Planes Parciales Especiales de iniciati- va privada, la Administración Municipal requerirá con carác- ter previo a la aprobación inicial, informe técnico y jurí- dico sobre los siguientes aspectos:

- a) Adecuación de las previsiones del Plan a lo esta- blecido en el presente planeamiento comarcal.
- b) Composición material, de tal manera que se cumplan

los artículos antes citados del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4ª. Para otorgar la aprobación inicial se analizarán especialmente las garantías que presten los promotores y los medios económicos que aleguen estar a su disposición para la ejecución del Plan. Igualmente, se analizará la adecuación de la financiación al plan de etapas de ejecución de la obra urbanizadora.

El Ayuntamiento admitirá a trámite el proyecto de Plan si de los informes emitidos se deduce la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo. En otro caso lo devolverá sin tramitar, indicando las deficiencias observadas.

5ª. En el período de información pública se dará audiencia especialmente a los municipios colindantes, a fin de que puedan alegar lo que estimen conveniente en relación con la adecuación o no al instrumento de ordenación comarcal.

6ª. Aprobado definitivamente el Plan de que se trate, se notificará personalmente (sin perjuicio de la publicación en la forma establecida en el artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Suelo) a cuantas personas físicas o jurídicas hayan comparecido en el trámite de información pública, incluyendo el texto íntegro del acuerdo de aprobación y el informe que haya recaído sobre la alegación for-

mulada.

V .3.2.- FORMULACION Y APROBACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1ª. Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley del Suelo. El objeto, determinaciones y documentación correspondientes a dichos Estudios de Detalle serán los indicados en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2ª. Corresponderá la aprobación inicial y definitiva a la Corporación Local, en cuyo ámbito territorial se vaya a desarrollar.

3ª. Además de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor circulación de la misma, la apertura del período de información pública se notificará individualmente a cada uno de los propietarios afectados.

V .3.3.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

1ª. Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo. El objeto, determinaciones y documentación correspondientes a los Proyectos de Urbanización serán los indicados en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2ª. Para que puedan ser aprobados inicialmente, de-

berán ajustar su contenido técnico a lo establecido en las presentes Normas para Suelo Urbano o Apto para la Urbanización. En todo caso, deberá expresarse con suficiente claridad y detalle, acompañando al proyecto las autorizaciones necesarias, cómo se resuelven las conexiones con las redes viarias y de servicios ya en funcionamiento.

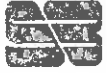
V .3.4.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE PARCELACION Y REPARCELACION.

1ª. Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo. El contenido de los citados proyectos será el indicado en los artículos 82 a 84 del Reglamento.

V .3.5.- REQUISITOS FORMALES

1ª. Todos los planes y documentos constitutivos de Planes, Proyectos o Estudios de Detalle, que se sometan a información pública, cualquiera que sea el instrumento de ordenación o de ejecución de que se trate, deberán ir diligenciados por el Secretario de la Corporación o quien legalmente le sustituya.

2ª. El mismo requisito será exigible para la documentación de los Planes una vez aprobados provisionalmente y para la de los Estudios de Detalle cuando recaiga la aprobación definitiva.

V .4.- LICENCIAS DE OBRASV .4.1.- PROCEDIMIENTO GENERAL

1ª. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 178-3 de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana (texto refundido), de 9 de Abril de 1976, el procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias a que se refiere el mismo precepto, se ajustará en todo caso a lo prevenido en el Reglamento de Servicios de Entidades Locales y de los establecido en el Capítulo I del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2ª. Toda obra de nueva planta, de ampliación, reforma o conservación, precisa permiso previo del Ayuntamiento, con sujeción a lo determinado en la legislación vigente y a las Ordenanzas especiales que sobre construcciones y viviendas apruebe el Ayuntamiento.

Quando la ejecución de estas obras no sean ordenadas por Bando de carácter general de la Alcaldía, devengarán las tasas establecidas para estas licencias municipales.

3ª. Se completarán los proyectos que se presenten para su aprobación con la correspondiente "Ficha Urbanística", en la que se reflejarán todas y cada una de las circunstancias que definan con claridad el proyecto en cuestión.

Dicha "Ficha Urbanística", de la que se adjunta modelo, deberá ir signada por el promotor y por el técnico - autor del proyecto con el sello Colegial, responsabilizándose de todo ello y con el visto bueno del técnico municipal; en caso de no contar el Ayuntamiento con técnico municipal, bastarán las firmas del arquitecto autor del proyecto y del promotor, previo todo ello a la remisión a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Sin estos requisitos no podrán revisarse los proyectos.

MODELO DE "FICHA URBANISTICA"

PROYECTO DE.....

EMPLAZAMIENTO.....

LOCALIDAD.....

AYUNTAMIENTO.....

PROPIETARIO/PROMOTOR.....

DOMICILIO.....

DATOS URBANISTICOS:

Nivel de planeamiento:.....

Clasificación del suelo:.....

Uso del suelo:.....

NORMAS DE EDIFICACION:

Superficie de parcela:.....

Anchura de calles:.....

Ocupación de parcela:.....

Edificabilidad:.....

Fondo de edificación:.....

Altura del edificio:.....

Número de plantas:.....

Vuelo máximo:.....

CONDICIONES DEL SOLAR:

Calzada pavimentada:.....

Encintado de aceras:.....

Suministro de agua:.....

Alcantarillado:.....

Alumbrado público:.....

Servicios afectados (carreteras, cami-
nos, redes eléctricas y otros).....

FECHA.....

4ª. La solicitud, junto con la documentación comple-
mentaria, se presentará, en el Registro General del Ayunta-
miento, y el interesado o interesados abonarán los derechos
y tasas establecidas. Aprobada la obra o construcción se no-
tificará esta resolución al interesado y se devolverá uno
de los ejemplares del proyecto presentado, sellado por el
Ayuntamiento, procediéndose a la liquidación de los corres-
pondientes derechos o tasas de obra.

V .4.2.- REGIMEN DE AUTORIZACIONES

1ª. Desde la fecha de la concesión de una licencia

hasta la iniciación de la obra no deberán transcurrir más de seis meses, pasados los cuales caducará dicha licencia. No obstante, podrá solicitarse la prórroga al Ayuntamiento, que si lo encuentra justificado por causas de fuerza mayor, acordará conceder otros seis meses, transcurridos los cuales caducará la aprobación de la obra con la pérdida de los derechos municipales ingresados. La paralización de las -- obras no justificadas ante el Ayuntamiento producirá asimismo la pérdida de la licencia. Para reanudarlas se precisará nueva licencia, sin perjuicio de las medidas que para ornato o seguridad se vea precisado a tomar el Ayuntamiento.

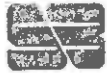
2ª. El propietario al adquirir la licencia de construcción adquiere también el compromiso de abonar cuantos desperfectos se ocasionen en la vía pública, con motivo de la realización de la obra.

3ª. Toda licencia de obra que se facilite por el Ayuntamiento queda siempre sujeta, tanto durante el curso de ésta como en su terminación, a la comprobación por el personal designado por el Ayuntamiento.

4ª. Las licencias para construcción de obras se entienden siempre concedidas sin perjuicio de tercero.

V 4.3.- OBRAS SIN LICENCIA

1ª. Toda obra que se realice sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en -

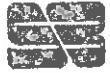


las mismas, será inmediatamente suspendida, concediéndosele al propietario un plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión para solicitar la oportuna licencia o en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

2ª. Si el Ayuntamiento no autoriza la obra comenzada en la forma en que se estuviese realizando, vendrá obligado el propietario a demoler la edificación hecha, dando comienzo a ella en el plazo de cuarenta y ocho horas después de recibido el correspondiente aviso y debiendo dejar la demolición terminada en el plazo que la Alcaldía le señale. Si el propietario no practicase la demolición en el indicado plazo, la realizará a costa de aquél el Ayuntamiento.

3ª. El reintegro a fondos municipales de los gastos de demolición que en cualquier caso hubiese de anticipar o sufragar el Ayuntamiento, se realizará previa formulación de la sucinta y justificada cuenta, por el procedimiento de apremio administrativo, sin perjuicio de la multa con que habrá de castigarse la infracción motivo de derribo de obras.

4ª. Queda terminantemente prohibido autorizar la ejecución de obras de toda especie que tiendan a consolidar o perpetuar el estado de los edificios que deban retirarse o avanzar respecto a la línea de su fachada.



V.4.4. LICENCIAS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACION O
REFORMA

1º. Para solicitar licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que la parcela esté emplazada en Suelo Urbano, y tenga la calificación de solar, salvo en los supuestos previstos en los artículos - 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2º. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Instancia en modelo oficial
- b) Ficha urbanística y plano de alineación en caso de -- nueva planta o plano de situación referido a las vías y edificios colindantes de los demás.
- c) Oficios de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados.
- d) Dos ejemplares completos del proyecto visados por el Colegio Oficial correspondiente, y compuesto de memoria, medición, presupuesto y planos.

e) El compromiso de asunción de cargas urbanísticas, en su caso, se formalizará en el impreso aprobado al efecto, al que se adjuntará en garantía el oportuno aval bancario por valor de las obras a realizar.

V . 4.5.- LICENCIAS PARA VACIADOS O MOVIMIENTOS DE TIERRAS

1ª. Para solicitar licencia de obra de vaciado o movimiento de tierras es necesario que la parcela esté calificada de solar conforme a lo previsto en el artículo 82 - de la Ley del Suelo.

2ª. A la solicitud en modelo oficial se acompañarán los documentos siguientes:

- a) Ficha urbanística debidamente documentada para justificar la calidad de solar.
- b) Planos de alineación oficial
- c) Oficios de dirección facultativa
- d) Dos ejemplares del proyecto formado por memoria, presupuesto y planos.

V . 4.6.- LICENCIAS PARA DERRIBOS Y APEOS

1ª. A la solicitud en modelo oficial se acompañarán los documentos siguientes:

- a) Plano de situación del edificio en relación con las vías más próximas y edificios colindantes.
- b) Oficios de dirección facultativa de técnico competente legalmente autorizado.

c) Dos ejemplares del proyecto compuesto de memoria, presu puesto y planos de planta, alzado y secciones acotados.

Estos documentos deberán estar visados por los Colegios Oficiales correspondientes. Una vez presentada la documentación citada se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia.

V .4.7.- LICENCIAS PARA OBRAS MENORES

1ª. Las obras así definidas son las comprendidas en los siguientes apartados:

- Colocación de andamios (con direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).
- Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.
- Pinturas y revocos en fachadas a la vía pública.
- Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de la misma.
- Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.
- Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada (direcciones facultativas visadas por el colegio respectivo).
- Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- Reparación y sustitución de solados.

