



VOLUMEN II

PROPUESTA TÉCNICA DE NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES. NORMATIVA



EQUIPO DE INVESTIGACIÓN DE LA UC

Coordinación: **Ángela de Meer Lecha-Marza.**

Investigadores:

TÍTULO I. ORDENANZAS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA. LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO TERRITORIAL

Dirección: **Jasé Ramón Menéndez de Luarca.**

CAPÍTULO I. PROTECCIÓN DEL PAISAJE: CONDICIONES DE VISUALIDAD Y ESTRUCTURA TERRITORIAL.

Jasé Ramón Menéndez de Luarca.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Jasé Ramón Menéndez de Luarca, Jasé Ramón Lamba Gutierrez y Carlos Díez Díez.

TÍTULO II. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

Dirección: **Eduarda Ruiz de la Riva.**

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Eduarda Ruiz de la Riva, Eduarda Cabanas, Pedra Fernández Lastra y Luls Pedraz Derqui.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Eduarda Ruiz de la Riva, Eduarda Cabanas, Pedra Fernández Lastra y Luls Pedraz Derqui.

TÍTULO III. ORDENANZAS EN SUELO URBANO EN MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO

Dirección: **Eduarda Ruiz de la Riva.**

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Eduarda Ruiz de la Riva, Eduarda Cabanas, Pedra Fernández Lastra y Luls Pedraz Derqui.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELAS

Eduarda Ruiz de la Riva, Eduarda Cabanas, Pedra Fernández Lastra y Luls Pedraz Derqui.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Eduarda Ruiz de la Riva, Eduarda Cabanas, Pedra Fernández Lastra y Luls Pedraz Derqui.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Eduarda Ruiz de la Riva, Eduarda Cabanas, Pedra Fernández Lastra y Luls Pedraz Derqui.

CAPÍTULO V. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CARÁCTER COMPOSITIVO

Eduarda Ruiz de la Riva, Eduarda Cabanas, Pedra Fernández Lastra y Luls Pedraz Derqui.

CAPÍTULO VI. RELACIÓN ENTRE EL EDIFICIO Y SU LUGAR DE EMPLAZAMIENTO

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Coordinación: **Mirlam García García.**



Eduarda Ruiz de la Riva, Eduarda Cabanas, Pedra Fernández Lastra y Luis Pedraz Derqui.

TÍTULO IV. NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Dirección: **Ángela de Meer Lecha-Marza y Carlos Díez Díez.**

CAPÍTULO I. CONCEPTO Y CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Carlos Díez Díez, Esmeralda Ganzález Urruela, Elena Martín Latorre, Leonar de la Puente Fernández y Ángela de Meer Lecha-Marza.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Carlos Díez Díez, Esmeralda Ganzález Urruela, Elena Martín Latorre, Leonar de la Puente Fernández y Ángela de Meer Lecha-Marza.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEL SUELO Y DE LAS ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO

Carlos Díez Díez, Esmeralda Ganzález Urruela, Elena Martín Latorre, Leonar de la Puente Fernández y Ángela de Meer Lecha-Marza.

ANEXO I. CORRESPONDENCIAS DE LAS CATEGORÍAS CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Carlos Díez Díez y Ángela de Meer Lecha-Marza.

ANEXO II. METODOLOGÍA Y CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Eduarda Ruiz de la Riva, Eduarda Cabanas, Pedra Fernández Lastra y Luis Pedraz Derqui.

ANEXO III. GLOSARIO

Esmeralda Ganzález Urruela.

ANEXO IV. PROTOTIPOS DE CASAS

Eduarda Ruiz de la Riva, Eduarda Cabanas, Pedra Fernández Lastra y Luis Pedraz Derqui.

MAQUETACIÓN, GRÁFICOS, DISEÑO Y EDICIÓN DEL DOCUMENTO

Larena Campa Marena y Valentín Castilla Salcines.



ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	7		
TÍTULO I. ORDENANZAS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.	13		
LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO TERRITORIAL			
CAPÍTULO I. PROTECCIÓN DEL PAISAJE: CONDICIONES DE VISUALIDAD Y ESTRUCTURA TERRITORIAL.	13		
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE	13		
Art. 1. Definición de paisaje	13		
Art. 2. Medidas de protección del paisaje	13		
Art. 3. Contenido del planeamiento	13		
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL	13		
Art. 4. Definición	13		
Art. 5. Núcleos tradicionales y paisaje	14		
SECCIÓN 3ª. LAS UNIDADES DE PERCEPCIÓN DEL PAISAJE	14		
Art. 6. La visualidad del paisaje	14		
Art. 7. Paisajes sonoros	14		
SECCIÓN 4ª. VISUALIDAD Y RED DE CARRETERAS	15		
Art. 8. Viario y paisaje abierto	15		
Art. 9. Travesía de núcleos	15		
Art. 10. Tratamiento paisajístico de los estacionamientos	15		
SECCIÓN 5ª RED VIARIA Y PAISAJE	15		
Art. 11. Caminos y rutas culturales	15		
Art. 12. Condiciones de apertura de nuevos caminos	16		
SECCIÓN 6ª. PAISAJE Y ESTRUCTURA TERRITORIAL: PAISAJES CONSTRUIDOS Y PAISAJES NATURALES	16		
Art. 13. Consideraciones generales	16		
Art. 14. Paisajes naturales	16		
Art. 15. Paisajes cultivados: el terrazgo	16		
1. Paisajes cerrados	16		
2. Paisajes aterrizados y movimientos de tierras	16		
3. Paisajes abiertos	17		
Art. 16. Paisajes urbanos: paisajes urbanos de los núcleos tradicionales	17		
Art. 17. Paisaje de las áreas periurbanas y de los asentamientos turísticos	17		
Art. 18. Integración de los paisajes: la red de espacios abiertos como rutas de integración y ordenación paisajística	17		
CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	18		
SECCIÓN 1ª. REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	18		
Art. 19. Consideraciones generales	18		
Art. 20. Núcleos residenciales	18		
Art. 21. Estabulaciones	18		
SECCIÓN 2ª. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS DISTINTOS USOS	18		
Art. 22. Actividad ganadera	18		
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE REPERCUSIÓN AMBIENTAL	18		
		Art. 23. Actividades compatibles	18
		Art. 24. Dotación sanitaria	19
		Art. 25. Dotación abastecimiento urbano	19
		Art. 26. Dotación cabaña ganadera	19
		Art. 27. Dotaciones de riego en m ³ por hectárea y año	19
		Art. 28. Dotaciones usos industriales	19
		Art. 29. Evacuación de aguas pluviales	19
		Art. 30. Evacuación de aguas residuales	19
		Art. 31. Evacuación de humos	20
		Art. 32. Emisión de humos y gases	20
		Art. 33. Protección de la calidad del aire y de la atmósfera	21
		Art. 34. Niveles de ruido admisibles	21
		Art. 35. Vibraciones	21
		Art. 36. Energía eléctrica	21
		Art. 37. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas	21
		Art. 38. Seguridad frente al fuego	22
		Art. 39. Protección de la vegetación.	22
		Art. 40. Coordinación	22
		Art. 41. Calidad atmosférica, contaminación acústica y lumínica	22
		Art. 42. Residuos	23
		Art. 43. Gestión del agua	23
		Art. 44. Red viaria (sistema de transporte)	24
		Art. 45. Suministro y transporte de energía	25
		Art. 46. Prevención de riesgos	25
		Art. 47. Espacios libres	26
		Art. 48. Zonas de riesgos de incendio forestal	26
		Art. 49. Crecimientos a partir de infraestructuras	26
		Art. 50. Antenas	27
		TÍTULO II. ORDENANZAS EN SUELO URBANO	28
		CAPÍTULO I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	28
		Art. 51. Definiciones generales	28
		SECCIÓN 1ª. DE LAS OBRAS	28
		Art. 52. Niveles de obras	28
		Art. 53. Clases de obras	28
		SECCIÓN 2ª. DE LOS TERRENOS Y LA EDIFICACIÓN	29
		Art. 54. Parcelas	29
		Art. 55. Linderos	29
		Art. 56. Alineaciones	29
		Art. 57. Referencias de la edificación	30
		Art. 58. Rasantes	30
		1. Definición	30
		2. Clases	30
		3. Modificación	31
		SECCIÓN 3ª. FORMA DE LA EDIFICACIÓN	31
		Art. 59. Plantas. Definiciones y condiciones	31
		Art. 60. Vuelos	32
		Art. 61. Longitud de la edificación	33



Art. 62. Altura de la edificación	33	Art. 103. Depósitos de combustible	44
Art. 63. Altura de plantas	33	Art. 104. Condiciones naturales de la parcela	44
Art. 64. Tipologías edificatorias	33	CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS	44
Art. 65. Separación entre edificaciones	33	Art. 105. Uso característico	44
Art. 66. Área de movimiento	33	Art. 106. Usos compatibles	44
Art. 67. Superficie construida	33	Art. 107. Usos tolerados	44
Art. 68. Superficie útil	33	Art. 108. Usos prohibidos	45
Art. 69. Superficie edificable. Edificabilidad	34	CAPÍTULO V. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CARÁCTER COMPOSITIVO	45
Art. 70. Superficie no computable	34	Art. 109. Condiciones para las obras de nueva planta	45
Art. 71. Superficie computable	34	Art. 110. Edificaciones de nueva planta	45
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE VOLUMEN	34	Art. 111. Condiciones para las obras sobre edificios existentes	45
Art. 72. Condiciones de volumen. Altura de la edificación	34	CAPÍTULO VI. RELACIÓN ENTRE EL EDIFICIO Y SU LUGAR DE EMPLAZAMIENTO	46
Art. 73. Medición de la altura de los edificios	34	Art. 112. Integración del edificio	46
Art. 74. Alturas útil y libre de las plantas	35	Art. 113. Modelos	46
Art. 75. Condiciones de las plantas	36	Art. 114. Edificios auxiliares	46
CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	36	Art. 115. Agrupaciones en hilera	46
Art. 76. Definición	36	Art. 116. Espacio de entrada, umbral	47
Art. 77. Tipos de usos	36	TÍTULO IV. NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	48
Art. 78. Usos según la ordenación urbanística	37	CAPÍTULO I. CONCEPTO Y CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	48
Art. 79. Usos según la adecuación al planeamiento	37	Art. 117. Concepto y ámbito de aplicación.	48
Art. 80. Usos según el régimen de utilización	37	Art. 118. Categorías de Suelo Rústico.	48
Art. 81. Usos según la gestión urbanística	38	Art. 119. Categoría de Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Modelo Urbanístico y Territorial.	48
Art. 82. Usos dotacionales	38	Art. 120. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica.	48
Art. 83. Uso de espacios libres	38	Art. 121. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística.	48
Art. 84. Uso residencial	39	Art. 122. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos.	49
Art. 85. Uso productivo	39	Art. 123. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección Costera.	49
Art. 86. Uso de servicios del automóvil	39	Art. 124. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección del Patrimonio Territorial.	49
Art. 87. Condiciones de salubridad, seguridad y calidad	40	Art. 125. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección Forestal.	49
Art. 88. Condiciones ambientales	40	Art. 126. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria.	49
TÍTULO III. ORDENANZAS EN SUELO URBANO EN MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO	41	Art. 127. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos.	50
CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	41	CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	50
Art. 89. Altura	41	SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES	50
Art. 90. Ocupación sobre parcela	41	Art. 128. Movimientos de tierras.	50
Art. 91. Vuelos	41	Art. 129. Limitaciones de apertura de caminos	50
Art. 92. División de parcelas	41	Art. 130. Cierres de parcela, plantaciones y otros elementos.	50
Art. 93. Tipologías de la edificación	41	Art. 131. Medidas de conservación, rehabilitación e integración paisajística y territorial	51
CAPÍTULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELAS	41	Art. 132. Caravanas.	51
Art. 94. Tipos de parcelas	41	Art. 133. Coordinación municipal.	51
Art. 95. En parcelas tipo A	41	SECCIÓN 2ª. USOS EN SUELO RÚSTICO	51
Art. 96. En parcelas tipo B	42	Art. 134. Usos en suelo rústico	51
Art. 97. En parcelas tipo C	42	SUBSECCIÓN 1ª. USOS ASOCIADOS A LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y OTRAS ANÁLOGAS	51
Art. 98. Retranqueos	43		
Art. 99. Separación entre edificios	43		
Art. 100. Longitud máxima de edificación	43		
CAPÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	43		
Art. 101. Movimientos de tierras	43		
Art. 102. Cierres de parcela, plantaciones y otros elementos	44		