- . Colocación de escayolas y chapados.
- . Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- . Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.
- . Recorrido de tejados y reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- . Construcción e instalación de retretes y otros puntos de agua.
- . Cerramiento de solares (con plano de alineación oficial solicitado previamente).
- . Colocación de anuncios, muestras, banderines o toldos, y de acondicionadores a fachadas.

2ª. Para su tramitación se presentará una solicitud en modelo oficial a la que se acompañará un croquis si se estima conveniente y un presupuesto del importe de la obra a realizar.

Previo informe técnico, el expediente pasará a ser resuelto por la Alcaldía, cuya resolución podrá ser retirada por el interesado en el plazo de diez días, previa liquidación de la tasa correspondiente.

V .5.- RUINAS**V .5.1.- DECLARACION DE RUINA**

1ª. La declaración de ruina de un inmueble corresponde al Ayuntamiento o al Alcalde, y de conformidad con lo establecido en el artículo 183 de la Ley del Suelo, procederá en los supuestos siguientes:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

2ª. Si la ruina de un edificio fuere inminente a juicio de los servicios técnicos municipales, la Alcaldía-Preidencia por motivos de seguridad, acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, sin que sea preciso la previa audiencia de los interesados.

V .5.2.- TRAMITACION DE DECLARACIONES DE RUINA

El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado, dirigido a la Alcaldía Presidencia en la que se hará constar:

- 1.- Una descripción completa del inmueble.
- 2.- Los motivos en que se basa el estado de ruina, acompañado de certificación de facultativo legalmente autorizado.
- 3.- Relación nominal de los ocupantes del inmueble en la -



fecha de presentación de la instancia.

Recibida la documentación pasará a informe de los técnicos municipales que darán audiencia a los propietarios y moradores del inmueble, para que en plazo no superior a 15 días hagan las alegaciones y presenten los documentos que estimen pertinentes y elevarán dictamen-propuesta de resolución al Ayuntamiento.

Durante la tramitación del expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas de seguridad pertinentes, bajo la dirección facultativa de un técnico competente, para evitar cualquier accidente o daño a personas o cosas.

El expediente podrá iniciarse asimismo de oficio.

TEXTO REFUNDIDO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DEL AMBITO COMARCAL DE LA
CABECERA DEL EBRO

Santander - Madrid, octubre 1981

C O N T E N I D O

Tomo I: Documentos N° 1 (Memoria Justificativa), n° 2 (Planos de Información) y n° 4 (Normas Urbanísticas).

Tomo II: Documento n° 3 (Planos de Ordenación)

Tomo III: Documento n° 3 (Planos de Ordenación)

Tomo IV: Documento n° 3 (Planos de Ordenación)



SEDA 3

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMBITO COMARCAL
DE LA CABECERA DEL EBRO**

HOJA N.º _____

DOCUMENTO N° 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

I N D I C E

	<u>Pág.</u>
1. INTRODUCCION GENERAL	1
1.1. Términos de referencia	1
1.2. La Memoria Justificativa de las "Normas Subsidiarias de Ambito Comarcal de la Cabecera del Ebro"	3
1.3. Equipo de Trabajo	5
2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLANEAMIENTO	7
3. FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	13
4. PROCESO DE ELABORACION DEL PLANEAMIENTO	15
4.1. Esquema general	15
4.2. Estudio Estructural de la Comarca	18
4.3. El Avance de Planeamiento	20
4.4. Trámite de Participación Pública	24
4.5. Texto provisional	26
4.6. Texto refundido	26
5. ESTRUCTURA FORMAL DE LAS NSAC DE LA CABECERA DEL EBRO	29
6. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO	30
6.1. Carácter y vigencia de la figura urbanística elegida	30

	<u>Pág.</u>
6.2. Núcleos de población	32
6.3. Previsiones de desarrollo y su incidencia en el planeamiento	37
6.4. Alternativas de desarrollo urbanístico	41
6.5. Determinaciones relativas al suelo urbano ...	49
6.6. Determinaciones relativas al suelo apto para la urbanización	58
6.7. Determinaciones relativas al suelo no urbani- zable	60
6.8. Sistemas Generales	61

1. INTRODUCCION GENERAL

Es imposible reflejar en pocas líneas el ímprobo trabajo que ha supuesto para el Equipo Redactor la elaboración de las "Normas Subsidiarias de Ambito Comarcal de la Cabecera del Ebro". Baste dejar, al iniciarse la Memoria Justificativa del resultado de dicho trabajo, constancia de ello. Una breve referencia a la gestación del proyecto, la descripción somera del contenido de la presente Memoria y la relación, también resumida, del equipo que ha intervenido en la elaboración de los distintos documentos que conforman el -- proyecto, será el contenido de esta Introducción General con la que se inicia la exposición del trabajo realizado.

1.1.- Términos de referencia

La Excam. Diputación Provincial de Santander convocó en los primeros meses de 1977 un Concurso de Méritos para seleccionar el equipo que redactase el Plan Comarcal de Ordenación Urbana del territorio formado por los términos municipales de Enmedio, Hermandad de Campo de Suso, Campo de Yuso y Las Rozas de Valdearroyo, plan que fue denominado en los documentos del concurso "Plan Comarcal de Ordenación Urbana de la Cabecera del río Ebro" (P.C.O.U.C.R.E.) (*).

(*). Posteriormente dicho Proyecto fué denominado "Plan Comarcal de la Cabecera del Ebro" y más recientemente, tras la realización del Trámite de Participación Pública recibió la denominación, acorde con la Ley del Suelo, de Normas Subsidiarias de Ambito Comarcal (NSAC) de la Cabecera del Ebro.

Ante los resultados negativos de la primera convocatoria del Concurso, la Diputación Provincial, preocupada por la problemática de la Comarca, decidió solicitar de -- distintos grupos de profesionales propuestas de actuación urbanística sobre dichos municipios para seleccionar aquella que, ajustándose mejor a sus posibilidades, pudiera -- convertirse, al desarrollarla, en un instrumento útil y eficaz de ordenación de este territorio provincial.

Atendiendo a esta llamada, un equipo de trabajo formado por SENDA-3 y el grupo de arquitectos DEDALO elaboró -- una propuesta técnica que fue elevada a la consideración de la Excma. Diputación Provincial de Santander.

En resolución tomada el día 25 de noviembre de 1977, fue adjudicada la realización del Plan a SENDA-3, por considerar la Ponencia Técnica que esta sociedad había presentado la propuesta más completa entre todas las recibidas.

El contrato de ejecución fue firmado el 30 de noviembre del mismo año, aunque la realización de los trabajos no pudo iniciarse hasta el año 1979 por falta de la cartografía necesaria, ya que el plazo de ejecución no comenzaba a contar hasta el momento en que la Excma. Diputación Provincial de Santander hiciera entrega a SENDA-3 de la cartografía general de la comarca, a escala 1:5.000, y la cartografía de núcleos de población, a escala 1:2.000.

El planeamiento urbanístico que SENDA-3 propuso inicialmente para la comarca, y que la Diputación Provincial consideró suficiente a todos los efectos, consistió en la

realización de un Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Enmedio, único término municipal de los comprendidos en el Proyecto en el que se ha detectado alguna problemática de tipo urbanístico propiamente dicho, y de Normas Subsidiarias de Planeamiento en los Municipios de Hermandad de Campoo de Suso, Campoo de Yuso y Las Rozas de Valdearroyo. Para realizar el planeamiento con un criterio totalizador, se abordó asimismo la realización de un estudio estructural de la comarca que serviría de marco para la realización del planeamiento urbanístico, en el que se incluyó, pese a no estar comprendido en el ámbito de planeamiento, el municipio de Reinosa.

En junio de 1980 se hizo entrega del Avance de Planeamiento, realizado en base a las premisas anteriormente citadas. El trámite de Participación Pública se desarrolló entre octubre y noviembre de dicho año, siendo uno de sus resultados más importantes la decisión de no abordar la realización de Plan General en Enmedio y extender a todo el ámbito comarcal la figura de Normas Subsidiarias.

Finalmente, en octubre de 1981, el equipo redactor ha dado por finalizada la realización del proyecto.

1.2.- La Memoria Justificativa de las "Normas Subsidiarias de Ambito Comarcal de la Cabecera del Ebro"

El primer documento que el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo exige para las Normas Subsidiarias es la Memoria Justificativa (art. 97), cuyo contenido puede deducirse del propio artículo 97 y de los párrafos 1.ª,



1.c y 2 del artículo 93 del mismo Reglamento.

En base a tales indicaciones del contenido mínimo - exigible se ha estructurado la presente Memoria. Así, tras la Introducción General del trabajo que se describe en estas líneas se ha procedido a exponer, de acuerdo con lo indicado en el Reglamento, la conveniencia y oportunidad del planeamiento y los fines y objetivos del mismo.

En un apartado posterior se describen los distintos documentos que se han ido emitiendo de forma gradual a lo largo del proceso de elaboración del planeamiento, iniciándose tal descripción con el denominado "Estudio Estructural de la Comarca", primero de los documentos entregados a la Excm. Diputación y continuándose, respectivamente, con el "Avance de Planeamiento" y "Trámite de Participación Pública" para finalizar con el presente texto final.

En otro apartado de la Memoria se realiza una detallada descripción de la estructura formal que se ha dado - finalmente al planeamiento, con indicación de los documentos básicos de que consta, sus anejos y las relaciones entre ellos, así como la distribución física real de toda la documentación entre los numerosos tomos de que constan las presentes "Normas Subsidiarias de Ambito Comarcal de la Cabecera del Ebro".

Por último, en un extenso apartado final, la Memoria explica, justifica y describe las distintas determinaciones introducidas en el planeamiento, de acuerdo con lo que exige el ya mencionado Reglamento de Planeamiento de -

la Ley del Suelo.

1.3.- Equipo de Trabajo

En la realización de los diferentes documentos que integran las NSAC de la Cabecera del Ebro han intervenido básicamente las personas que se indican a continuación, - pertenecientes tanto a la empresa consultora "SENDA-3" como al colectivo "DEDALO ARQUITECTOS" o bien en calidad de colaboradores técnicos.

Coordinador y Jefe del Equipo Técnico

D. Rafael Izquierdo de Bartolomé

- Dr. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- Licenciado en Ciencias Económicas
- Catedrático de la Universidad de Santander (Transportes)

Técnicos responsables de la redacción

D. Miguel Verdú Belmonte

- Arquitecto

D. Gonzalo Alvarez Lastra

- Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- Diplomado en Gestión del Medio Ambiente
- Profesor de la Universidad Politécnica de Madrid (Topografía)

Técnicos colaboradores

D. Agustín Agudo Cadarso

- Arquitecto

- Profesor de la Universidad Politécnica de Madrid (Arquitectura)

Dña. Victoria Haendler Mas

- Arquitecto

D. Miguel Angel Pesquera González

- Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- Profesor de la Universidad de Santander (Transportes)

D. Manuel Zubieta Irún

- Economista

D. Pedro Cifuentes Vega

- Ingeniero de Montes

D. Enrique Francés Arriola

- Biólogo

Responsable de producción física y edición

D. Jorge Campillo González

- Técnico delineante

2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLANEAMIENTO

El territorio a cuyo ámbito se extienden las presentes NSAC de la Cabecera del Ebro está constituido, como se sabe, por los términos municipales de Enmedio, Hermandad de Campoo de Suso, Campoo de Yuso y Las Rozas de Valdearroyo. Tales municipios constituyen el núcleo principal de -- una comarca más amplia, la Merindad de Campoo, cuya indiscutible cabecera es el municipio de Reinosa o, más concretamente, dadas las minúsculas dimensiones de este último municipio, la propia ciudad de Reinosa.

Las circunstancias y problemas del desarrollo urbano de Reinosa aconsejaron en su día al Ayuntamiento de dicho Municipio proceder a la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, ya que el anterior había sido ampliamente rebasado en sus previsiones por la realidad del crecimiento. Este nuevo Plan General, de larga y complicada gestación, fué aprobado cuando apenas se iniciaban los trabajos de estas Normas Subsidiarias de Ambito Comarcal.

Lógicamente, dado que es difícil entender Reinosa independientemente de su condición de cabecera de comarca, pareció adecuado ya en 1976, y así lo entendió la Excm. Diputación Provincial de Santander, extender el ámbito del planeamiento a unos límites más amplios de los que conforman su estricto y reducido término municipal; en el criterio de la Diputación Provincial este ámbito fué el territorio formado por los cuatro términos municipales citados al



principio.

Recíprocamente, no cabe entender el planeamiento urbanístico de los 4,1 Km² que comprende el Término Municipal de Reinosa sin que exista un planeamiento de rango conveniente en el territorio conlindante.

Por otra parte, la problemática de los cinco municipios integrados en la Comarca (Reinosa y los cuatro municipios comprendidos en las NSAC de la Cabecera del Ebro) presenta, junto a algunas características específicas, otras características comunes que aconsejan acometer la ordenación de una manera conjunta y global, en el entendimiento de la comarca como un entorno donde las distintas actividades y demandas se interrelacionan y condicionan entre sí, formando un sistema de gran complejidad.

De alguna forma, las razones que pudieron justificar la revisión del Plan General de Reinosa justifican también el establecimiento de una Normativa Urbanística adecuada para todo el ámbito comarcal del que Reinosa es centro indiscutible. Entre todas las razones que hacen necesario el planeamiento de la comarca se indican seguidamente las más significativas:

a) Insuficiencia de la normativa urbanística existente

Con excepción de Reinosa, la normativa urbanística por la que se regulaba la actividad urbanística era la siguiente:

- Normas Generales de Urbanización para la Provincia de Santander, aprobadas el 31 de agosto de 1948 y ratifi

cadadas por el Ministerio de la Gobernación en 1949, editadas en 1950 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia el 20 de abril de 1970.

- Criterios de Urbanismo y Habitabilidad de la Delegación Provincial del M.O.P.U., elaborados en marzo de 1976.
- Delimitaciones del Suelo Urbano de Matamorosa, Nestares y Requejo, aprobadas el 10 de diciembre de 1976.
- Normas de Urbanización para el Suelo Urbano de Nestares, aprobadas el 1 de agosto de 1978.
- Plan Especial de Ordenación "Mirasierra" en Nestares, aprobado el 10 de diciembre de 1976.
- Normas Subsidiarias para una franja de 350 m. en Nestares, aprobadas el 1 de agosto de 1978.
- Proyecto de Urbanización del poblado de Brañavieja, - aprobado el 4 de marzo de 1969.

Pasando revista a este conjunto de Normas y Planes que afectan a la zona nos encontramos con unas Normas Generales de Urbanización completamente obsoletas, aún no sustituidas por unas Normas Subsidiarias de Ambito Provincial más actualizadas que incluso no serían del todo eficaces para una comarca claramente diferenciada del resto de la provincia de Santander; unas Delimitaciones de suelo urbano solamente realizadas en tres núcleos, teniendo sólo uno de ellos Normas Regulatoras; unos Proyectos puntuales sin coordinación, etc. etc.

Con la redacción de las NSAC de la Cabecera del Ebro se ofrecerá la oportunidad de actualizar y adecuar el marco técnico-administrativo a las demandas reales y de instrumentar y coordinar en él los distintos planes, propuestas y acciones que se planteasen, garantizando - su efectividad global.

Por otra parte, la Ley del Suelo de 1976 y su Reglamento aprobado en junio de 1978 modifican sustancialmente el marco legal del planeamiento urbano y aconsejaban poner al día y adecuar la ordenación del territorio a la nueva situación, incorporando en el planeamiento - las definiciones y contenidos expuestos en la Ley, según la normativa precisada por su Reglamento. (Gran parte de los Planes, Normas y Proyectos examinados son anteriores a la ley de 1976 y todos ellos anteriores al Reglamento de 1978).

En consecuencia, resulta evidente la conveniencia y oportunidad de abordar, aunque solo fuera bajo el punto de vista de la insuficiencia de normativa urbanística, el planeamiento de la comarca. No obstante, existen aún otras razones que se exponen seguidamente.

b) Cambio en el carácter y ámbito del desarrollo de la Comarca

En estos últimos años se han producido cambios - significativos en el proceso de desarrollo de la Comarca, tanto en la magnitud del crecimiento como en el carácter del mismo, que se transforman en demandas -tipos de uso

del suelo y desarrollos de nueva índole que repercuten en toda la comarca. En este sentido hay que destacar el desbordamiento de los límites municipales de Reinosa y la creciente invasión del municipio circundante -Enmedio- por el crecimiento del tejido urbano que se ha generado.

c) Nuevos planes y programas

Al lado de estas circunstancias conflictivas que plantea la realidad del desarrollo urbano de Reinosa y su entorno inmediato, en relación con las insuficiencias de los instrumentos de control urbanístico disponibles - en dicho entorno, aparecen en los momentos actuales diversos planes y programas de actuación procedentes de organismos públicos que pueden afectar profundamente a la comarca, pudiendo suponer una oportunidad positiva para la misma, pero que requieren su coordinación e instrumentación en un marco técnico-legal único para garantizar - una efectividad global. Entre dichas posibles actuaciones cabe destacar:

- Proyecto de Red Arterial de Reinosa
- Plan de Accesos a la Meseta
- Plan Provincial de Carreteras

a las que se pueden añadir las perspectivas de desarrollo turístico de la estación de invierno del Alto Ampoo, promocionada por la Diputación Provincial y del Pantano del Ebro, etc.

d) Necesidad de protección del medio ambiente y del patrimonio ecológico

Por último hay que señalar la posibilidad que -- plantea la redacción de una normativa urbanística específica de profundizar en la protección de los valores -- ecológicos y naturales del territorio, adecuándole a -- las características intrínsecas de los términos municipales incluidos en el ámbito de las Normas. Una correcta valoración del medio natural y su adecuada protección justifican, prácticamente por sí mismas la aplicación -- de la normativa urbanística en el ámbito casi exclusiva -- mente rural que constituye la inmensa mayoría del territorio considerado.

3. FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

Una vez justificada la necesidad de articular alguna forma de planeamiento en la Comarca de la Cabecera del Ebro, se pueden deducir algunos objetivos básicos que debe cumplir dicha normativa urbanística. Tales objetivos básicos se enuncian brevemente a continuación.

a) Actualizar y adecuar el marco técnico-administrativo a las demandas reales que las alternativas de desarrollo de la comarca de Campoo plantean en los momentos actuales.

b) Recoger y coordinar los distintos planes, propuestas y acciones que plantean diversos organismos -Diputación, M.O.P.U., Plan General de Reinosa- y que afectan directamente tanto al carácter como a la forma del futuro desarrollo de la comarca.

c) Responder con carácter urgente a las situaciones conflictivas que plantea el actual momento del desarrollo urbano, desde el núcleo central a los municipios comarcales, proponiendo medidas inmediatas, aunque sean transitorias y/o subsidiarias tanto de carácter negativo o protector como positivo.

d) Ordenar y facilitar las perspectivas de desarrollo de las actividades agro-pecuarias que son propias de la comarca.

e) Canalizar racionalmente el impulso industrial de Reinosa procurando que no sea motivo de depresión para los



restantes municipios comarcales.

f) Valorar las disponibilidades actuales, así como las necesidades futuras en lo que a servicios urbanos se refiere para mejorar o en su caso dotar a la comarca de ellos.

g) Preservar los restos arqueológicos y edificios histórico-artísticos existentes, así como la tipología constructiva popular y los modelos urbanos que la albergan, incorporándolos de una forma viva y útil a la estructura comarcal.

h) Proteger adecuadamente los espacios naturales existentes en orden a la debida conservación de sus valores, subordinando a ello su uso y aprovechamiento.

i) Ofrecer, desde las primeras fases del proceso del planeamiento, un marco de referencia racional para discutir y coordinar los intereses de los distintos organismos y grupos sociales que proyectan sus acciones y necesidades sobre el territorio comarcal. En este sentido, podría precisarse el objetivo de facilitar la participación democrática de los ciudadanos, no como una pura etiqueta moralista, sino como una realidad operativa en el proceso de planeamiento.

j) Responder a las determinaciones de la Ley del Suelo de 1976, incorporando en el planeamiento las definiciones y contenidos expuestos en la misma, así como la normativa más precisa desarrollada por su Reglamento de 1978.

4. PROCESO DE ELABORACION DEL PLANEAMIENTO

En base a los objetivos básicos que debería cumplir el planeamiento urbanístico de la comarca considerada, se procedió a diseñar una estructura apropiada para el mismo, en base a la cual se iniciaron los trabajos. El esquema general con que se comenzó la elaboración del planeamiento y los distintos documentos que con el paso del tiempo se fueron generando se describen seguidamente.