Art. 135. Concepto de explotación agrícola o ganadera	51	Art. 161. Turismo rural	56
Art. 136. Concepto de explotación forestal	51	SUBSECCIÓN 8ª. VIVIENDAS AISLADAS DE CARÁCTER UNIFAMILIAR	56
Art. 137. Concepto de explotación análoga	52	Art. 162. Vivienda aislada de carácter unifamiliar	56
Art. 138. Concepto de instalaciones agrarias	52	SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	56
Art. 139. Concepto de instalaciones agrarias principales	52	Art. 163. Condiciones estéticas.	56
Art. 140. Concepto de instalaciones agrarias complementarias	52	Art. 164. Dotación de servicios urbanos a las edificaciones	56
Art. 141. Usos propios de la actividad agropecuaria sin instalaciones ni construcciones	52	Art. 165. Acceso rodado	56
Art. 142. Criterios de autorización de instalaciones agrarias	52	Art. 166. Abastecimiento de agua	57
Art. 143. Actividades complementarias artesanales o industriales	53	Art. 167. Evacuación y saneamiento	57
Art. 144. Naves ganaderas de porcino	53	Art. 168. Red eléctrica y telefonía	57
Art. 145. Concepto de vivienda vinculada	53	SUBSECCIÓN 1ª. EDIFICACIONES ASOCIADAS A LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y OTRAS ANÁLOGAS	57
Art. 146. Requisitos	53	Art. 169. Ubicación de las edificaciones agrarias	57
Art. 147. Condiciones de vinculación	53	Art. 170. Edificaciones de uso agrario	57
Art. 148. Desvinculación de la vivienda	53	Art. 171. Rehabilitación de cabañas e invernales.	58
SUBSECCIÓN 2ª. USOS ASOCIADOS A LA EJECUCIÓN, AL MANTENIMIENTO Y AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	53	Art. 172. Condiciones de las viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias.	58
Art. 149. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras	53	Art. 173. Integración de la edificación	58
SUBSECCIÓN 3ª. USOS ASOCIADOS AL INTERÉS PÚBLICO	54	SUBSECCIÓN 2ª. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES ASOCIADAS A LA EJECUCIÓN, AL MANTENIMIENTO Y AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	58
Art. 150. Usos recreativos	54	Art. 174. Construcciones y edificaciones asociadas a la ejecución, al mantenimiento y al servicio de las obras públicas e infraestructuras.	58
Art. 151. Usos educativos y culturales	54	SUBSECCIÓN 3ª. EDIFICACIONES ASOCIADAS AL INTERÉS PÚBLICO	58
Art. 152. Usos científicos	54	SUBSECCIÓN 4ª. EDIFICACIONES INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE ALMACENAMIENTO QUE SEA IMPRESCINDIBLE UBICAR EN SUELO RÚSTICO	58
Art. 153. Usos recreativos, educativos, culturales y científicos de interés público sin construcciones ni edificaciones asociadas	54	SUBSECCIÓN 5ª. EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	58
Art. 154. Actuaciones y usos específicos que quepa justificadamente considerar de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque sea imprescindible su ubicación en suelo rústico	54	SUBSECCIÓN 6ª. OBRAS DE RENOVACIÓN Y REFORMA DE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN	58
SUBSECCIÓN 4ª. USOS Y CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE ALMACENAMIENTO QUE SEA IMPRESCINDIBLE UBICAR EN SUELO RÚSTICO	55	SUBSECCIÓN 7ª. EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES DE OCIO Y AL TURISMO RURAL	58
Art. 155. Usos y construcciones industriales y de almacenamiento	55	SUBSECCIÓN 8ª. VIVIENDAS AISLADAS DE CARÁCTER UNIFAMILIAR	58
Art. 156. Obras de renovación y reforma	55	Art. 175. Vivienda aislada de carácter unifamiliar	58
Art. 157. Obras de ampliación, modernización y mejora de edificación preexistente	55	CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEL SUELO Y DE LAS ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO	59
SUBSECCIÓN 5ª. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A ELLAS	56	SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES COMUNES	59
Art. 158. Actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.	56	Art. 176. Limitaciones de uso.	59
Art. 159. Cese de la actividad extractiva	56	Art. 177. Usos permitidos	59
SUBSECCIÓN 6ª. OBRAS DE RENOVACIÓN Y REFORMA DE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN	56	Art. 178. Usos autorizables	59
SUBSECCIÓN 7ª. ACTIVIDADES DE OCIO Y TURISMO RURAL	56	SECCIÓN 2ª DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA	59
Art. 160. Actividades de ocio	56	Art. 179. Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Modelo Urbanístico y Territorial	59
		SECCIÓN 3ª DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	59



Art. 180. Suelo Rústico de Especial Protección Ecológico	59
Art. 181. Suelo Rústico de Especial Protección Paisajístico	59
Art. 182. Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos	59
Art. 183. Suelo Rústico de Especial Protección Costero	59
Art. 184. Suelo Rústico de Especial Protección del Patrimonio Territorial	59
Art. 185. Suelo Rústico de Especial Protección Forestal	60
Art. 186. Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuario	60
Art. 187. Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos	60
SECCIÓN 4ª USOS EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA	60
Art. 188. Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Modelo Urbanístico y Territorial	60
SECCIÓN 5ª USOS EN SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	60
Art. 189. Usos generales	60
Art. 190. Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica	61
Art. 191. Suelo Rústico de Especial Protección Paisajístico	61
Art. 192. Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos	61
Art. 193. Suelo Rústico de Especial Protección Costero	61
Art. 194. Suelo Rústico de Especial Protección del Patrimonio Territorial	62
Art. 195. Suelo Rústico de Especial Protección Forestal	62
Art. 196. Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuario	62
Art. 197. Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos	62
ANEXO I. CORRESPONDENCIAS DE LAS CATEGORÍAS CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE	63
ANEXO II. METODOLOGÍA Y CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	65
ANEXO III. GLOSARIO	69
ANEXO IV. PROTOTIPOS DE CASAS	73



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La definición de los objetivos de las Normas Urbanísticas Regionales de Cantabria se apoya en el artículo 19 de la Ley 2/2001, donde se señalan como principales "establecer criterios y fijar pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación. En especial, establecer tipologías constructivas, volúmenes, alturas, plantas, ocupaciones, medianerías, distancias, revestidos, materiales, vegetación y demás circunstancias urbanísticas y de diseño, así como medidas de conservación de los recursos naturales, del medio ambiente y del patrimonio cultural". El desarrollo de este artículo se ha realizado tras un profundo reconocimiento urbanístico y territorial de Cantabria, cuyos resultados permiten plantear la necesidad de encauzar los actuales procesos territoriales. En este sentido, se considera que las Normas Urbanísticas Regionales pueden ejercer un importante papel al proponer que las actuaciones se apoyen en la interpretación del proceso de construcción de la realidad territorial; al plantear metodologías integradoras que eviten la superposición de políticas sectoriales; y al tratar de adaptar sus propuestas a las necesidades de las áreas rurales.

Desde esta perspectiva, los objetivos generales de las NUR no se limitan a regular los usos y las condiciones de la edificación ni a establecer medidas de conservación del medio ambiente y del patrimonio cultural, sino que intentan incardinar estas determinaciones dentro de un planteamiento territorial que permita avanzar en la definición de las claves del futuro modelo regional. También se trata de contribuir a una nueva etapa en la intervención urbanística, así como de dar soluciones a los problemas de la sociedad. Por todo ello, además de regular los usos en el suelo rústico, de establecer los parámetros de la edificación y de marcar los criterios de actuación en el suelo rústico y en el suelo urbano (núcleos tradicionales), se pretende conservar y mantener el patrimonio territorial de Cantabria, orientar la intervención urbanística y procurar el desarrollo económico y social.

Este conjunto de objetivos tiene como marco las determinaciones y los planteamientos básicos expuestos en el Preámbulo de la Ley 2/2001 en relación con la consideración del territorio, con su ordenación y con el tratamiento del suelo rústico. Determinaciones, a su vez, inspiradas en las políticas territoriales de la UE.

Principio rector de las NUR ha sido la salvaguarda de los valores medioambientales del territorio, y, consecuencia de ello, en buena medida, los tipos y grados de protección aplicados al mismo. Igualmente, especial atención ha recibido una de las actividades con mayor implantación en el suelo rústico, la agricultura, considerando, en el seno del nuevo concepto europeo, el carácter multifuncional de su contribución a la sociedad. Con ello las NUR pretenden contribuir a crear las bases para el establecimiento de un modelo de desarrollo para Cantabria, acorde con sus condiciones y potencialidades, social y territorialmente equilibrado, e inspirado en la apreciación del conjunto de su patrimonio.

También al amparo de la Ley 2/2001, uno de los principios fundamentales que las han regido ha sido la consideración de la realidad –o realidades- territorial de Cantabria: los

procesos presentes y activos en sus medios natural y económico social. Se propone un planteamiento integrador del territorio (medio natural, humano, económico, cultural) así como la introducción del concepto de patrimonio territorial, entendido como el resultado de la acción social sobre el espacio a lo largo de los diferentes procesos históricos.

Como se ha procedido en otras comunidades autónomas, las NUR de Cantabria han tenido muy presentes las características y especificidades del territorio regional, establecidas a partir de sólidos estudios previos que han permitido aportar también, en consecuencia, soluciones *ad hoc*. Así por ejemplo, especial relevancia han tenido en las NUR las unidades tradicionales de poblamiento y las unidades territoriales, hasta el punto de considerarlas como las células estructurantes del territorio seculamente.

En la línea anterior, y respetando la precisa terminología jurídica que se aplica al urbanismo y a la ordenación del territorio, se han incorporado a las NUR conceptos, expresiones y términos novedosos en ese ámbito, con referencia inmediata en la Ley 2/2004 de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, esencialmente alusivos a hechos y elementos territoriales presentes en la realidad regional: rescatados, unos, del acervo común de Cantabria; relativos, otros, a la designación de fenómenos nuevos y a nuevas perspectivas en la consideración de hechos y situaciones del medio y de la sociedad.

Además, se han integrado distintas tendencias en materia de ordenación del territorio, introduciendo en la normativa medidas de desarrollo sostenible, de política medioambiental, de desarrollo rural y de protección paisajística. Así pues, el tratamiento de la normativa manifiesta un especial interés por superar las medidas cautelares en la consideración del suelo rústico y en dar paso a medidas positivas de conservación, evolución y ordenación que permitan hacer compatibles la protección con el desarrollo sostenible de las áreas rurales.

Se ha pretendido pues clarificar la naturaleza del suelo rústico, dando instrumentos al planificador para motivar su positiva consideración. Consecuentemente, atención especial se ha prestado al establecimiento y exposición de los criterios de protección del mismo, así como a las situaciones y condiciones de la intervención sobre él. En definitiva, las NUR proporcionan razonamientos y fundamentos claros y específicos para motivar, argumentadamente, la protección del suelo rústico en los casos que se han contemplado.