4.1. Esquema general

El criterio fundamental en que se ha basado la definición del planeamiento fué en conseguir que dicho planeamiento sea factible. Por evidente que parezca, la experiencia habla de cuán olvidada queda esta pretensión en muchos casos en que se decide acometer el planeamiento. Si importante es conocer la problemática de la zona objeto de planeamiento y formular claramente las intenciones que con él se persiguen, tanto o más lo es el tener en cuenta y valorar el marco administrativo, técnico y económico que permitirá la implantación del planeamiento propuesto. La propia Ley del Suelo reconoce implícitamente las limitaciones que en este campo afectan a muchos municipios y permite una simplificación del proceso de planificación estableciendo la figura de las Normas Subsidiarias del Planeamiento como instrumento de ordenación más operativo y de menor complejidad. Por lo tanto en la Comarca de la Cabecera del Ebro se ha considerado que la utilización de la figura legal de las Normas Subsidiarias de planeamiento está perfectamente ade

cuada a las circunstancias que concurren en el tema y puede utilizarse, por lo tanto, para la regulación de la actividad urbanística en la comarca.

Sin embargo, pareció conveniente, al menos al principio de los trabajos, el tratamiento a nivel de Plan General de Ordenación Urbana de la normativa referente al término municipal de Enmedio, dadas sus peculiares características que hacen de él inmediato receptor del crecimiento de Reinososa. En efecto, y como ya se ha dicho anteriormente, el pequeño término municipal de Reinososa se encuentra rodeado en su totalidad por el de Enmedio y de alguna manera éste comienza a ser afectado por la progresiva necesidad de albergar residencia, actividades y servicios que la cabecera comarcal genera. Si a esta situación se añade el hecho de que Reinososa cuenta con un Plan General aprobado, parece lógico que el equipo redactor considerara apropiado en un principio tantear para el municipio de Enmedio la figura de Plan General, manteniendo para los otros tres el criterio inicial de articular Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Con este criterio se desarrollaron gran parte de los trabajos hasta que una vez fueron contrastados los criterios de las autoridades municipales en el trámite de Participación Pública, se optó por incorporar la figura de Normas Subsidiarias de Planeamiento a todo el ámbito territorial del proyecto.

Con objeto de garantizar, por otra parte, que el planeamiento se iba a realizar a nivel comarcal con un criterio totalizador, se decidió realizar un amplio estudio estructural de la comarca, incorporando incluso a Reinosa en virtud de cuyos resultados se pudo acometer la ordenación del territorio indicado de una forma global y coordinada, de tal forma que quedó garantizado el equilibrio del desarrollo comarcal.

En ningún caso se pretendió alterar un proceso natural de conformación urbana sino, por el contrario, potenciarlo, aunque siempre tratando de atajar y evitar actuaciones que vayan en claro detrimento de algunas partes de la comarca por ir en favor de otras. Se ha hecho propio, por lo tanto, el objetivo de la Diputación Provincial de Santander de anteponer la totalidad a las partes, el ámbito comarcal al municipal o local.

El citado estudio estructural de la comarca se extendió a los aspectos socio-económico, del medio natural, infraestructuras, etc. y a la orientación general del desarrollo de la comarca. Sus resultados permitieron definir la utilización óptima del suelo en toda la comarca, lo que permitió a su vez dar carácter unitario -totalizador- al planeamiento concreto de cada término municipal.

En base a este esquema y al proceso lógico de creación del planeamiento se generaron una serie de documentos cuya descripción, siguiendo el orden con el que se sucedieron a lo largo del tiempo, se aborda seguidamente.

4.2.- Estudio Estructural de la Comarca

El primer documento que se entregó a la Excma. Diputación de Santander fué el denominado "Estudio Estructural de la Comarca", documento que incorporaba la Información Básica exigible al planeamiento y, por encima de ello, un análisis totalizador de los municipios de Reinosa, Enmedio, Hermandad de Campoo de Suso, Campoo de Yuso y Las Rozas de Valdearroyo.

Si bien el planeamiento urbanístico previsto en el proyecto se limitaba a los cuatro últimos municipios mencionados -ya que Reinosa disponía de Plan General- se estimó conveniente la realización de un estudio de esta índole para dar carácter totalizador al planeamiento y no limitarse a elaborar una serie de documentos urbanísticos aislados, relacionados únicamente por la vecindad geográfica de los términos municipales a los que afectan.

Para lograr dar carácter unitario al planeamiento de la comarca indicada, se intentó conseguir que este estudio estructural no fuese un instrumento pasivo, sino totalmente activo, dentro del proceso global del planeamiento.

En este sentido cabe señalar que es muy frecuente que la información básica y estudios complementarios que acompañan -en ocasiones muy extensamente- a los trabajos de planeamiento urbanístico no sean más que un parapeto, generalmente brillante, tras el que se esconde, sustituyendo a cualquier método científico, la simple intuición del equipo realizador del Plan. Existe con frecuencia una to-

tal desconexión entre la información que se recoge y la forma en que se establecen los usos del suelo y el planeamiento en general. Incluso, muchas veces, la propia información básica está constituida por una serie de informes especializados, totalmente inconexos e incluso contradictorios entre sí. Se está en estos casos, en resumen, ante una utilización absolutamente pasiva de la información durante el proceso de planeamiento.

Por el contrario, el estudio estructural quiso entroncarse de forma activa en todo el proceso de planeamiento.

Para ello se le dió un marcado carácter bivalente: Por un lado contempló el análisis de una serie de elementos (obtención de información) y, por otra parte, efectuó una síntesis de las relaciones entre dichos elementos y el territorio, quedando definida así la aptitud del suelo para cada posible uso.

Por medio de la fase de análisis se obtuvo información sobre los distintos elementos naturales, socio-económicos, infraestructurales o urbanísticos que constituyen la comarca analizada. Es decir, consistió en la obtención de la clásica información básica del planeamiento.

A su vez, la fase de síntesis permitía obtener de manera homogénea para toda la comarca la capacidad de acogida del territorio para cada tipo de uso considerado. Permitted, por lo tanto, abordar el planeamiento comarcal de manera unitaria con un enfoque totalizador y determinó en gran manera las restantes fases del planeamiento. No se planteaba

una discontinuidad entre la información y el planeamiento, sino que este último se produjo a partir de la elaboración de aquélla siguiendo una metodología científica consolidada.

Precisamente la existencia de esta metodología científica ha obligado a racionalizar la elaboración de la información básica: cada uno de los elementos analizados ha recibido el tratamiento estrictamente requerido. No se ha producido una hipertrofia de los elementos más fácilmente desarrollables (como pueden ser los aspectos socio-económicos, en los que puede llegarse a una acumulación de datos tan prolija como inoperante), en detrimento de otros elementos de análisis más dificultoso, sino que cada aspecto analizado lo ha sido en su justo término. De esta manera se ha dado una importancia mayor de lo que es tradicional al análisis de los distintos componentes del medio físico, mientras que, por ejemplo, el análisis socio-económico presentó una importancia relativa inferior, dado el carácter básicamente rural de gran parte de la Comarca.

4.3.- El Avance de Planeamiento

El siguiente documento del proyecto de planeamiento que fué presentado a la Excm. Diputación fué el Avance de Planeamiento.

Dicho documento, enormemente extenso, comprendía casi toda la documentación exigible a unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, habiendo sido planteado de esta manera tan amplia para que las sugerencias que aportase la ulterior participación pública tuviesen carácter prácticamente definitivo y redujeran el impacto de la Información Pública final.

El Avance de Planeamiento se articuló en tres partes: una primera que recogió la redacción inicial de las Normas Urbanísticas, desarrolladas completamente; una segunda parte que recogía la delimitación del suelo urbano en todos los núcleos de población de la comarca analizada y una tercera parte en que se definía una primera propuesta de suelo urbanizable. La alternativa de planeamiento en que se apoyaba todo lo anterior había sido ya razonada y seleccionada en el anterior documento entregado a la Diputación (Estudio Estructural de la Comarca) por lo que dicho Avance, como ya se ha indicado más atrás, era casi una propuesta global de planeamiento que se presentaba tanto a los Servicios Técnicos de la Diputación como a la opinión de los interesados directos.

Las Normas Urbanísticas abarcaban todos los aspectos susceptibles de ordenación, habiéndose agrupado de forma temática de la siguiente manera:

- Normas Generales
- Normas de Protección
- Normas de Planeamiento
- Normas de Urbanización
- Normas de Edificación (Ordenanzas)

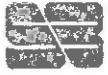
- Normas de Procedimiento

Posteriormente se ha modificado esta clasificación, para hacerlas más fácilmente aplicables, recogién^{do}se de otra manera (con algunas variaciones en el contenido) en el presente documento final.

La segunda parte del Avance de Planeamiento comprendía la delimitación del suelo urbano en cada uno de los cuatro municipios objeto de planeamiento, de acuerdo con lo establecido, según los casos, por los Artículos 78 u 81 de la Ley del Suelo. Las delimitaciones de suelo urbano municipal estaban referidas, a su vez, sin exclusión prácticamente alguna, a cada uno de los núcleos de población existentes en cada término municipal.

Como ya se ha dicho, esta segunda parte del Avance de Planeamiento participaba del objeto fundamental del mismo: presentar un documento provisional muy completo que, una vez sometido al proceso de Participación Pública, recogiera todas las aportaciones de la población afectada por el proyecto y, tras las pertinentes modificaciones, se convirtiera en documento básico del planeamiento final. Para lograr este objetivo era preciso que esta parte del Avance fuera fácilmente comprensible por los interesados.

Para ello se le dió una estructura sencilla y clara, original en muchos de sus aspectos, que permitía una versión inmediata del problema y hacía fácil, incluso a personas sin preparación urbanística específica, razonar sobre las soluciones propuestas.



En un primer capítulo, que fué denominado "Criterios generales" se detallaron los principios de planeamiento en que se han basado las delimitaciones y el método uniforme y coherente que se ha seguido en cada uno de los casos para establecer lo que es suelo urbano y lo que no lo es.

Tras este capítulo se incluían otros cuatro cuyo contenido eran las delimitaciones de núcleos urbanos de cada uno de los cuatro Municipios incluidos en el ámbito de la Cabecera del Ebro. Tales capítulos contenían, por su parte, los criterios específicos utilizados para realizar las delimitaciones del suelo urbano de cada municipio en particular, comentarios acerca de los diversos núcleos delimitados, un detalle del deslinde y documentación gráfica sobre la ordenación catastral, la estructura urbana y la delimitación -- propuesta para cada núcleo de población integrante del municipio.