El establecimiento de una gradación en los regímenes de protección que afectan a los distintos tipos de suelo rústico reposa en una concepción dinámica del territorio, motor de desarrollo social y económico, a cuyas unidades integrantes ha de adjudicársele un papel acorde con su potencialidad como recurso, con su fragilidad y limitaciones de uso y, en definitiva, con los principios del desarrollo sostenible.

Expresa la Ley 2/2001 la necesidad de dotar de identidad al suelo rústico de Cantabria. Y, efectivamente, estas NUR le han dotado de muchas identidades, las que le



corresponden por su configuración física y por sus funciones sociales pasadas y presentes.

La identificación de esas características y procesos es fruto de una metodología que aborda el territorio en su complejidad y desde una perspectiva diacrónica. La complejidad ha orientado la elaboración de las NUR hacia la interdisciplinariedad y hacia la consideración específica y pormenorizada de los elementos integrantes de ese territorio: medio físico, recursos naturales, población, asentamientos, espacios productivos, redes de comunicación, planeamiento y figuras de protección del patrimonio natural y cultural. El tratamiento diacrónico supone la incorporación de la perspectiva histórica y de la dinámica social para aprehender los pasados modelos de organización del territorio y sus herencias, así como los procesos de cambio y las tensiones socio espaciales que generan.

Este tipo de análisis territorial ofrece una metodología fácilmente aplicable al conjunto de los municipios de Cantabria, garantizando que los planes urbanísticos desarrollen de forma rigurosa las fases de análisis y diagnóstico y consideren los resultados de sus estudios sobre las unidades territoriales como el punto de partida en el que apoyar la fase de ordenación. Para alcanzar dichos objetivos la propuesta de categorías de suelo rústico de las NUR se adapta a las unidades territoriales y recoge las especificidades de cada una de las subunidades, con el fin de asegurar que los modelos territoriales establecidos en el planeamiento se adecuen a la realidad. Estos planteamientos se complementan con la regulación de los usos, basada en el papel que representan unidades y subunidades en el modelo territorial regional. Con ello se pretende establecer los usos más apropiados para hacer compatible su conservación con el desarrollo sostenible del territorio, objetivo que, además, aparece fuertemente reforzado en las normas de aplicación directa.

Por último, para superar las aproximaciones sectoriales y desarrollar esta perspectiva integradora y transversal, las NUR hacen referencia a la necesidad de aunar las diferentes políticas y actuaciones sobre el territorio y conseguir un amplio consenso social en torno a esta propuesta de identidad territorial para Cantabria. Además, los estudios previos han puesto de relieve la inadecuación de múltiples realidades territoriales a los estrictos límites de las divisiones administrativas, razón por la que desde las NUR se insta a la coordinación intermunicipal y se propone la elaboración, a medio plazo, de estudios y planes a escala comarcal y regional.

Los anteriores planteamientos de ordenación y metodológicos tratan de responder y de atender a las características y procesos que presenta el territorio regional en diversos planos o ámbitos. Así, rasgos generales y notables del territorio de Cantabria son los contrastados comportamientos demográfico y económico entre las áreas rurales costeras y los valles interiores: dinámicas o muy dinámicas las primeras y regresivos o estancados los segundos. Similares diferencias presenta la intensidad de la presión sobre el suelo, muy fuerte en el litoral, fuerte también en los corredores de algunos valles interiores y descendiente hacia las cabeceras. Igualmente debe reseñarse la fragmentación generalizada, aunque desigual, del suelo rústico regional.

Respecto al poblamiento y a la vivienda cabe destacar, en primer término, la importancia que el poblamiento rural heredado mantiene, como hecho estructural, en Cantabria. Frente a ello también ha de indicarse el papel cada vez más retorzado de las comunicaciones como ejes de procesos de transformación del mismo. La proliferación y la dispersión de la vivienda aislada de nueva construcción en la región alcanza proporciones superiores a la media nacional, mientras que en los mismos términos relativos la vivienda rehabilitada tiene menor presencia.

Entre los procesos económicos generales que afectan a la Cantabria rural hay que señalar la expansión del turismo en este medio, cuya oferta se basa, precisamente, en el disfrute de un entorno y de un paisaje de calidad. Por su parte, la concentración de la producción agropecuaria parece irreversible. La presencia de la gran explotación es puntual, aunque tiende a aumentar en número y dimensiones, enfrentándose, no obstante, con problemas para ampliar su base territorial ante la competencia con otras actividades. En relación con ello, es evidente la pérdida de superficies agronómicas de gran valor a causa de su ocupación por diversos usos del suelo y por la construcción de grandes infraestructuras. Sin embargo, en muchos municipios interiores la proporción de superficie agraria útil sobre el total es aún muy destacada, apareciendo especialmente propicios para el desarrollo de actividades agrarias.

A mayor escala, y en ámbitos más concretos, los procesos son también más específicos y la problemática variada. Las praderías y los terrenos de cultivo (terrazgos) más próximos a los espacios urbanos se están viendo mermados por la expansión residencial y la localización de infraestructuras y equipamientos. Cuando ello sucede sobre una topografía de laderas, pendientes o posiciones elevadas se deterioran las perspectivas visuales y se ocupan con nuevos hitos las líneas de horizonte.

En los asentamientos rurales se identifican una serie de procesos que precisan ser encauzados y normativizados. Una parte de ellos se relacionan con las necesidades de las poblaciones locales, y así, por ejemplo, la ampliación y mejora de las viviendas con frecuencia redundan en una alteración severa del patrimonio edificado, sobre todo en los casos de rehabilitaciones que implican una modificación de las tipologías y de los materiales originales. También es preciso tener en cuenta la modernización y creación de equipamientos, así como la relocalización de usos en aras a una mayor calidad ambiental. Otra suerte de procesos se derivan de la debilidad de las sociedades locales para conservar el patrimonio: por un lado, la decadencia de espacios y elementos comunes, de caminos, de muros, etc.; por otra parte, el abandono de espacios productivos de su entorno (huertos, mieses) se ha visto acelerado con la crisis de la pequeña explotación.

En los espacios agrícolas más dinámicos, la ejecución de concentraciones parcelarias conlleva notables cambios paisajísticos y la pérdida de elementos tradicionales (caminos de servicio, cierres de parcelas, ribazos, abrevaderos u otros hitos). La proliferación indiscriminada de instalaciones diversas ligadas a la producción agropecuaria está contribuyendo a la degeneración del paisaje, al introducir volúmenes, formas y materiales discordes en el medio tradicional.



Por su parte, el abandono de la actividad agrícola incide en la pérdida de calidad de la vegetación, al favorecer el incremento del matorral (bardal) y la multiplicación de especies invasoras u oportunistas, aumentando el riesgo de incendios. También propicia el abandono la ausencia de mantenimiento y el deterioro de elementos tales como bancales, muros, setos y cierres tradicionales, componentes notables del paisaje rural. El cese de las actividades agropecuarias, unido a la tendencia de la población rural a localizar su residencia en la proximidad de los núcleos, está incidiendo en el declive y la ruina de caseríos e instalaciones ligadas a la ganadería. Más agudo aún se presenta este problema en los terrazgos y pastizales de altura, en los que una gran parte de las construcciones e instalaciones en las que se apoyaban las antiguas labores ganaderas (cabañas, chozos, invernales, corros) aparecen en franca situación de desmantelamiento, con la grave pérdida de patrimonio que ello representa.

Otros medios más concretos también se resienten de procesos regresivos. El bosque autóctono viene experimentando una progresiva fragmentación de sus masas y sus hábitats. Los espacios arbolados de repoblación aparecen afectados por la erosión y por la degradación de suelos asociadas a las labores forestales y a los incendios. En las riberas fluviales se identifican situaciones de deterioro por encauzamientos y artificialización de las márgenes; a esta pérdida de patrimonio natural se añade el menoscabo en el cultural por la destrucción de instalaciones tales como puentes, molinos, antiguos canales, etc. En los pastizales y en los puertos son evidentes las alteraciones en la composición de la vegetación asociadas a cambios en las prácticas ganaderas. En el monte, en general, se multiplican los impactos derivados de prácticas toleradas y derivadas de su insuficiente valoración social y de las carencias en las políticas de conservación.

En definitiva, el proceso de elaboración de las NUR ha permitido demostrar el valor patrimonial del territorio en Cantabria, tanto desde el punto de vista natural (costa, áreas de montaña, ríos, bosques, espacios protegidos), como económico (forestal, ganadero, agrícola, pesquero, turístico) y cultural (elementos protegidos, arquitectura civil, arqueología industrial, caminos históricos, núcleos tradicionales). Desde esta perspectiva, la valoración del territorio se ha apoyado en la identificación de las diversas unidades que lo componen, entendidas como las células básicas de su organización, como los fragmentos de menor tamaño en los cuales es perceptible la organización social. Este planteamiento responde a la voluntad de proponer un marco de actuación, amazon para definir un modelo o proyecto territorial a partir del conocimiento de las claves y de los procesos de organización socio espacial, y capaz también de encauzar la dinámica económica y la nueva realidad social sin destruir las huellas de anteriores modelos.

El título I ORDENANZAS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA se divide en dos capítulos PROTECCIÓN DEL PAISAJE, en el que se integra la protección del patrimonio y la protección del paisaje y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

El primer capítulo, PROTECCIÓN DEL PAISAJE se desarrolla a través del tratamiento sucesivo de los contenidos del Art. 34, bajo el epígrafe de Protección del Paisaje y del Art.33, Protección del Entorno Cultural de la ley 2/2001.

A efectos de la Protección del Paisaje, se entiende por tal la dimensión perceptiva de la configuración territorial, tanto en su vertiente rural como urbana.

El señalado enfoque comprende dos aspectos complementarios: los derivados de las condiciones de visualidad y los provenientes de la "calidad" del escenario territorial.

Las condiciones de visualidad son, a su vez, contempladas tanto desde la perspectiva del observador como desde la posición de lo observado. El primer aspecto trata de proteger la visión a partir de las condiciones de desplazamiento del espectador sobre los espacios públicos más frecuentados. El segundo aspecto ofrece un tratamiento diferenciado según las condiciones de exposición topográfica del objeto paisajístico.

Por lo que respecta a las condiciones de calidad, se refieren tanto a los paisajes abiertos como a los conjuntos urbanos, entendidos como partes complementarias del sistema territorial.

Los paisajes abiertos se tratan a partir de la configuración de unidades de valle y de costa, en las que se articula el territorio cántabro. Dentro de cada unidad se valoran sus condiciones naturales, derivadas tanto las peculiaridades del relieve, la flora y la fauna. Una segunda consideración se refiere al proceso de aculturación histórica del soporte natural, mediante los procesos de adaptación humana que suponen la organización de los espacios de cultivo, las infraestructuras y los asentamientos humanos.

Para la consecución de esos objetivos se especifican una serie de contenidos mínimos a contemplar en el planeamiento.

- Descomposición del territorio en unidades territoriales
- Preservación de los espacios de máxima exposición paisajística, como las cumbres y las pendientes abruptas
- Identificación de las cuencas visuales y protección de los entornos de las vías, los ríos, las poblaciones y los hitos en sus panoramas más significativos.
- Introducción de criterios de visualidad en los nuevos viarios tanto en su condición de creadores de impactos como de emisión de vistas.
- Introducción de una red de espacios abiertos de integración territorial.

A efectos de la Protección del Entorno Cultural, se entiende por Patrimonio Cultural el conjunto de elementos territoriales conformados por la integración del trabajo humano a lo largo de la historia sobre el soporte de la naturaleza que han adquirido valores socialmente reconocidos. De esta forma, las construcciones y el paisaje en que se insertan se consideran como partes indisolubles de un mismo sistema. Componen dicho conjunto patrimonial: los parajes naturales, los asentamientos tradicionales, las redes lineales de infraestructuras y límites, los edificios e hitos singulares, o sus restos arqueológicos y las construcciones individualizadas de obra civil.



Con objeto de conseguir una adecuada protección patrimonial se indican los siguientes aspectos a contemplar por el planeamiento:

- Catalogación pormenorizada de: elementos naturales significativos, núcleos rurales, red de caminos históricos, mosaicos de cercas tradicionales y edificios, hitos y construcciones de obra civil en situación aislada o agrupada.
- Tratamiento particularizado de dichos elementos de acuerdo a los criterios establecidos en las NUR.
- Identificación de los elementos característicos de las tramas urbanas tradicionales, a efectos de establecer los criterios para su preservación.
- Establecimiento de medidas para la protección de las relaciones de los núcleos tradicionales con el paisaje en que se insertan.

El título II ORDENANZAS EN SUELO URBANO se divide en 2 capítulos: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

El capítulo I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN se inicia con las definiciones generales, de las obras, de los terrenos y la edificación, incluyendo un artículo dedicado a la definición de rasantes, tanto en texto como en gráfico, al considerar que este aspecto tiene especial relevancia en una región donde predominan los terrenos en laderas, lo cual ha recomendado hacer un desarrollo pormenorizado del mismo. Los artículos dedicados a regular los aspectos que se incluyen en la forma de la edificación, las condiciones de volumen y las condiciones generales de los usos, entre el artículo 71 y el 100, tienen un contenido más técnico y habitual en todo tipo de ordenanzas, haciéndose énfasis nuevamente en los gráficos que regulan la medición de altura en los edificios y las diferentes plantas que lo constituyen.

Todas las ordenanzas que forman parte del título II, entre el artículo 63 y el artículo 100, se han redactado como una síntesis que pueda servir de referencia con carácter general para regular el suelo urbano en el planeamiento municipal, pero su alcance y contenido es por otra parte limitado. Se ha pretendido regular lo general y no extenderse en casuísticas particulares ilimitadas.

También se pretende utilizar lenguajes, palabras y terminologías comunes, para que su utilización y comprensión sea lo más fácil posible, de manera que sirvan de base para la elaboración de un manual o reglamento que coordine y armonice en un futuro todos estos conceptos en el ámbito regional.

El título III. ORDENANZAS EN SUELO URBANO EN MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO consta de seis capítulos. Su contenido se ha elaborado con mayor detalle y se ha procurado recoger y regular las particularidades más relevantes existentes en los pueblos de los municipios sin planeamiento, de forma que puedan servir como una herramienta directa para su gestión urbanística. Por este motivo, al ser generalmente municipios alejados de las zonas más desarrolladas y tener un alto grado de conservación, se ha procurado ser más precisos y estrictos, ya que la mayoría de las situaciones se producen en núcleos tradicionales y territorios con preexistencias muy destacadas, lugares donde la cultura

tradicional prevalece y constituye una referencia esencial en las nuevas construcciones o en la rehabilitación de las existentes.

Una de las características más sobresalientes de amplios territorios de la región, especialmente de los valles interiores, es la importancia de las preexistencias históricas, de la herencia cultural. Por esto se ha de considerar como patrimonio el modelo territorial heredado, conservando la estructura territorial de los valles y los conjuntos urbanos edificados.

Las consideraciones sobre la forma y estructura del territorio heredado, la morfología de los núcleos rurales y las tipologías de las construcciones –escala, forma, color, materiales, cubiertas, etc.- no es folklórica o romántica, es substantiva y en ello se encuentra una parte de su identidad histórica que no debe ser ignorada.

Por todo ello, se tienen siempre en cuenta las condiciones existentes en cada lugar, en cada núcleo o parcela, de manera que en los parámetros tales como alturas, materiales, cierres, ocupación de parcelas, forma de las cubiertas, tipología, color, etc.; lo que determina la ordenanza no es un parámetro abstracto y fijo, sino las referencias específicas del emplazamiento del edificio en relación al lugar y su entorno.

Los capítulos V y VI que hacen referencia a las condiciones de carácter compositivo y las relaciones entre el edificio y su lugar de emplazamiento, tratan de profundizar en la particularidad y especificidad de cada parcela, para que todo proyecto haga una lectura e interpretación del conjunto de soluciones arquitectónicas que tienen su razón de ser en las diversas relaciones de los edificios con el lugar o el espacio exterior. También se pretende que los esquemas gráficos ayuden a comprender los temas tratados, y sobre todo que los nuevos proyectos recojan y definan en su documentación gráfica, en los planos de parcela y emplazamiento, las propuestas y la respuesta a este tipo de cuestiones.

Las NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO RÚSTICO se divide en tres capítulos. El capítulo I. CONCEPTO Y CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO se centra en definir el concepto de suelo rústico y proponer nueve categorías de suelo rústico derivadas de la naturaleza de las unidades materiales que componen el territorio, así como de la identificación en ellas de las circunstancias y de los valores establecidos en la ley de Cantabria de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo. Cada unidad territorial será susceptible de integrarse en diferentes categorías de suelo rústico, según la mayor o menor preeminencia en ella de las cualidades específicas de cada categoría.

El Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Modelo Urbanístico y Territorial afecta a los terrenos que se quiere preservar de las construcciones propias de las zonas urbanas, por considerarse este tipo de desarrollo incompatible con el modelo adoptado en el planeamiento o por la inconveniencia de soluciones bruscas entre el suelo urbanizable y el suelo rústico de especial protección.

El Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica está constituido por los terrenos que es necesario proteger en razón de la importancia e interés de sus valores ambientales y del



papel que dichos terrenos cumplen en la salvaguarda de los ecosistemas. Dentro de esta categoría se integran los espacios naturales protegidos, las unidades territoriales de montes con especies autóctonas, los terrazgos de ribera y las riberas fluviales; es decir, todas aquellas unidades con especiales valores ambientales cuya protección permitirá coordinar el planeamiento con los instrumentos de ordenación medioambiental, así como crear una amplia red de espacios protegidos que ha de ejercer un relevante papel en la configuración del modelo territorial regional.

El Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística lo forman los terrenos con sobresalientes valores paisajísticos derivados de la ausencia o escasez de alteraciones, de la conservación de elementos naturales y culturales, de la calidad visual de la percepción y de la perspectiva. Dentro de esta categoría se integran las unidades territoriales de mieses en campos abiertos, mieses en campos cerrados, mieses en bancales, así como los terrazgos de monte en sus variantes de cierros y abertales, cuyas cualidades paisajísticas tengan preeminencia sobre otros valores. La importancia otorgada a los aspectos visuales y de percepción llevará a incluir dentro de esta categoría áreas con especial visualidad, vistas panorámicas y próximas a elementos culturales de valor.

El Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos está compuesto por los cursos fluviales y sus márgenes, sistemas naturales que mantienen decisivas interacciones con el resto del medio, y que es necesario preservar por constituir corredores entre áreas diferenciadas, desde los cursos altos a las desembocaduras, y por reunir rasgos culturales, económicos, paisajísticos, ambientales y de riesgo que les confieren un valor singular. Comprende la unidad territorial de ribera fluvial (ríos, estuarios y de embalses), merecedora de una especial protección al integrar valores de variada índole y al constituir un elemento fundamental para que los ríos ejerzan el papel de corredores ecológicos en el modelo territorial regional.

El Suelo Rústico de Especial Protección Costera integra la ribera del mar y los terrenos inmediatos a la misma, de necesaria protección debido a sus destacados valores ambientales; en general, afecta también a aquellos terrenos cuya inclusión se considere oportuna por estar sujetos a las limitaciones o servidumbres de la protección del dominio público marítimo-terrestre. Comprende las unidades territoriales de riberas marinas y recoge la categoría de Protección Costera del Plan de Ordenación del Litoral.

El Suelo Rústico de Especial Protección del Patrimonio Territorial lo constituyen los terrenos que es preciso preservar en razón de la confluencia de valores históricos, arqueológicos, científicos, paisajísticos, agrícolas, ambientales o culturales, evidencias, todos ellos, de la construcción social del territorio. Comprende las unidades de mieses y terrazgos de monte, cuya valoración desde el punto de vista del patrimonio territorial tenga preeminencia sobre otros aspectos parciales; a ellos se añaden los cabañales pasiegos, los paisajes culturales y los elementos o ámbitos sometidos a algún régimen de protección de acuerdo a la legislación del patrimonio. Dicha categoría pretende desarrollar una protección integral del territorio junto a la valoración como patrimonio de las huellas más sobresalientes que sobre el espacio han ido dejando los anteriores modelos de organización social.

El Suelo Rústico de Especial Protección Forestal atecta a los terrenos que sustenten masas arbóreas y deban ser protegidos por estar destinados a explotaciones agrarias forestales, incluyéndose las unidades territoriales de montes arbolados de repoblación. Su sentido es el de apoyar una actividad económica de gran valor en la región, a la vez que fomentar la paulatina introducción de especies autóctonas con el fin de desarrollar el bosque originario.

El Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria lo componen los terrenos productivos de importancia agrícola o ganadera sobresaliente en razón de su destacado rendimiento económico y valor agronómico, comprendiendo las unidades territoriales de mieses en campos abiertos, terrazgos de monte en explotación y áreas resultantes de procesos de concentración parcelaria. Se trata de incluir dentro de esta categoría los espacios cuyas aptitudes agrarias predominen sobre los demás valores, con el fin de apoyar la producción agropecuaria como actividad de fundamental valor económico en los espacios rurales y de relevante papel en la configuración del actual modelo territorial de Cantabria.

El Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos aparece constituido por los terrenos expuestos a riesgos naturales, acreditados o probables, que resulten incompatibles con su urbanización o que hagan necesarias limitaciones de uso, independientemente de que su origen sea geológico, geomorfológico, climático, hidrológico o asociado a actividades humanas. En este caso, la necesidad de contar con estudios que delimiten las áreas de riesgo obliga a remitirse a los instrumentos específicos que se desarrollen para su planificación.

En el capítulo II SECCIÓN 2ª, USOS EN EL SUELO RÚSTICO, desde la Subsección 2ª hasta la 8ª se proporcionan aclaraciones conceptuales sobre los usos del suelo, con el objetivo de facilitar la elaboración del planeamiento y la gestión de las autorizaciones en el suelo rústico.

En el capítulo III CONDICIONES GENERALES DE USO Y ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO figuran en primer lugar las DISPOSICIONES COMUNES, en las que se establecen como usos permitidos los propios de la actividad agropecuaria sin instalaciones ni construcciones; a estos se añaden, en las mismas condiciones, los usos recreativos, educativos, culturales y científicos de interés público, con el fin de introducir en las áreas rurales actividades que permitan un desarrollo sostenible del territorio. En esta sección se introduce un artículo sobre medidas de conservación, rehabilitación e integración paisajística y territorial, en el que se hace referencia a la importancia de emprender actuaciones para la protección de elementos y rasgos propios de la identidad territorial de Cantabria, como las cercas y los portillos, los bancales, la red de caminos, el arbolado, los setos, los bosquetes y las riberas; también se incluyen medidas de rehabilitación y recuperación del patrimonio edificado. Por último se plantea un artículo sobre la coordinación intermunicipal, proponiéndose que el establecimiento de las categorías de suelo rústico y las medidas adoptadas se realice de forma coordinada entre los planeamientos de municipios limítrofes, para evitar así contradicciones en el tratamiento de las unidades territoriales.