Por último, la tercera parte del Avance de Planeamiento contenía una primera propuesta, de carácter tentativo, sobre la ubicación y extensión de las áreas de suelo apto para la urbanización. La dotación de suelo urbanizable era plenamente coherente con el modelo de desarrollo urbanístico adoptado para la Comarca, cuya definición y contrastación con otros modelos alternativos ya se había abordado, como se ha dicho, en el documento denominado "Estudio Estructural de la Comarca". No obstante, quedaba por completo abierto el tema para su discusión.

Toda la documentación incluida en el Avance de Planeame

miento había sido elaborada con características de Normas Subsidiarias de Planeamiento, ya que a esta altura de los trabajos el Equipo Redactor estaba plenamente convencido de la conveniencia de generalizar esta figura urbanística a toda la Comarca. Como pudo apreciarse posteriormente, - en el proceso de Participación Pública, los representantes municipales de Enmedio eran también de la misma opinión.

4.4.- Trámite de Participación Pública

El tercer documento que el Equipo Redactor entregó a la Excma. Diputación Provincial de Santander fué un Informe sobre el Trámite de Participación Pública.

Dicho Trámite fué iniciado tras la aprobación técnica por la Diputación del Avance de Planeamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

El plazo de 30 días para formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares se inició el día 17 de octubre de 1980.

El equipo redactor del proyecto se reunió por dos veces con los representantes de los Ayuntamientos para exponer, en la primera reunión, el trabajo realizado y para



recoger, en la segunda reunión, las sugerencias al planeamiento.

La primera reunión se celebró el mismo día 17 de octubre en la Casa Consistorial de Reinosá.

La segunda reunión se realizó a lo largo de dos días, durante los días 14 y 15 de noviembre. El día 14 se celebró reunión exclusivamente con los representantes del Municipio de Enmedio, en la Casa Consistorial de este Ayuntamiento, - sita en Matamorosa, y el día 15 se celebró una reunión conjunta con todos los representantes municipales en la Casa Consistorial de Reinosá.

En las dos reuniones celebradas en Reinosá se contó, además, con la presencia de un representante de la Excma. Diputación Provincial de Santander, en la persona de D. Ángel Hernández Morales, Arquitecto de la Corporación.

A lo largo del proceso de Participación Pública se recogieron un total de 44 escritos con sugerencias al texto del Avance de Planeamiento. No se puso en cuestión en ningún momento la alternativa de planeamiento propuesta por el equipo redactor.

Dichos escritos fueron analizados y modificados parcialmente, en base a ellos, el texto del Avance de Planeamiento.

El Informe entregado a la Diputación contenía, además de la explicación del desarrollo del Trámite, el conjunto, convenientemente ordenado, de los escritos presentados y la incorporación al planeamiento, cuando ello convino, -

de las sugerencias recibidas.

4.5.- Texto provisional

Seguidamente, y a expensas de la incorporación de las alegaciones que procedieran tras la Información Pública, el equipo redactor hizo entrega en marzo de 1981 del texto provisional de las NSAC de la Cabecera del Ebro.

Dicho texto incorporó, como nuevo material, la Memoria Justificativa y las modificaciones surgidas respecto al Avance de Planeamiento tras el trámite de Participación Pública. Las Normas Urbanísticas fueron reestructuradas para facilitar su aplicación y en todo lo demás se partió del contenido del Avance, debidamente organizado para cumplir correctamente con las exigencias de documentación contenidas en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.6. Texto refundido

El Equipo Redactor hizo entrega del proyecto a la Excma. Diputación Provincial de Santander el día 16 de marzo de 1981. El proyecto fué aprobado inicialmente en los primeros días del siguiente mes de abril, dándose comienzo inmediatamente a los trámites previstos en el artículo 41 de la vigente Ley del Suelo.

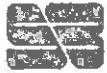
La apertura del trámite de Información Pública tuvo lugar el día 20 de abril de 1981, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, fijándose el plazo de un mes para la recepción de alegaciones.

Una vez terminado el plazo de Información Pública se procedió a abrir el trámite de Audiencia de las Corporaciones Locales interesadas, hecho que tuvo lugar el 3 de junio de 1981, también mediante anuncio publicado dicho día en el Boletín Oficial de la Provincia. El plazo de audiencia fué fijado también en un mes. No obstante, la última entrada de alegaciones tuvo lugar el día 6 de julio, tras una prórroga tácita y aceptada de los plazos de audiencia.

El equipo redactor de las N.S.A.C. tuvo acceso al conjunto total de alegaciones a mediados del indicado -- mes de julio, iniciándose inmediatamente el análisis de las mismas, análisis que no pudo ser concluído, por mediar el mes de agosto, hasta el mes de septiembre.

En total se recibieron 45 pliegos de alegaciones, de los que 3 fueron presentados por los Ayuntamientos como tales (sólamente se personaron los Ayuntamientos de Enmedio y Hermandad de Campoo de Suso, con 1 y 2 pliegos de alegaciones respectivamente), 7 pliegos fueron presentados por Juntas Vecinales y los 35 pliegos restantes lo fueron por particulares.

Las alegaciones analizadas, contenidas en los 45 escritos antes aludidos, se elevaban a 90.



El texto refundido de las NSAC de la Cabecera del Ebro, con la incorporación de las alegaciones pertinentes, ha sido concluído definitivamente en octubre de 1981.

5. ESTRUCTURA FORMAL DE LAS NSAC DE LA CABECERA DEL EBRO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 97 - del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias de Ambito Comarcal (NSAC) de la Cabecera del Ebro se articulan en los cuatro siguientes do c u m e n t o s :

Documento n° 1: Memoria Justificativa

" n° 2: Planos de Información

" n° 3: Planos de ordenación

" n° 4: Normas Urbanísticas

Estos cuatro documentos se recogen en un total de 4 tomos con la siguiente configuración:

Tomo I: Documentos N° 1 (Memoria Justificativa), N° 2 (Planos de Información) y N° 4 (Normas Urbanísticas)

Tomo II: Parte del Documento N° 3 (Planos de Ordenación del municipio de Enmedio)

Tomo III: Parte del Documento N° 3 (Planos de Ordenación del municipio de Hdad. de Campoo de Suso)

Tomo IV: Parte del Documento N° 3 (Plano de Ordenación de los municipios de Campoo de Yuso y las Rozas de Valdearroyo y del Suelo No Urbanizable de la totalidad de la Comarca).

6. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Este último apartado de la Memoria se dedica a exponer y justificar el conjunto de determinaciones urbanísticas que figuran en la parte normativa de las "Normas Subsidiarias de Ambito Comarcal de la Cabecera del Ebro". Es decir, en los documentos número 3 (Planos de Ordenación) y número 4 (Normas Urbanísticas). En el desarrollo de este apartado se ha estado a lo dispuesto en los párrafos 1 a), 1 c) y 2) del artículo 93 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y en el párrafo 1) del artículo 97 del mismo Reglamento.

6.1.- Carácter y vigencia de la figura urbanística elegida

En el apartado 2 de la presente Memoria ya ha quedado suficientemente justificada la conveniencia y oportunidad de dotar de planeamiento urbanístico a los municipios comprendidos en el ámbito de la Cabecera del Ebro y que dicho planeamiento se hiciera a nivel de Normas Subsidiarias. Las posibilidades de creación de normativa urbanística al nivel necesario en cada momento, que permite esta figura de planeamiento, y la escasez de problemática urbana preferible descartar la figura de Plan General. Incluso en el propio término municipal de Reinoso hubiera sido suficiente el rango de planeamiento elegido para el resto de la Comarca, aunque éste es un tema que queda al margen del presente texto.

Descendiendo a un nivel de análisis más detallado, se ha elegido, dentro de la figura de Normas Subsidiarias, las siguientes variantes para cada uno de los municipios -

Incluidos en la Cabecera del Ebro:

Enmedio, Hdad. de Campoo de Suso y Campoo de Yuso.-

Normas Subsidiarias de Planeamiento de tipo "complejo"; es decir, las contempladas en los Artículos 91 (b) y 93 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Las Rozas de Valdearroyo.-

Normas Subsidiarias de Planeamiento de tipo "simple" es decir, las contempladas en los Artículos 91 (a) y 92 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

La decisión de optar por normas "complejas" para los municipios de Enmedio, Hermandad de Campoo de Suso y Campoo de Yuso y por normas "simples" para el municipio de Las Rozas de Valdearroyo se debe al marcado carácter regresivo de este último, en el que no se aprecia la necesidad de clasificar suelo apto para la urbanización además del suelo urbano existente, mientras que en algún núcleo, al menos, de los otros tres municipios cabe la posibilidad de que se demande nuevo suelo urbanizable.

En cualquier caso, y con excepción de la existencia o no existencia de suelo urbanizable, el resto de las determinaciones del planeamiento se ha abordado para el conjunto de los cuatro municipios mencionados, al mismo nivel, que corresponde a Normas Subsidiarias de tipo complejo.

Por la propia definición de la figura urbanística elegida, el planeamiento propuesto para la Cabecera del Ebro tiene carácter subsidiario del planeamiento general. Sin embargo, no se plantea la posibilidad, al menos a plazo fijo, de que el rango de planeamiento elegido sea sustituido, en uno o varios de los términos municipales, por el Plan General.

La vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es, en consecuencia, indefinida, salvo que por acuerdo municipal se decida en algún momento sustituirlas por un Plan General. La modificación, ampliación o supresión de la normativa urbanística redactada seguirá los trámites previstos para ello en la propia Ley del Suelo.

6.2.- Núcleos de población

La definición del concepto de núcleo de población y, sobre todo, el establecimiento de las condiciones objetivas que den lugar a su formación, ha tenido en las presentes Normas Subsidiarias un tratamiento claramente restrictivo.

En efecto, el equipo redactor de las NSAC de la Cabecera del Ebro considera que se ha llegado históricamente en la Comarca a un excesivo grado de diseminación de la población lo que, a la vista de los estándares de dotaciones que exige el nivel de vida actual, crea deseconomía prácticamente imposibles de resolver.

En consecuencia, la normativa desarrollada tiende a restringir o, más concretamente, a impedir la formación de nuevos núcleos de población, intentándose que los nuevos asentamientos, de existir, se instalen en el suelo urbano de los núcleos existentes o en el suelo apto para la urbanización que se ha delimitado en torno (nunca al margen) de algunos de tales núcleos.