La SECCIÓN 2ª DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA y la SECCIÓN 3ª DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN tienen como objetivo plantear un conjunto de recomendaciones relacionadas con la conservación de los valores característicos de las unidades territoriales, haciendo por tanto referencia a la necesidad de emprender proyectos de conservación de los diferentes elementos, de recuperación de los ecosistemas, de rehabilitación y de integración paisajística, los cuales contribuirán a la preservación de las unidades y, en consecuencia, al mantenimiento también de la identidad territorial de Cantabria.

En cuanto a LOS USOS EN EL SUELO RÚSTICO, en la SECCIÓN 4ª USOS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA Y LA SECCIÓN 5ª USOS EN EL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN se establecen los usos permitidos, los usos autorizables y los usos prohibidos, planteándose una adaptación de los usos a la realidad territorial a través de su descripción minuciosa para cada una de las unidades y, dentro de éstas, para las diferentes subunidades. El planteamiento de los usos apoya todos aquellos relacionados con las actividades agropecuarias y facilita la introducción de nuevas actividades de interés público siempre que se desarrollen en edificaciones incluidas en los catálogos municipales y se considere igualmente de interés público fomentar la rehabilitación del patrimonio edificado.

El ANEXO PRIMERO se dedica a marcar las correspondencias entre las categorías de suelo rústico establecidas en el planeamiento vigente en Cantabria y las propuestas en las Normas Urbanísticas Regionales. El ANEXO SEGUNDO está destinado a la metodología y a los criterios para la delimitación de suelo urbano. El ANEXO TERCERO ofrece un glosario de términos que facilita la comprensión de la memoria y de la normativa. En el último de los anexos se proporciona una relación de prototipos de casas realizadas en Cantabria, a las que se considera propuestas tipológicas adecuadas al modelo cultural presente en las Normas Urbanísticas Regionales.



TÍTULO I. ORDENANZAS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA. LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO TERRITORIAL

CAPÍTULO I. PROTECCIÓN DEL PAISAJE: CONDICIONES DE VISUALIDAD Y ESTRUCTURA TERRITORIAL

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Art. 1. Definición de paisaje

A partir de la interpretación del Art. 34, de la Ley 2/01, de la Ley de Protección del Patrimonio 11/98 y del Convenio Europeo del Paisaje, se entiende por paisaje la dimensión perceptiva de la configuración territorial, una configuración verificada mediante el proceso de aculturación a lo largo del tiempo de la base natural que constituye el ámbito regional cántabro.

Art. 2. Medidas de protección del paisaje

Dicho artículo hace referencia al paisaje rural y urbano, entendiendo que en una región como Cantabria las medidas de protección del paisaje deben integrar dos enfoques complementarios:

En primer lugar, la valoración otorgada las condiciones de "visualidad", contempladas tanto desde la perspectiva del observador como desde la posición de los elementos o conjuntos observados. El primer aspecto prima la consideración desde el punto de vista del observador al desplazarse por la red de espacios públicos más frecuentados: carreteras, caminos, playas etc. El segundo aspecto se refiere al grado de exposición, derivada de la localización topográfica de los elementos y conjuntos observados, cumbres, laderas etc.

En segundo lugar, las condiciones de "calidad" procedentes del carácter propio de esos elementos entendidos como partes del sistema territorial de Cantabria. De acuerdo con el citado Art. 34., se entienden por componentes de, dicho sistema territorial tanto los paisajes abiertos y naturales como las perspectivas de los conjuntos urbanos.

La primera componente corresponde a la visión de las grandes espacios de valles y costa en los que se articula el paisaje cántabro con sus variadas condiciones cromáticas y lumínicas. Dentro de esta valoración paisajística se comprenden los rasgos naturales constituidos por el relieve (la configuración geológica), suelo, flora y fauna. Sobre esa base del paisaje natural otro significativo aspecto de la valoración paisajística deriva de la aculturación del terreno a lo largo del tiempo mediante el establecimiento de los espacios de cultivo, las infraestructuras y los asentamientos humanos, con lo que se dan lugar a los distintos paisajes humanizados (culturales), desde los espacios fragmentados en mosaico por muros setos a los grandes abertales de los pastizales y las mieses, que se tratan de forma pormenorizada en el capítulo de paisaje de estas Normas.

El segundo aspecto, de especial relevancia en la valoración del paisaje, procede la puntualización de esos espacios abiertos por los núcleos de población o las edificaciones tradicionales aisladas: iglesias, ermitas, cabañas, puentes etc., que recibe un tratamiento particularizado en el apartado correspondiente al desarrollo del artículo 33.

Art. 3. Contenido del planeamiento

A los efectos de protección del paisaje el planeamiento contemplará las siguientes actuaciones:

1. Descompondrá el territorio en "unidades territoriales" como soporte espacial para definir, de acuerdo a los criterios establecidos en el capítulo de suelo rústico de estas Normas, las distintas categorías de suelo, así como sus regímenes de uso
2. Debido a las condiciones de impacto visual, se excluyen de la capacidad edificatoria los entornos de cumbres, cordales y laderas abruptas, con pendientes superiores al 20%, salvo que corresponda a situaciones de continuidad con núcleos existentes. Motivadamente, se podrán autorizar aquellas instalaciones y construcciones de interés público, tales como puestos de vigilancia, hitos geodésicos, antenas de comunicación, etc. que exijan este tipo de ubicación
3. El planeamiento identificará las cuencas visuales en las cuales se estructura el territorio, así como los terrenos colindantes con carreteras y demás vías públicas que ofrezcan vistas panorámicas del territorio, del mar, del curso de los ríos, los valles, poblaciones, monumentos o edificios significativos, así como el acceso a hitos paisajísticos, definiendo cuales han de ser objeto de especial tratamiento.
4. El planeamiento, en el diseño del nuevo viario tratará de facilitar, junto con la función principal de conectividad, la percepción paisajística a lo largo de la vía, aminorando los impactos causados por las nuevas construcciones en caso de que éstas deban existir. A este respecto, el diseño viario tendrá en cuenta el carácter dual de toda construcción, bien sea considerada como foco de vistas, o bien como origen de impactos visuales hacia su entorno, de ahí la importancia de evitar la creación de obstáculos creados por las nuevas edificaciones, muros, cierres y carteles publicitarios o las desarmonías introducida por los elementos disruptores de la armonía paisajística por la inadecuación de sus dimensiones, materiales y coloración.
5. Como instrumento de integración de las distintas componentes paisajísticas el planeamiento velará por la creación de una red de espacios abiertos que actúe como un sistema de rutas verdes de ordenación territorial.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO CULTURAL

Art. 4. Definición

1. A partir del artículo 33 de la Ley 2/01 y de la ley 11/98, se entienden como constitutivos del patrimonio cultural de Cantabria todos aquellos elementos que



han ido conformando la identidad regional a lo largo del tiempo. Se trata de partes o elementos específicos del territorio formados por la combinación del trabajo del hombre y de la acción de la naturaleza que ilustran la evolución humana y la de sus asentamientos en el espacio y en tiempo y que han adquirido valores reconocibles socialmente.

2. Consecuentemente, los elementos que forman parte del patrimonio cultural pueden ser:

- Naturales
- Conjuntos tradicionales
- Redes lineales (caminos, canales, cercas etc.)
- Elementos arquitectónicos (edificios, hitos etc.)
- Elementos de obra civil (puentes azudes etc.)

Art. 5. Núcleos tradicionales y paisaje

El tratamiento de los núcleos tradicionales lleva aparejada la consideración de los paisajes en los que se insertan como parte integrante de los mismos.

- El planeamiento municipal incluirá en catálogos: edificios, grupos de edificios, elementos naturales y la red de caminos históricos, mosaicos de cercas, como otros de interés (puentes, azudes, molinos, balnearios, ermitas, cruceros, capillas de ánimas, campos de feria y romería, ventas, alberguerías etc.)
- El planeamiento definirá el tratamiento particularizado de estos elementos, así como de su entorno, para lo cual deberá remitirse a lo establecido en el capítulo de condiciones generales de edificación de estas Normas.
- El planeamiento identificará en los núcleos tradicionales los elementos constitutivos de la trama urbana conforme a los criterios establecidos en el capítulo de suelo urbano de estas Normas, al objeto de velar por el mantenimiento de la misma.
- El planeamiento velará por la preservación de la relación entre los núcleos tradicionales y el paisaje en que se insertan.

SECCIÓN 3ª. LAS UNIDADES DE PERCEPCIÓN DEL PAISAJE.

Art. 6. La visualidad del paisaje

1. El planeamiento definirá la estructura de valles y vallejos y frente costero, así como las cuencas visuales en las que se estructura el territorio y definirá cuales de ellas han de ser objeto de especial protección paisajística.

En los ámbitos (cuencas) de especial protección visual:

Las construcciones se adaptarán al ambiente.

La situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos o plantaciones forestales no limitarán el campo visual, no romperán la armonía del paisaje, ni desfigurarán la perspectiva propia del mismo.

En particular, queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, localización o colorido no cumple las anteriores prescripciones, incluyendo a estos efectos en el concepto de publicidad los carteles anunciadores de locales y establecimientos mercantiles.

Debido a las condiciones de impacto visual no se permite la realización de edificaciones, movimientos de tierra y escolleras en los entornos de cumbres, cordales y laderas expuestas con pendientes abruptas (pendientes superiores al 20%), salvo que corresponda a situaciones de continuidad con núcleos existentes, a excepción de los casos contemplados en el apartado siguiente.

Las posibilidades de edificación en posiciones de dominio visual que inciden sobre los ocupantes de amplias extensiones territoriales afectan al conjunto de la colectividad, por lo que quedan excluidas de la esfera de lo privado, y se reservan a las instalaciones de interés público que exigen dicha situación; tal es el caso de los hitos geodésicos, los puestos de vigilancia de incendios, antenas de comunicaciones, miradores paisajísticos y otros elementos de carácter científico, infraestructural, cultural o militar que requieren ese tipo de posición.

2. En las mencionadas posiciones la licencia de construcción de dichos elementos queda vinculada a la realización de un estudio de impacto paisajístico en el que se justifique su adecuada inserción espacial y en especial al entorno ambiental y paisajístico de la zona. Para ello se presentará entre otros documentos una simulación fotocompositiva según lo fijado en el art. 190 de la Ley de Cantabria 2/2001.

3. Los lugares de estas características de especial valor natural o cultural deben permanecer libre de las construcciones o actuaciones que producen un impacto significativo: aerogeneradores, torres eléctricas, antenas, cortafuegos, pistas forestales, etc. En concreto, no se permitirá su emplazamiento en el entorno de los edificios históricos y bienes arqueológicos catalogados, ni en el de los centros históricos y núcleos tradicionales, parques naturales y otros paisajes especialmente protegidos.

Art. 7. Paisajes sonoros

Para cada unidad o cuenca paisajística el planeamiento establecerá su valoración como paisaje sonoro y establecerá las medidas de protección de su especificidad.



SECCIÓN 4ª. VISUALIDAD Y RED DE CARRETERAS.

Art. 8. Viario y paisaje abierto

El planeamiento deberá identificar las áreas de especial protección paisajística y las condiciones de implantación de los usos en terrenos colindantes con carreteras y demás vías públicas que ofrezcan vistas panorámicas del territorio, del mar, del curso de los ríos o de los valles de los monumentos, edificios significativos o de los núcleos de población, así como de acceso a los hitos paisajísticos de singular valor y los propios hitos.

Dichos tramos de carreteras se delimitarán en el planeamiento para su propuesta al organismo correspondiente a efecto de su clasificación como de especial protección.

El diseño de las señales obedecerá a criterios de adecuada inserción ambiental. La visualización desde las carreteras debe potenciarse, evitando la creación de obstáculos sobre las principales vistas y, en sentido contrario, procurando la ocultación de zonas indeseadas con pantallas vegetales. Igualmente, debe preverse la creación de espacios de descanso en puntos de especial relevancia para la percepción y entendimiento del territorio.