Concretamente, las presentes NSAC de la Cabecera del Ebro consideran núcleos de población a las entidades de población existentes con carácter histórico en la Comarca, exceptuando de las mismas a aquellas que en la actualidad no presentan carácter viable por abandono de su población o razones similares. Caso aparte presenta el Poblado de Brañavieja, en la Hdad. de Campoo de Suso, al que las presentes Normas conceden carácter de núcleo de población, por razones objetivas distintas de las históricas. La relación exhaustiva de entidades a las que se da carácter de núcleos de población es la siguiente:

Término Municipal de Enmedio

Aldueso

Aradillas

Bolmir

Cañeda

Celada-Marlantes

Cervatos

Fombellida

Fontecha

Fresno del Río

Horna de Ebro

Matamorosa

Nestares

Quintanilla

Requejo

Retortillo

Sierra

Sopeña

Villaescusa

Villafría

(Se excluye Morancas)

Término Municipal de Hermandad de Campo de Suso

Abiada

Argueso

Barrio

Camino

Celada de los Calderones

Entrambasaguas

Espinilla

Fontibre

Hoz de Abiada

Izara

La Lomba

Mazandrero

La Miña

Naveda

Ormas

Paracuelles

La Población de Suso

Proaño

Salces

La Serna

Soto

Suano

Villacantid

Villar

Poblado de Brañavieja

Término Municipal de Campoo de Yuso

Bustamante

Corconte

La Costana

Lanchares

Monegro

Orzales

La Población

Quintana

Quintanamani

La Riva

Servillas

Servillejas

Villapaderne

Villasuso

Término Municipal de Las Rozas de Valdearroyo

La Aguilera

Arroyo

Bimón

Bustasur

Llano

Renedo

Las Rozas

Villanueva

(Se excluyen La Ferrería y Quintanilla de Polledo)

El ámbito de las NSAC de la Cabecera del Ebro comprende, en consecuencia, un total exclusivo y excluyente de 66 núcleos de población (65 históricos y 1 reciente) habiéndose excluido por no viables otras tres entidades históricas de población.

La creación de nuevos núcleos de población ha sido fuertemente restringida en el texto normativo. La edificación en suelo no urbanizable no podrá constituir núcleo de población y la edificación en suelo apto para la urbanización ha sido prevista para su integración en núcleos ya -- existentes.

Como única excepción se contempla la posibilidad de constituir núcleo si se edifica en los núcleos de población hoy abandonados.

6.3.- Previsiones de desarrollo y su incidencia en el planeamiento

En el "Estudio Estructural de la Comarca", análisis introductorio del planeamiento, se describen los aspectos esenciales de la estructura del territorio. De lo allí expuesto conviene entresacar algunas cuestiones básicas que definen el momento actual del desarrollo comarcal y permiten pronosticar su futuro. Dichas cuestiones son:

1. El total de población de la zona, según datos de 1977, es de 20.713 habitantes. De ellos, 12.903 corresponden a Reinosa, y los 7.810 restantes se reparten entre los 63 núcleos de población existentes en los otros cuatro municipios. De estos núcleos, solamente uno (Matamorosa) supera los 1.000 habitantes; y otros tres (Bolmir, Nestares y Requejo) los 300. Estos cuatro núcleos mayores corresponden al término municipal de Enmedio y están situados en los alrededores de Reinosa. La media poblacional de los restantes núcleos es de 85 habitantes aproximadamente.
2. La población de la zona, si exceptuamos Reinosa y en alguna medida, los otros cuatro núcleos citados, ha experimentado una clara regresión en los últimos 30 años y contiene un alto porcentaje de población senil.
3. El empleo está concentrado fundamentalmente en los sectores secundario y terciario; la actividad en el sector primario es más bien subsidiaria o alternativa con res

- pecto a los otros dos. A su vez, la localización de la inmensa mayoría de los empleos se produce en Reinosa o sus alrededores.
4. Los equipamientos sociales y asistenciales se encuentran también radicados en Reinosa o sus cercanías en su mayor parte.
 5. La agricultura tiene un carácter marginal; la ganadería alcanza alguna importancia y las reservas forestales son considerables.
 6. En la actividad industrial, una sola empresa (Astilleros Españoles) absorbe casi el 70% del total del empleo. Otras pocas empresas del mismo subsector (metalurgia y derivados) emplean otro 25%.
 7. La actividad en el sector servicios comienza a tener un desarrollo estimable, debido fundamentalmente al turismo.

De la consideración de estos datos informativos de base se pueden deducir inmediatamente las perspectivas tendenciales de desarrollo de la Comarca, que pueden resumirse en los siguientes puntos:

- Concentración de la actividad secundaria y terciaria en la cabecera comarcal.
- Progresivo despoblamiento de los pequeños núcleos de población.
- Actividad primaria (agropecuaria) marginal.
- Aparición de población flotante por motivos de tu

...rismo y ocio (estación invernal, vacaciones de verano, etc).

En consecuencia, estamos ante una situación de regresión o, en el mejor de los casos, de estabilización, son solo una leve presión de la demanda turística sobre áreas muy concretas de los cuatro municipios integrados en la Cabecera del Ebro.

Ante esta situación, las relaciones entre previsiones de desarrollo y determinaciones del planeamiento se manifiestan en un doble sentido:

- Sentido directo: El planeamiento se debe adecuar a un futuro de estabilización o regresión de la actividad de la Comarca. Debe basarse por lo tanto en la situación existente y no tendría excesiva justificación bajo este punto de vista la creación de grandes reservas del suelo urbano (suelo existente) y su ordenación serían objetivos suficientes para el planeamiento.
- Sentido inverso: El planeamiento, conjungando armonicamente sus recursos normativos, puede generar actuaciones correctoras sobre el desarrollo, que eviten los efectos --tendenciales negativos. Las actuaciones correctoras que deben aplicarse en la comarca con efecto a medio plazo (aunque sin olvidar el largo plazo), tendrían por objeto favorecer la fijación de la población, evitando movimientos migratorios hacia la cabecera comarcal, desarrollar armónicamente las riquezas autóctonas de la Comarca, fomentar el desarrollo de nuevas fuentes de riqueza y evi-

tar deseconomías en la utilización de los bienes y servicios comarcales. Entre dichas actuaciones correctoras cabe citar las siguientes:

- Sin renunciar a un desarrollo industrial importante en la cabecera comarcal, promover pequeñas actividades secundarias en otros núcleos de la Comarca.
- Potenciar la actividad primaria (agropecuaria) de una forma homogénea en todo el territorio comarcal.
- Mejorar las vías de comunicación de alta montaña, con objeto de racionalizar los asentamientos de población, facilitando la aparición de núcleos de tamaño intermedio.
- Regular los efectos socio-económicos inducidos por la existencia de una población turística flotante, de marcado cariz estacional, que puede inducir deseconomías sobre la población residente al desviar la inversión en servicios.
- Sin renunciar asimismo a concentrar determinadas actividades terciarias y servicios en la cabecera comarcal, promover la descentralización de otros servicios y actividades (básicamente las relacionadas con la hostelería y el turismo) en los restantes núcleos de la Comarca.

Este conjunto de actuaciones correctoras, sin cuya existencia el desarrollo de la Comarca seguirá las líneas tendenciales expuestas con anterioridad, deben ser fomentadas por los organismos públicos. Se trata, en consecuencia, de forzar una determinada tendencia no óptima de desarrollo desde la intervención pública, convirtiendo tal tendencia en un desarrollo más próximo al óptimo deseado.

El planeamiento urbanístico de la Comarca es uno de los instrumentos con que se cuenta para corregir dichas tendencias no óptimas de desarrollo, por lo que la alternativa de desarrollo urbanístico que se elija para la Comarca (y que se describe en el siguiente subapartado de esta Memoria) no debe reflejar a ultranza una situación de estancamiento sino que debe servir para corregir dicha tendencia.

6.4.- Alternativas de desarrollo urbanístico

Partiendo del análisis de las características actuales de la Comarca, y deduciendo de este análisis algunas tendencias dominantes en cuanto a la forma de desarrollo y las direcciones preferentes que se manifiestan en estos últimos años, se pueden apuntar, en grandes líneas, algunas alternativas previsibles de desarrollo.

Por otro lado, en función de los objetivos y criterios expuestos hasta ahora se pueden elaborar otros modelos de desarrollo que, partiendo de una cierta espontaneidad, corrijan los problemas detectados y se acerquen a los objetivos deseados.

En el ya mencionado "Estudio Estructural de la Comarca" se describe todo el razonamiento tendente a seleccionar una óptima alternativa de desarrollo urbanístico. No obstante, ha parecido conveniente resumir lo allí descrito en la presente Memoria para dar coherencia a este documento de las Normas.

Como resumen de un proceso de este tipo, pueden adelantarse algunas grandes opciones que no deben entenderse como "soluciones" sino como imágenes posibles sobre las que evaluar los pros y los contras para la Comarca en un futuro inmediato: son las correspondientes a un desarrollo espontáneo, radial, lineal y disperso.

Desarrollo espontáneo

Esta alternativa sería el resultado de dejar a la Comarca seguir, sin trabas ni intervenciones importantes, las tendencias de los últimos años y las que se deducen de las iniciativas y propuestas en marcha.

Esta forma de desarrollo supone el incremento de la concentración de usos urbanos en torno al núcleo actual de Reinosa, combinando máxima accesibilidad al centro y peso relativo de los distintos corredores, y supone también la continuación de la tendencia actual de proliferación de viviendas unifamiliares dispersas en algunos puntos de la carretera del pico Tres Mares. Se corresponde con las expectativas urbanas y el mercado de valores del suelo que refleja a su vez las apetencias y direcciones actuales de crecimiento.

Desarrollo radial

Esta alternativa es el resultado de las tendencias espontáneas más una intervención normativa dirigida a concentrar la expansión a lo largo de las vías o corredores - existentes (fundamentalmente la carretera nacional N-611 y las comarcales C-6318 y C-628), intentando hacer compatibles expansión continua con una política de "cuñas" agropecuarias.

Esta alternativa exige una mayor intervención que el modelo de desarrollo espontáneo, tanto en la inversión en infraestructuras radiales como en el control y protección de las "cuñas" entre corredores.

Desarrollos lineales

Apoyándose en formas de desarrollo que se manifiestan y consolidan en la actualidad y eligiendo uno de los dos - corredores indicados anteriormente, pueden elaborarse otras dos alternativas de desarrollo constituidos por bandas lineales preferentes.

Cualquiera de estas dos alternativas requiere una - gran dosis de intervención pública, tanto en infraestructuras como en normativa y control.

Desarrollo disperso

Esta alternativa tiene como base el relanzamiento de los núcleos menores de la Comarca, redistribuyendo población y empleo en cada uno de los núcleos existentes y congelando, en gran medida, la expansión del núcleo de Reinos.

La intervención pública necesaria para llevar a cabo este modelo de desarrollo sería muy superior a la que requieren cualquiera de las otras alternativas.

Como se ha indicado, no pueden entenderse estas alternativas como formas puras y excluyentes mutuamente, sino como pautas que permiten valorar las consecuencias posibles y por tanto facilitan la selección de una de ellas o de una combinación de dos o más como forma preferente que oriente el futuro desarrollo comarcal.

Para ello se realiza a continuación un breve ejercicio de evaluación apoyado en unos cuantos grandes criterios, tales como conservación de los recursos naturales; - capacidad de intervención (crecimiento previsible, inversión pública, etc.); diversidad de la oferta de localizaciones, tanto para la residencia como para la industria; - equilibrio entre la residencia y el empleo; revitalización de los núcleos menores y complementariedad y máxima rentabilidad de los desarrollos con las grandes obras de infraestructura.

Las alternativas correspondientes a los desarrollos espontáneo y disperso plantean las soluciones extremas y lógicamente son las menos favorecidas a priori en la valoración.

La pura y simple espontaneidad que supone la primera de ellas equivaldría a continuar con un modelo de desarrollo en "mancha de aceite", agravando los problemas ya detectados y acentuando la invasión de las zonas agropecuarias y



paisajísticas del entorno inmediato del núcleo actual de Reinosa. Paralelamente esta forma de desarrollo aumentaría las grandes desigualdades ya existentes entre Reinosa y los restantes núcleos y municipios de la Comarca, consumiendo la casi totalidad del crecimiento e inversiones y condicionando, de forma casi irreversible, el futuro comarcal.

La posibilidad de una política de dispersión del crecimiento apoyándose en los núcleos menores (última de las alternativas expuestas) cuenta también con graves inconvenientes: por un lado, la baja capacidad económica y administrativa de los Ayuntamientos de estos núcleos de pequeña entidad; y por otro, la convicción de que el tamaño actual y el crecimiento previsible de Reinosa no justifican tampoco una actitud de descentralización a toda costa.

De estas alternativas extremas, si bien pueden ser desde ahora desestimadas como formas prioritarias y dominantes del desarrollo comarcal, se deben retener para una propuesta final algunos componentes; así, de la primera habrá que contar con un cierto grado de extensión y ampliación del núcleo actual de Reinosa (sobre todo en los puntos donde existen situaciones ya irreversibles en este sentido); y de la última habrá que mantener el criterio general de potenciar los núcleos menores, si bien con un carácter selectivo en lugar de un tratamiento generalizado (elegir aquellos núcleos más vitales y compatibles con las tendencias e infraestructuras actuales).

Respecto a las alternativas intermedias cabe una primera valoración conjunta, para luego analizar las características de cada una de ellas. En principio, las formas de desarrollo radiales y lineales a que dan lugar responden satisfactoriamente a los siguientes objetivos:

- Controlar el desarrollo, evitando una expansión continua y circular del núcleo actual de Reinosa y favoreciendo una política de descongestión del centro.
- Facilitar las localizaciones más adecuadas para las conexiones económicas, tanto externas a la Comarca como intracomarcales.
- Concentrar el desarrollo urbano, haciéndolo compatible con una protección eficaz del suelo agropecuario y de los valores paisajísticos.
- Concentrar las infraestructuras y facilitar la implantación de sistemas de transporte colectivo.

En un análisis comparativo entre estas tres alternativas cabe destacar los siguientes aspectos diferenciadores:

- La elección de un eje de desarrollo Norte-Sur, a lo largo de la carretera nacional N-611, se ve condicionada por las actuaciones de la Red Arterial de Reinosa y del Plan de Accesos a la Meseta, que entrarán en servicio en un plazo relativamente corto. Las consecuencias previsibles de estas actuaciones (aumento del tráfico rodado por la nueva desviación y descongestión del centro de Reinosa, pero también descenso de la actividad terciaria en



esta ciudad al desdibujarse su carácter "de paso") aconsejan no apoyar en dicho eje el crecimiento residencial y terciario, pues el carácter de vía rápida e industrial que indudablemente va a adquirir esta carretera, de escala incluso nacional, no ayudaría al objetivo básico de lograr un equilibrio comarcal. Por otra parte, los desajustes entre el futuro trazado u las infraestructuras y ocupaciones de suelo ahora existentes encarecerían enormemente cualquier actuación en este sentido. A favor de esta elección jugaría, sin embargo, el factor de facilitar las conexiones exteriores de la comarca.

- Por el contrario, la elección del eje Este-Oeste (constituido por las carreteras comarcales C-6318 y C-628) como prioritario para el desarrollo tiene las ventajas siguientes: a) se apoya en infraestructuras y ocupaciones de suelo existentes; b) jugaría un papel más acorde con la lógica del equilibrio comarcal; c) ligaría algunos núcleos menores contiguos a Reinosa con otros más alejados pero con perspectivas de desarrollo turístico y residencial. En contra de esta elección puede argumentarse la discontinuidad del corredor a su paso por -- Reinosa, con los problemas de enlace consiguientes.

De lo expuesto podemos concluir que, a juicio de este Equipo Redactor, la alternativa óptima de desarrollo urbanístico para la Comarca es un modelo basado fundamentalmen

te en un desarrollo lineal sobre el eje Este-Oeste, que incluye la revitalización de algunos núcleos menores situados en él.

Esta conclusión se funda en el convencimiento de que dicho eje puede ser un elemento compensador en el que cabe promover un desarrollo más acorde con el medio natural, paisaje y hábitat tradicional de la Comarca. La potenciación de algunos núcleos situados a lo largo de las carreteras que cruzan la Comarca de Este a Oeste parece necesaria si no se quiere confiar el desarrollo exclusivamente a la industria y los servicios concentrados en Reinosa.

Esta alternativa respeta situaciones de hecho en cuanto a ocupación de suelo y demanda en las inmediaciones de Reinosa (Nestares, Requejo) sin pretender congelar el crecimiento en dichas direcciones, pero sí ordenarlo; en cuanto a los núcleos más alejados, se trataría de relanzar algunos de ellos, eligiendo aquellos donde se den las condiciones mínimas que aseguren la viabilidad del proyecto (existencia de infraestructuras, perspectivas de desarrollo turístico y residencial, etc.).

La potenciación de los núcleos de población elegidos ha consistido en crear en ellos dotaciones de suelo apto para la urbanización, aunque con una extensión siempre inferior a la del suelo urbano del núcleo.

Los núcleos elegidos de acuerdo con los criterios antes mencionados han sido los siguientes:

- En el eje Reinosa-Oeste
 - Salces
 - Espinilla
 - Celada de los Calderones-Naveda

- En el eje Reinosa-Este
 - Orzales
 - La Población
 - La Costana

- En los alrededores de Reinosa
 - Matamorosa
 - Nestares
 - Requejo

6.5.- Determinaciones relativas al suelo urbano

De todas las determinaciones del planeamiento que afectan en concreto al suelo urbano, necesitan especial justificación las siguientes:

- La forma en que se ha definido (delimitado) el propio suelo urbano.
- El grado o nivel de tratamiento normativo que se ha dado al suelo urbano según el tipo de núcleo de población.
- La forma en que se ha arbitrado la actuación municipal sobre el suelo urbano, a través de las "unidades de actuación".

El resto de determinaciones, o bien se han deducido directamente del análisis de la tipología constructiva de la comarca (volúmenes, ocupaciones, número de plantas, etc.)

o bien se trata de determinaciones ya consolidadas por la práctica en numerosos trabajos urbanísticos (condiciones generales de uso y de edificación).

Por lo que respecta a la forma en que se ha definido el propio suelo urbano, cabe decir que se han seguido dos formas diferentes de operar:

- Determinación directa del suelo urbano en base a lo establecido en los artículos 78 y 81 de la Ley del Suelo, en su Reglamento de Planeamiento e, incluso, en la Instrucción n° 12 del MOPU (junio de 1979) sobre Alcance y Objetivos de las delimitaciones de suelo urbano.
- Aceptación de las Delimitaciones de Suelo Urbano ya aprobadas (Matamorosa, Nestares y Requejo) cuando las entidades personificadas en el Trámite de Participación Pública así lo han preferido, con las modificaciones impuestas por nuevas condiciones de contorno (existencia del Plan de la Red Arterial de Reinoso, etc.) surgidas en los últimos tiempos.

De acuerdo con el primer esquema señalado, la delimitación de suelo urbano en los municipios de Enmedio, Hdad. de Campo de Suso y Campo de Yuso sigue la vía señalada en el Artículo 78 de la Ley del Suelo, mientras que la delimitación de suelo urbano del municipio de Las Rozas de Valdearroyo sigue los criterios emanados del Artículo 81 de dicha Ley.

No obstante el carácter unívoco con que se recoge en la Ley del Suelo, en su Reglamento de Planeamiento e incluso en la Instrucción sobre Alcance y Objetivos de los proyectos de delimitación de suelo urbano (1) la manera en que deben abordarse las delimitaciones, es necesario señalar -- aquí que la peculiar topología urbana de los núcleos rurales de la Comarca de Reinosa no permite una aplicación rigurosa de dichos preceptos o recomendaciones.

En efecto, de los 63 núcleos de población identificados en los cuatro municipios antedichos solamente uno tiene más de 1.000 habitantes (de acuerdo con el censo de 1970), presentando en conjunto la siguiente distribución poblacional:

0-50	habitantes:	17	núcleos
50-100	"	21	"
100-250	"	20	"
250-500	"	4	"
500-1.000	"	0	"
más de 1.000	"	1	"

Incluso algunos de tales núcleos no tienen carácter de tal, sino que se trata de meras denominaciones tradicionales de conjuntos absolutamente dispersos de edificaciones.

En estas condiciones apenas puede hablarse de casco urbano consolidado, salvo en muy pocos núcleos de población. En general no se encuentran simultáneamente los 4 servicios

(1) MOPU. Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo.

a que se refieren los Artículos 78 y 81 de la Ley del Suelo y ni siquiera aparecen calles propiamente dichas en la inmensa mayoría de los núcleos.

La delimitación de suelo urbano tal como la entiende la Ley del Suelo es de difícil aplicación, por lo tanto, en el ámbito territorial de las presentes Normas Subsidiarias.