En los tramos en los que la red viaria atraviesa áreas de interés paisajístico, patrimonial, histórico o medioambiental a las que se refiere la legislación de Carreteras, se realizarán calzadas con los menores impactos en el medio posibles, contemplando valores reducidos de velocidad específica para su diseño, con abundantes áreas de parada y observación, por lo que deben evitarse las opciones que requieran los mayores movimientos de tierra de taludes y desmontes.

Art. 9. Travesía de núcleos

En el caso de alineaciones consolidadas y de conjuntos históricos, el planeamiento municipal establecerá las distancias de edificación en los tramos que discurren por suelo clasificado como urbano o núcleo rural, en el respeto a la legislación sectorial, pudiendo reducir los mínimos establecidos siempre que quede garantizada la seguridad vial.

Asimismo, en las travesías de núcleos se respetará la excepcionalidad respecto a la conservación de los cierres pétreos tradicionales.

Art. 10. Tratamiento paisajístico de los estacionamientos

Cuando la demanda de estacionamiento llegue a ser voluminosa, por encima de los 50 vehículos, se procurará dispersar este tipo de áreas en varias actuaciones, de tal forma que se evite la masificación.

Para la ubicación de los estacionamientos se evitará la utilización de los espacios públicos más significativos, por el contrario se elegirán preferentemente lugares

escondidos, de escasa visualidad; un factor que se puede complementar con la oportuna disposición de pantallas de setos y arbolado o de edificios para ocultar los vehículos de las vistas.

Se debe otorgar a las superficies de estacionamiento un tratamiento que contemple el aspecto tanto del espacio tanto cuando se encuentre vacante como ocupado. Se dispondrá una cubierta arbolada, con una dotación mínima de un árbol por cada 8 vehículos. La superficie pavimentada continua se limitará preferentemente a los carriles de circulación, mientras que las plazas utilizadas con alguna frecuencia se pueden pavimentar con losetas de celosía que permitan el mantenimiento del césped. Se debe reservar un espacio verde suplementario, no pavimentado, pero sí compactado y provisto de drenaje, que puede servir excepcionalmente como estacionamiento en los periodos punta de grandes aglomeraciones. De esta forma, todo el espacio de estacionamiento se trata como un conjunto ajardinado que contribuye a la recualificación de la zona circundante.

SECCIÓN 5ª. RED VIARIA Y PAISAJE.

Art. 11. Caminos y rutas culturales

La protección de la red de caminos históricos del conjunto de la región debe ser objeto de un Plan Especial de Protección en la que se considere de manera integrada con los catálogos georreferenciados del patrimonio histórico y arqueológico.

En orden a su preservación, el planeamiento general y especial procederá a la identificación y catalogación como elementos de especial protección de la red de caminos históricos detallando los rasgos más relevantes por su configuración, como son los hundidos, los elevados, o los limitados entre muros o hileras de árboles. También debe prestarse especial atención a los puntos singulares de intersección de la red caminera con los ríos, los cruces con los cordales montañosos, los puertos secos, y las entradas y salidas de los pueblos, los ejidos donde se suelen concentrar elementos de interés como puentes, molinos, ermitas, ventas y alberguerías, campos de feria, cruceros, capillas de ánimas, etc; un conjunto de elementos que deben ser igualmente catalogados.

Los caminos históricos deben ser preservados en su uso original de tránsito peatonal y ganadero. Cuando exista la necesidad de acomodo de tráfico rodado significativo debe acudirse, dentro de los supuestos descritos en los párrafos anteriores, a la construcción de vías de trazado alternativo. La red tradicional, una vez catalogada e identificada cartográficamente, quedará protegida contra actuaciones de ensanche, con derribo de sus muros y arboledas perimetrales, rectificación de curvas y ensanchamiento de puentes, para su eventual transformación en vías rodadas. Dichos elementos asociados a la estructura de los caminos tradicionales: cierre murario, arboleda perimetral, perfil hundido, fuentes y abrevaderos, hitos etc., se considerarán a todos los efectos parte integrante de la catalogación de los caminos



Art. 12. Condiciones de apertura de nuevos caminos

Será recomendable el establecimiento de nuevos caminos en aquellos lugares en los que sobre los antiguos caminos se hayan sobrepuesto carreteras con elevada intensidad de tráfico o exista una demanda que no pueda ser satisfecha con la recuperación del viario tradicional.

Las sendas peatonales y carriles-bici, se localizarán y diseñarán preferentemente de forma funcionalmente independiente de las carreteras, con las debidas condiciones de seguridad vial e integración paisajística en el entorno.

Dentro del objetivo de limitación de apertura de nuevos caminos, generalmente motivada por nuevas edificaciones, no se permite la apertura de nuevos caminos o pistas en suelo rústico que no estén contemplados en el planeamiento urbanístico, o en los instrumentos de ordenación del territorio, agricultura, montes o medio ambiente. Igualmente, se regula que las nuevas aperturas de caminos o pistas que se puedan realizar deberán adaptarse a las condiciones topográficas del terreno con la menor alteración posible del paisaje y minimizando o corrigiendo su impacto ambiental.

En cualquier caso, la apertura de nuevos caminos por los organismos sectoriales con objeto de mejora de la productividad agropecuaria, forestal o minera o de facilitar la accesibilidad en el medio rural, debe estar supeditada a criterios territoriales de preservación del paisaje, de forma que se evite el trazado de caminos, carreteras locales, pistas y cortafuegos que destruyan la caminería histórica u otros recursos del patrimonio histórico o natural.

Se favorecerá el acceso público y gratuito al mar mediante el señalamiento en el planeamiento municipal de las zonas de servidumbre de acceso al mar en los suelos urbanos y urbanizables.

En los tramos de costa ya urbanizados por incluirse en suelos urbanos o urbanizables, se favorecerá el acceso peatonal a la zona de playa, acondicionando para ello los tramos que se estimen necesarios. El ayuntamiento velará por el cumplimiento efectivo de dicha servidumbre tal como queda definida en la ley de costas estatal.

El diseño de las vías se realizará conforme a su normativa específica, atendiendo a su integración en el entorno, la máxima preservación posible de la calidad ambiental y el acondicionamiento paisajístico.

SECCIÓN 6ª. PAISAJE Y ESTRUCTURA TERRITORIAL: PAISAJES CONSTRUIDOS Y PAISAJES NATURALES

Art. 13. Consideraciones generales

La descripción pormenorizada de los distintos tipos de paisaje y su tratamiento normativo se desarrolla en el apartado de categorías de suelo rústico, por lo que se refiere a los

paisajes rurales y en la normativa general de edificación en lo concerniente al paisaje rural, por consiguiente y, a tal efecto, las normas de aplicación directa remiten a lo contenido en dicho articulado con respecto a la preservación del paisaje; no obstante, por su carácter mixto, se desarrollan aquí en mayor detalle los paisajes de la periferia metropolitana.

Art. 14. Paisajes naturales

El tratamiento normativo de los paisajes naturales, de acuerdo a lo preceptuado en los Artículos de Aplicación Directa remite a los contenidos de la normativa de Suelos Rústicos de Especial Protección Ecológica y de Especial Protección Costera.

Es preciso tener en cuenta, que hablamos de paisajes naturales en un sentido relativo, ya que comúnmente existen las correspondientes comunidades humanas que tradicionalmente se han ocupado de su mantenimiento y beneficiado de su explotación. El olvido de estas circunstancias, y la aplicación de normas de conservación bajo un prisma simplificado naturalista ha sido objeto de una frecuente conflictividad que es preciso afrontar mediante una normativa más equilibrada.

Sería conveniente alcanzar una categorización de los espacios naturales que permitiera desentrañar las estrategias de conservación más adecuadas en cada caso.

Art. 15. Paisajes cultivados: el terrazgo

El tratamiento pormenorizado de este tipo de paisajes remite a lo establecido en esta normativa para las categorías de Suelos Rústicos de Especial Protección Paisajística, de Especial Protección del Patrimonio Territorial y de Especial Protección Agropecuaria. Con carácter adicional se recogen aquí el tratamiento detallado de los principales elementos definidores de la calidad visual de dichos paisajes.

1. Paisajes cerrados

El planeamiento municipal debe reflejar en su cartografía los distintos tipos de vallado tradicional: setos, muros de piedra en seco, lajas, etc., y diferenciarlo de los cierres de alambrada u otros cierres actuales.

2. Paisajes aterrazados y movimientos de tierras

La realización de movimientos de tierra en el suelo rústico que alteren la topografía natural del terreno queda prohibida salvo que se contemplen en planeamiento especial o se vinculen a la necesidad para desarrollar un uso autorizado. Entre dichos usos se encuentran: los mineros, canteras y graveras, los dragados, defensa de los ríos y rectificación de cauces. En todo caso, la autorización sectorial para dichas



intervenciones queda supeditada a las regulaciones medioambientales y territoriales, con objeto de preservar a los paisajes relevantes de ese tipo de intervenciones.

3. Paisajes abiertos

En el caso de edificios tradicionales exentos en paisajes abiertos se debe conservar el carácter aislado de los edificios existentes. La preservación de esos amplios espacios de respeto contribuye a la puesta en valor del monumento y a destacar la singular disposición de estos edificios en lugares que dominan amplios panoramas, por ello deben ser considerados como entornos de conservación obligada e inseparable de la del edificio. Especialmente delicado es el caso de los cementerios, anejos a las iglesias parroquiales, objeto comúnmente de transformaciones que deben conservar materiales y configuración de lo preexistente.

Otro problema es el de los nuevos edificios que suelen ocupar posiciones aisladas en el paisaje como es el caso de las estabulaciones ganaderas y de algunos equipamientos como los deportivos. En el caso de las nuevas estabulaciones las normas deberían exigir el acomodo a unos prototipos acordados entre los responsables de ganadería medio ambiente y ordenación del territorio. Los grandes volúmenes de algunas iglesias rurales, con sus tejados a dos aguas abiertos en pórticos laterales establecen sugerentes precedencias para el diseño de las naves ganaderas abiertas.

Art. 16. Paisajes urbanos: Paisajes urbanos de los núcleos tradicionales

El planeamiento respetará la condición de espacio abierto de los espacios periféricos de las villas y aldeas que ofrezca una silueta más relevante o desde los ámbitos en los que se produzca una mayor apertura paisajística.

Art. 17. Paisaje de las áreas periurbanas y de los asentamientos turísticos

Como propuesta contextualizadora para las nuevas urbanizaciones se plantea el mantenimiento de la red paisajística rural, interpenetrando el continuo de la nueva urbanización. La malla urbana ha de incorporar el trazado de los riachuelos, antiguos caminos, muros, sebes, rodales y bosquetes más significativas, como conexión con los elementos puntuales dignos de conservación y de recuperación en el sistema de equipamientos de la urbanización.

El mantenimiento del equilibrio entre urbanización y medio natural o rural que justifica generalmente los nuevos asentamientos suburbanos requiere la existencia de un procedimiento que garantice un adecuado ratio entre espacios abiertos y superficie edificada, de forma que los nuevos conjuntos construidos puedan insertarse e integrarse en el paisaje.

El adecuado reparto de este sistema de espacios libres conllevaría la creación de una red verde de espacios abiertos con objeto de garantizar la apertura visual del paisaje, se desarrollarían principalmente en torno a las redes viarias de carreteras y caminos.

El diseño de la ordenación debe justificar la solución adaptada para la resolución espacial de las condiciones de borde mediante aportación gráfica de las vistas del conjunto desde los distintos costados de su perímetro.

Art. 18. Integración de los Paisajes: La red de espacios abiertos como rutas de integración y ordenación paisajística

Se evitará la constitución de una banda continua de terrenos urbanos, recurriendo a la posibilidad de suelo público, o clasificado como no urbanizable como reserva, con la finalidad de proteger ciertas zonas por sus características ecológicas o paisajísticas, y altemar actuaciones que produzcan discontinuidades en el territorio. Además se propiciará la transición gradual entre los usos recreativos y de esparcimiento, con los agrarios y los urbanos.

Dentro de este objetivo se incluye el establecimiento de zonas de costa libres, para garantizar la percepción de espacio libre y la no formación de un continuo urbano en la fachada litoral. Por otra parte el mantenimiento de tramos de costa sin utilizar tiene por objeto el protegerlas para el uso de las generaciones presentes y futuras, dentro del marco del desarrollo sostenible. Por otra parte, basándonos en el principio de precaución, por el que el mantenimiento de las diferentes zonas conservadas y las complejas relaciones de interconexión entre unas y otras, en parte conocidas y valorables pero no totalmente, se hace necesario el mantenimiento en las mejores condiciones de un mosaico de piezas conservadas interconectadas. En todo caso minimizarán efectos físicos nocivos (erosión, etc.).

Objetivo fundamental es el mantenimiento del patrimonio natural, cultural y paisajístico en su nivel actual y la recuperación de los hábitats e hitos. Esto se traduciría en que los hábitats que resulten destruidos por su uso sean compensados con la creación o protección de otras áreas similares, y que las actuaciones de recuperación, sean prioritarias antes que las de su urbanización. El objetivo final es la creación de una red de hitos y espacios que asegure la coherencia paisajística, la conectividad y la biodiversidad ecológica.

De esta manera la disponibilidad de espacios libres podrá también mejorar la distribución de usos del territorio hacia un modelo más equilibrado y de mayor calidad, que pueda ser capaz de invertir procesos de deterioro y reforzar incipientes procesos positivos.



CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

SECCIÓN 1ª. REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.

Art. 19. Consideraciones generales

Se establecen umbrales respecto al tipo de infraestructura a utilizar en función del número de viviendas en las zonas residenciales, cabezas de ganado según tipo en las estabulaciones y m² edificados para actividades económicas de servicio o industriales.

Se requiere la disposición de estación depuradora para todos los núcleos rurales que superen las 50 viviendas.

Art. 20. Núcleos residenciales

Se establecen los siguientes escalones infraestructurales:

- Estación depuradora a partir de Viviendas
- Fosa séptica comunitaria a partir de Viviendas
- Fosa séptica individualizada a partir de Viviendas

Art. 21. Estabulaciones

Debido a la importancia del sector ganadero en Cantabria es necesario establecer una adecuada regulación específica de carácter medioambiental.

Se regula la licencia para las estabulaciones ganaderas, limitando su tamaño, en número y tipo de cabezas por Ha., en función de la capacidad de absorción de estiércoles y purines. Para el ganado mayor, vacuno y equino, se plantea una relación de 3 cabezas por Ha. El ganado menor (ovino o porcino) se considerará con una relación de 10 cabezas de porcino u ovino por cada una de mayor, 50 gallinas o 100 conejos.

La superficie construida de estabulación autorizada se establece en función del siguiente ratio de cabezas por m²

SECCIÓN 2ª. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS DISTINTOS USOS:

Art. 22. Actividad ganadera

Las condiciones de diseño de las estabulaciones para su adecuada inserción paisajística y medioambiental se regulan en el apartado de ordenanzas de edificación de estas NUR. Con una periodicidad mínima decenal las instituciones responsables de los sectores agropecuario, medioambiental y edificatorio redactarán coordinadamente unos tipos constructivos de aplicación.

Las nuevas estabulaciones de ganado o menor que superen la cantidad de cabezas, que se definen como explotación familiar, no se podrán situar en el suelo urbano, del que mantendrán unas distancias mínimas de

En el caso del ganado porcino y, en menor medida, del aviar, se plantean medidas adicionales de separaciones mínimas entre explotaciones y de éstas con los núcleos urbanos, tanto por contaminación olfativa como por transmisión de epizootias.

Las categorías de suelos rústicos susceptibles de admitir estabulaciones de los distintos tipos se definen en el capítulo correspondiente. Por la necesidad de amplios espacios nivelados, las estabulaciones ganaderas no serán autorizables en aquellos terrenos cuya pendiente supere el 15%.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE REPERCUSIÓN AMBIENTAL.

Art. 23. Actividades compatibles.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

No generar emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las más estrictas marcadas en estas Normas o la normativa de aplicación.

No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

Eliminar los gases y vapores que se pudieran producir, mediante chimeneas de características adecuadas.

Que las vibraciones no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la más estricta marcada en estas Normas o la normativa de aplicación.

No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los más estrictos autorizados para la zona por las presentes Normas o la normativa de aplicación.

Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Si no se diesen las condiciones requeridas, ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones preventivas o sancionadoras que tuviese establecidas. Los edificios que alberguen unos no adaptados a las exigencias del presente artículo estarán considerados fuera de ordenación.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano, estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas y la normativa ambiental que resulte de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

En el perímetro del local o de la parcela, si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.



Art. 24. Dotación sanitaria

Toda edificación deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente para las necesidades propias de los usos que albergue.

En aplicación de la dispuesta en el Real Decreto 928/1979, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no esté garantizado el caudal de agua necesaria para el desarrollo de su actividad.

Se tendrá en cuenta que las dotaciones de abastecimiento de agua deben adaptarse a lo previsto en las Normas del Plan Hidrológico Narte 11, pudiendo considerarse:

Art. 25. Dotación abastecimiento urbana:

Población permanente	300 l/hab./día
Población estacional - Camping	120 l/plaza/día
Hotel	240 l/plaza/día
Apartamento	150 l/plaza/día
Chalet	350 l/plaza/día

Art. 26. Dotación cabaña ganadera:

	Estabulada	Na estabulada
Res vacuno de leche	120 l/c.d.	100 l/c.d.
Res mayor (excepto vacuno de leche)	90 l/c.d.	80 l/c.d.
Ovino y caprino	15 l/c.d.	10 l/c.d.
Parcina	50 l/c.d.	
Canejas y similares	3 l/c.d.	
Aves	0,5 l/c.d.	

Art. 27. Dotaciones de riego en m³ por hectárea y año:

Gravedad	Aspersión	Goteo o Bajo
Farrajeras	6.800	6.000
Hartícalas	3.400 3.200	3.000
Leñascas	4.700 4.000	3.000

Art. 28. Dotaciones usos industriales

Las dotaciones para usos industriales se justificarán utilizando datos reales de la demanda de industrias ya conectadas a la red urbana y de polígonos industriales. A falta de datos se adoptarán las dotaciones, en m³ por empleada y día, que figuran en la tabla siguiente:

Refino Petróleo	14,8
Química	
Fabricación de productos básicos excluidas las farmacéuticas	16,0
Resta	5,9
Alimentación	
Industrias, alcaholes, vinos y derivados de harina	0,5
Resta	7,5
Papel	
Fabricación de pasta de papel, transformación papel y cartón	20,3
Artes gráficas y edición	0,6
Curtidas	3,3
Material de construcciones	2,7
Transformación del caucho	1,8
Textil	
Textil seco	0,6
Textil ramo del agua	9,2
Transformados metálicos	0,6
Resto	0,6

Todos los aprovechamientos de agua para abastecimiento a cualquier otro uso necesitarán autorización del Organismo de Cuenca.

Art. 29. Evacuación de aguas pluviales.

Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertida libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela y no puedan deslizarse por escorrentía fuera de ella.

Todo vertido a cauce de aguas pluviales o mixtas, cualquiera que sea su naturaleza, necesita autorización del Organismo de Cuenca.

Art. 30. Evacuación de aguas residuales.

En suelo urbano la evacuación de aguas residuales deberá acometer forzosamente a la red general por intermedia de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado; y cumplirá las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá de arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá obtener la aprobación previa de los organismos competentes.

En principio no se admitirá vertido alguna de aguas residuales que no sea la red municipal.



Con independencia del sistema general de depuración establecido para el desagüe de la red general a cauce público, habrá de preverse una depuración total o parcial del efluente cuando el vertido de las actuaciones privadas en el caso de licencias directas o de los proyectos de urbanización que completen el planeamiento se haga a cauce público, aunque no se permitirá el vertido a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiéndose arbitrar en cada caso las soluciones más idóneas a fin de evitar el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En todo caso estos vertidos necesitarán autorización del Organismo de cuenca.

Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada, y su uso será objeto de autorización por el Organismo de cuenca.

Los vertidos genéricos se atenderán a los condicionantes siguientes:

Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos a indirectos a cauces públicos, si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de Cuenca.

Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc. en zona de policía o inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Norte.

Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización del organismo de cuenca e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España.

Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca.

En cualquier otro vertido se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona.

Las estaciones de tratamiento de efluentes industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.

En los vertidos industriales deberá tenerse en cuenta,

Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca.

En cualquier otro vertido se respetarán las calidades previstas en las Directrices del Plan Hidrológico Norte II para los cauces y acuíferos de la zona que, para los ríos afectados son: Apto para la vida de ciprinidos y salmónidos; tipo A2 en su aptitud para el consumo humano.

A las industrias que viertan a la red municipal y contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existente en su red de vertido, se les exigirá una depuración propia que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora.

Las estaciones de tratamiento de afluentes urbanos e industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.

Las calidades mínimas de los vertidos industriales serán:

DBO5	< 30 p.p.m.
S.S.	< 30 p.p.m.
Oxígeno disuelto	> 3 p.p.m.
NH4	< 15 p.p.m.
P	< 6 p.p.m.

Todo vertido de aguas residuales o mixtas, cualquiera que sea su naturaleza, necesita autorización del Organismo de cuenca.

Art. 31. Evacuación de humos.

En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Se exceptúan de lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo.

Cabrá autorizar la evacuación de humos utilizando los patios comunes del edificio siempre que:

- el conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas;
- el paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas; y no se mermen las condiciones dimensionales mínimas del patio.
- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a menos de 8 metros

Art. 32. Emisión de humos y gases

Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices:

Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en funcionamiento:

En edificios no industriales	0,0
En edificios industriales	1,0
En zona de industrias o almacenes	1,5

Índice de ennegrecimiento de Riugelmann en arranque:

En edificios no industriales	1,0
En edificios industriales	2,0
En zona de industrias o almacenes	2,5

Índice de emisión de polvo en kg./hora:

En edificios no industriales	1,5
En edificios industriales	1,5
En zona de industrias o almacenes	5,0

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



Art. 33. Protección de la calidad del aire y de la atmósfera

Las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre Evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.

Densidad de contaminantes

La densidad máxima de emisión de contaminantes no superará los siguientes valores:

Emisión total media mgr/m ² en 24 horas	300
Emisión total punta mgr/m ² en 1 hora	600
Emisión de polvo media mgr/m ² en 24 horas	180
Emisión de polvo punta mgr/m ² en 1 hora	360

Art. 34. Niveles de ruido admisibles

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (DBA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el 0, o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

Actividad colindante	Transmisión máxima (DBA)	
	Día	Noche
Actividades Industriales	70	55
Infraestructura y servicios	65	55
Actividades terciarias hoteles y viviendas	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

En todo caso, entre las 22,00 y las 8,00 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá superar en más de 3 DBA, el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales y los procedentes del tráfico.

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

(Si las mediciones se realizan con las ventanas abiertas los límites se aumentarán en 5 DBA)

Actividad colindante	Transmisión máxima (DBA)	Día Noche	
		Día	Noche
Equipamientos	Sanitario	30	25
	Educativo	40	30
	General	30	30
Actividades Productivas	Hoteles	40	30
	Terciario	45	-
	Comercial	55	55
Viviendas	Estancias	45	40
	Dormitorios	40	30
	Resto Piezas	50	40

Art. 35. Vibraciones

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el 0.