Con objeto de hacer coherente la obligatoriedad de delimitar suelo urbano en los núcleos de población tradicionales con el carácter no urbano de la mayor parte de dichos núcleos, se han establecido unos criterios de delimitación que aúnan un cierto carácter general para todo el ámbito territorial de las Normas con una relativa flexibilidad de actuación, todo ello en el espíritu de la instrucción del MOPU antes citada.

En consecuencia, se define el concepto de suelo edificado con una cierta amplitud, reduciéndose al mínimo las restricciones derivadas del grado de ocupación del suelo.

Así, en los núcleos en que predomina la actividad agropecuaria se define el suelo edificado como el suelo adscrito a los siguientes usos:

- vivienda
- huerto y/o jardín
- corral
- edificaciones complementarias de uso agropecuario

Se considera idónea para dicho conjunto de actividades la parcela en que se encuentra el edificio de vivienda cuando su superficie es del orden de 1.000 m². En el caso de que sea de mayor extensión puede no ser considerada en su totalidad como suelo edificado, mientras que si se da el caso de que su extensión sea menor pueden considerarse como suelo edificado otras parcelas conlindantes a la vivienda hasta alcanzar una superficie total del orden de la indicada.

En los núcleos en que predomina la actividad secundaria o terciaria, o bien se utilizan con carácter exclusivamente residencial, se considera como suelo edificado el suelo adscrito a los siguientes usos:

- vivienda
- huerto y/o jardín

siempre que la parcela en que se encuentra el edificio de vivienda sea inferior a 1.000 m².

Una vez definido el suelo edificado se determina el suelo urbano mediante agregación de las siguientes superficies:

- casco consolidado
- áreas parcialmente consolidadas

Por casco consolidado se entiende el suelo urbano ocupado en su totalidad por suelo edificado y separado del territorio circundante por barreras naturales o por infraestructura de transporte (carreteras, calles, ferrocarril) -- existiendo una clara solución de continuidad con el entorno

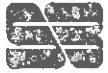
rural propiamente dicho.

Por área parcialmente consolidadas se entiende aquella parte del suelo urbano ocupado sólo en parte por suelo edificado, de tal manera que se cumplan los porcentajes de consolidación exigidos por la Ley del Suelo y que presenten carácter coherente con el resto del núcleo urbano. Tales -- áreas parcialmente consolidadas no presentarán por lo general solución de continuidad con el entorno rural del núcleo, aunque deberán estar separadas entre sí por algún elemento natural o infraestructural.

Como criterio básico aplicado a la delimitación de - suelo urbano de los núcleos de población de la Cabecera del Ebro cabe citar, finalmente, el siguiente: se admite que en los núcleos eminentemente rurales de la comarca puede no -- existir casco consolidado o bien, dicho de otra manera, se admite que el suelo urbano puede estar formado exclusivamente por yuxtaposición de áreas parcialmente consolidadas coherentes entre sí. Es decir, pueden darse los siguientes tipos de topología o estructura urbana:

- Núcleos formados por un casco consolidado y áreas parcialmente consolidadas.
- Núcleos formados por yuxtaposición de áreas parcialmente consolidadas.

En base a los anteriores criterios de definición de suelo edificado, de determinación de suelo urbano y de definición de estructura urbana se han realizado las delimitaciones de los núcleos de población comprendidos en las presentes



Normas Subsidiarias, a excepción de aquellos en que, tras el Trámite de Participación Pública, se ha optado por mantener las delimitaciones existentes con anterioridad (y - aprobadas por los órganos urbanísticos competentes) o el caso del Poblado de Brañavieja, en que la delimitación -- del suelo es parte de la propia definición del núcleo.

Por lo que respecta al grado o nivel de tratamiento normativo que se ha dado al suelo urbano según el tipo de núcleo de población cabe decir que se ha diferenciado según dos grandes tipos de núcleos:

- Núcleos de estructura urbana
- Núcleos de carácter rural

El primer grupo comprende aquellos núcleos que, o bien se encuentran estructurados con una tipología de tipo urbano o semiurbano (calles, manzanas, usos terciarios, etc.) o bien se espera que puedan llegar a alcanzar tal estructura a medio plazo. Han sido incluidos en dicho grupo los siguientes núcleos de población:

- . Matamorosa
- . Nestares
- . Requejo
- . Bolmir
- . Fresno del Río
- . Salces

El segundo grupo comprende todos los demás núcleos de población.

En los núcleos de carácter rural sólo se ha procedido a delimitar el suelo urbano, de acuerdo con la documentación reseñada más atrás, rigiéndose la edificación dentro de tal perímetro por una ordenanza específica (Ordenanza de Núcleos Rurales).

Por el contrario, en los núcleos de estructura urbana

se han definido, además de la propia delimitación de suelo urbano, los siguientes elementos:

- . Esquema de las manzanas de edificación y la red viaria que deberán conformar el tejido urbano del núcleo.
- . Tipología de la red viaria, con indicación de alineaciones y rasantes.
- . Usos pormenorizados del suelo, con indicación de aprovechamientos, de acuerdo con las ordenanzas de edificación definidas para este tipo de núcleos.
- . Esquema de unidades de actuación, en base a lo que más adelante se expone.

Por último, y en relación con el tema de las unidades de actuación, cabe señalar que una de las preocupaciones del equipo redactor de estas Normas Subsidiarias ha sido el intentar conseguir que las determinaciones del planeamiento puedan llegar a plasmarse en realidades.

El mayor problema al respecto surge a la hora de conseguir que la estructura real de los núcleos de población sea en el futuro la prevista en los planos normativos.

Para conseguir este objetivo se ha decidido que la mejor forma es exigir la actuación por medio de unidades completas, no por medio de licencias aisladas, en la mayor parte del suelo urbano de los "núcleos de estructura urbana".

En síntesis, las unidades de actuación en suelo urbano se caracterizan por exigir, para poder edificar en ellas, las siguientes condiciones:

- . Realización de un estudio de detalle
- . Cesión de viales
- . Cesión del 10% de superficie al Ayuntamiento en las unidades de 5.000 m² o más.
- . Facultar al Ayuntamiento para subdividir o agrupar las unidades propuestas por el equipo redactor de las Normas.

De esta manera, los Ayuntamientos podrán adaptarse en todo momento, a las exigencias de la demanda de suelo edificable (subdividiendo o agrupando unidades de actuación), conseguirán los viales previstos en los planos de ordenación -- (mediante la cesión obligatoria de viales) y dispondrán de suelo para equipamientos colectivos o para permutar por parcelas calificadas de uso público (mediante la cesión obligatoria del 10% de superficie).

6.6.- Determinaciones relativas al suelo apto para la urbanización

Dado que la delimitación del suelo urbano no es, en el fondo, nada más que una constatación de la situación existente en el momento de abordarse el planeamiento urbanístico, la adecuación del planeamiento al desarrollo futuro del área ordenada se ha realizado a través de la dotación de suelo apto para la urbanización.



El carácter estacionario o regresivo de los municipios afectados por estas Normas Subsidiarias puede inducir, en principio, a no crear ningún tipo de suelo urbanizable, ya que la presión, escasa, de la demanda de suelo va a ser suficientemente compensada con el stock de suelo urbano no edificado de que disponen todos los núcleos.

Sin embargo, la posibilidad de actuar sobre el desarrollo de la zona utilizando la propia normativa urbanística, según se expuso en el punto 6.3., ha aconsejado delimitar algunas áreas de suelo apto para la urbanización en determinados núcleos de población.

Tales áreas, dado su carácter más bien instrumental y no producto de una demanda que presione fuertemente en un sentido determinado, han sido establecidas sin profundizar demasiado en sus determinaciones urbanísticas. No se ha previsto en ellas la localización de sistemas generales de espacios libres y equipamientos comunitarios por ser suficientes los existentes aún en el caso de saturación del suelo urbanizable. Solamente se han indicado las áreas ocupadas por el sistema general de comunicaciones cuando algún plan ya previsto (Red Arterial, Plan Provincial de Carreteras) coincide espacialmente con las áreas aptas para la urbanización.

En principio todas las áreas de suelo apto para la urbanización se han previsto, salvo en un caso, con vocación residencial (baja densidad) y tolerancia para la pequeña industria, según se señala en las Normas Urbanísticas. El caso excepcional que se señala corresponde a un área de suelo ur-



urbanizable de carácter industrial previsto en Matamorosa.

El resto de determinaciones urbanísticas en el suelo apto para la urbanización (normas constructivas y de diseño de redes viarias, abastecimientos, saneamiento, etc.) son - las refrendadas por la práctica en numerosos planes y proyectos urbanísticos.

6.7.- Determinaciones relativas al suelo no urbanizable

El único aspecto normativo relacionado con el suelo no urbanizable que requiere justificación específica es el que regula la edificación en dicho tipo de suelo e impide la creación de nuevos núcleos de población.

El resto de las determinaciones que se refieren al - suelo no urbanizable (normas de protección, básicamente) son subsidiarias de la reglamentación existente al respecto y - de la que con carácter general para la provincia se pueda - crear.

Por lo que respecta a la edificación en suelo no urbanizable, se ha optado por regularla mediante la fijación de una ordenanza específica que establece, básicamente, una parcela mínima de 5.000 m² para poder edificar y fija unas distancias mínimas a las edificaciones existentes. Este criterio es compartido por la totalidad de los planes y proyectos de planeamiento que han sido consultados por el equipo redactor. La fijación de la parcela mínima ha sido producto de la negociación con los afectados, a través del trámite de Participación Pública, y no discrepa de los valores admitidos en otros



En cuanto a los Sistemas Generales de comunicaciones, el equipo redactor ha considerado suficiente el conjunto formado por los sistemas existentes y por los proyectos que afectan a la zona (Red Arterial de Reinososa, Plan Provincial de Carreteras) asumiendo estos últimos en el planeamiento.

PLANOS DE INFORMACIONCONTENIDO

- Plano 1: Plano de situación 1:500.000
- " 2: " " 1:200.000
- " 3: " " 1:50.000
- " 4: Red actual de carreteras 1:50.000
- " 5: Red arterial de Reinososa 1:10.000
- " 6: Red de ferrocarriles 1:50.000
- " 7: Red actual de transporte de energía eléctrica
1:50.000
- " 8: Usos óptimos del suelo. Modelo "desarrollista"
1:50.000
- " 9: Usos óptimos del suelo. Modelo "conservacionista"
1:50.000
- " 10: Mapa de síntesis de usos del suelo.



SENDA 3

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMBITO COMARCAL
DE LA CABECERA DEL EBRO**

HOJA N.º _____

DOCUMENTO N° 2

PLANOS DE INFORMACION