Para la corrección de las vibraciones se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en País (Vpals = 10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITES DE VIBRACIONES (CPI)

Lugar	Vibración
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Art. 36. Energía eléctrica

Todo edificio residencial contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia.

Los centros de transformación propios de un edificio no podrán situarse por debajo de la planta baja,

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

Art. 37. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

Las industrias de tratamiento de materiales radiactivos quedan reguladas por la normativa sectorial correspondiente.



En ningún caso se permitirá ninguna actividad que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquéllos que originen las perturbaciones.

Las instalaciones de radiodifusión y comunicaciones se ajustarán a lo previsto en el presente Plan y la normativa reguladora de las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas

Art. 38. Seguridad frente al fuego

Los edificios cumplirán la Norma Básica de Protección en vigor en el momento de su ejecución.

Art. 39. Protección de la vegetación

La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o capa fértil, así como los residuos y escombros sobrantes de obras deberán retirarse a vertedero controlado y autorizado. En ningún caso se podrá utilizar como lugar de depósito de estos materiales los terrenos situados en las márgenes de ríos y arroyos.

Respecto de los elementos de la flora autóctona ubicados en áreas editables, será especialmente necesaria su protección, impidiendo que las actuaciones que vayan a llevarse a cabo supongan su alteración o destrucción.

Art. 40. Coordinación

Siempre, deber de colaboración interadministrativa, orientándose hacia la consecución de objetivos los propuestos. La concurrencia competencial de distintas administraciones en determinados espacios y procesos requiere la acción concertada entre todas ellas, para así aprovechar las sinergias producidas por dicha cooperación y mejorar la eficacia de las medidas para llegar a los objetivos comunes.

La planificación de las infraestructuras deberá justificar su coherencia con el modelo territorial previsto por la ordenación territorial, estableciendo sus dimensiones en función de ésta, y de la satisfacción de las necesidades actuales y futuras.

Fomento de la cooperación entre municipios e impulso de entidades supramunicipales en materia de desarrollo territorial y gestión de equipamientos y servicios.

Coordinación en las iniciativas a promover en el marco de programas comunitarios orientados hacia el desarrollo territorial y la cooperación transfronteriza europea.

Fomento de iniciativas orientadas a la coordinación y cooperación con las comunidades autónomas vecinas para aprovechar las opciones de desarrollo territorial conjunto de interés común.

Establecerá zonas de protección de las infraestructuras que por sus características, sean incompatibles con la residencia humana, estableciendo las condiciones y el régimen de usos compatible con esa situación.

Los proyectos de nuevas carreteras y sus ampliaciones tendrán en cuenta las previsiones de las canalizaciones para las redes eléctricas, telefónicas y telemáticas.

Se evitará la constitución de una banda continua de terrenos urbanos, recurriendo a la posibilidad de suelo público, o clasificado como no urbanizable como reserva, con la finalidad de proteger ciertas zonas por sus características ecológicas o paisajísticas, y alternar actuaciones que produzcan discontinuidades en el territorio. Además se propiciará la transición gradual entre los usos recreativos y de esparcimiento, con los agrarios y los urbanos.

Corredores eléctricos y energéticos; demandas y trazados para sustraer esos terrenos de la acción urbanizadora. De esta forma se evitan cruces de líneas eléctricas de alta tensión por encima de las edificaciones, y permitir en el futuro reconducir el transporte desmantelando líneas aprovechando la configuración de las nuevas.

Art. 41. Calidad atmosférica, contaminación acústica y lumínica

- Se prestará la suficiente atención a la conservación y creación de masas forestales y espacios verdes, con el objeto de mejorar la calidad del medio ambiente en general.
- Se favorecerá la implantación de los posibles focos emisores de contaminación tanto atmosférica como acústica, ya se traten éstos de instalaciones o de actividades, en las localizaciones más adecuadas para minorar sus posibles afecciones.
- Se adoptarán las pertinentes medidas correctoras o atenuantes puntuales que se estimen necesarias para la disminución de los efectos generados por los focos emisores de contaminación tanto atmosférica como acústica.
- El planeamiento que ordene suelos con fines productivos analizará las consecuencias que la concentración de actividades industriales provoca en la calidad atmosférica y acústica del medio receptor, requiriendo que las industrias con mayores impactos y niveles de emisión se ubiquen lejos de los núcleos residenciales, y teniendo en cuenta la ubicación de esas industrias para los desarrollos de los suelos contiguos y limítrofes.
- Se procederá a la adecuada ordenación del tráfico rodado, con especial atención a las áreas residenciales.
- Utilización de las técnicas más adecuadas para reducir al mínimo las afecciones producidas por los focos productores de contaminación atmosférica y acústica, compatibilizando al máximo este objetivo con los condicionantes económicos.
- El planeamiento podrá establecer bandas de protección entre las zonas habitadas o especialmente sensibles y los focos de emisión de contaminación atmosférica y sonora, clasificando adecuadamente esos suelos y estableciendo unos usos, actividades e instalaciones adecuados y compatibles con esa situación.
- Se prestará especial atención a prevenir y aminorar las perturbaciones producidas por los focos emisores de contaminación lumínica en la visión del cielo. En general se



procurará el mantenimiento de las condiciones naturales de luminosidad de las horas nocturnas, en beneficio de la flora, fauna y ecosistemas en general.

- Evitar sobreconsumos innecesarios, favoreciendo el ahorro y el uso adecuado, distribuyendo los haces de luz de manera más efectiva y eficiente, conforme a las características de los usos y de la zona iluminada. Los haces de luz se concentrarán donde son necesarios, sin emisiones por encima del plano horizontal salvo si se está iluminando ciertos elementos de especial interés histórico o artístico, y cuidando especialmente las instalaciones de publicidad nocturna.

Art. 42. Residuos

- Reducción, de acuerdo con la legislación vigente, de la producción de residuos, incrementando su reutilización y reciclaje.
- Se impulsarán los sistemas de recogida selectiva por parte de los ayuntamientos.
- Se prestará especial atención a la gestión y tratamiento de los residuos peligrosos, así como por las particularidades de nuestra región de los residuos ganaderos, cuestión de principal importancia para el mantenimiento del medio rural.
- Máxima racionalización del servicio adecuando las capacidades de los contenedores para la carga que previsiblemente van a recibir, así como su número y tipo, y posibilitando el mayor número de recogidas especiales, como las industriales y comerciales.
- Especial atención al problema de los vertederos incontrolados, en los que de manera prioritaria habrá que proponer en su caso las medidas de clausura, sellado y recuperación necesarias.
- Tratamiento de los entornos de las instalaciones acordes con la proximidad a esa actividad, para condicionar posibles desarrollos urbanísticos, así como respetando los espacios protegidos tanto desde el punto de vista medio ambiental, cultural, histórico o turístico. Posible establecimiento de bandas de protección (Canarias, 500 metros respecto núcleos urbanos y 250 metros a asentamientos rurales).
- En cuanto a los residuos de la construcción, se potenciará la utilización de materiales producto del reciclado en general y en especial de los producidos por los residuos de la construcción y demoliciones que puedan aplicarse tanto en la obra civil como en la edificación.
- Elección de localizaciones adecuadas de las instalaciones para la gestión de los residuos, tanto a nivel municipal como comarcal, desde los puntos limpios, estaciones de transferencia, centros de reciclaje, escombreras y vertederos, así como de su diseño para el tratamiento de los diferentes tipos de residuos producidos y atendiendo a las condiciones de accesibilidad.
- Los ayuntamientos deberán proponer alternativas en su planeamiento para la localización de escombreras de residuos de materiales inertes, para su valoración por el órgano autonómico competente.
- Creación de zonas de reservadas en la calzada para la ubicación de los contenedores, de manera que no entorpezcan el tráfico rodado y sean lo suficientemente accesibles tanto para los usuarios como para los servicios de recogida.
- El planeamiento de desarrollo deberá prever los espacios y zonas adecuadas para la ubicación de los contenedores de residuos, cuya integración en los espacios públicos

habrá que tratar, creando zonas de reservadas en la calzada para la ubicación de los contenedores de manera que no entorpezcan el tráfico rodado, incluso con posibles soterramientos, y se facilite tanto su uso como su accesibilidad a los usuarios y a los servicios de recogida.

Art. 43. Gestión del agua

- Utilización más eficiente del agua, fomentando la implantación de nuevas tecnologías y renovaciones de redes anticuadas, bien por escasez de capacidad o por exceso de pérdidas. Adecuación y control de las dotaciones empleadas para definir las demandas. Facilitar la gestión supramunicipal de las instalaciones asociadas a la gestión del agua para hacerlas más eficientes dentro del marco del desarrollo sostenible.
- Preservar la buena calidad de las aguas y de los propios ecosistemas asociados, adoptando las medidas necesarias ya sean de conservación o de recuperación, tanto por exigencias de carácter medioambiental como paisajístico, y respeto de los caudales ecológicos para la preservación de los ecosistemas y para la recarga de los acuíferos.
- Consideración en la planificación de las zonas susceptibles de riesgos por inundabilidad y clasificaciones de suelo y régimen de usos acordes con estas situaciones. Se promoverá la recuperación del dominio público hidráulico que se halle ocupado para evitar los riesgos que estas situaciones producen.
- Establecimiento de zonas perimetrales de protección alrededor de las estaciones de depuración de aguas residuales, que también podrían incluir reservas de suelos para posibles ampliaciones. En caso de que se prevean oscilaciones significativas de población la estación depuradora podrá ser modular.
- En cuanto a los órdenes de preferencia de los aprovechamientos, así como para la compatibilidad de los usos del agua, se estará a lo dispuesto en la planificación hidrológica.
- Valoración de las demanda de agua para actuaciones singulares, como el riego de los campos de golf; que deberá justificar la dotación de agua necesaria para el desarrollo de la actividad.
- Maximizar la reutilización de las aguas residuales convenientemente tratadas en usos que aligeren la demanda de aguas de consumo humano, como pueden ser determinados procesos industriales y los regadíos, que dispondrán de sistemas automatizados de bajo consumo.
- Se fomentará que la implantación de las nuevas redes de saneamiento sean de tipo separativo, para construir estaciones de depuración más eficientes, afectar lo menos posible a los drenajes naturales y facilitar la reutilización.
- Establecimiento de zonas de protección en las inmediaciones del dominio público hidráulico, con usos acordes a esa situación preferiblemente orientados a la conservación medio ambiental, como zonas verdes, o mantenimiento de la vegetación riparia.
- Los nuevos desarrollos urbanísticos condicionarán sus crecimientos a la disponibilidad de recursos existentes suficientes y la viabilidad de la inserción de sus redes de abastecimiento en las de los sistemas preexistentes. Será necesaria la justificación expresa y motivada de las capacidades de suministro a la cantidad de población



estimada, tanto permanente como estacional, para la situación inicial y para las posibles ampliaciones, así como para los restantes usos consuntivos como los industriales, agrarios y ganaderos.

- Los nuevos desarrollos urbanísticos condicionarán sus crecimientos a la capacidad de tratamiento de las aguas residuales que vayan a producir, asegurando su conexión con las redes e instalaciones de tratamiento preexistentes. Será necesaria la justificación expresa y motivada de las capacidades de tratamiento de las aguas residuales de la cantidad de población estimada, tanto permanente como estacional, para la situación inicial y para las posibles ampliaciones, así como para los restantes tipos de vertido como los industriales, agrarios y ganaderos. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 2/2002, de 29 de abril, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, y al Plan de Saneamiento y Depuración que ella define.

- Se llevarán a cabo las intervenciones necesarias para erradicar los vertidos directos tanto al dominio público hidráulico como al dominio público marítimo terrestre, para asegurar que los vertidos mantengan las condiciones de calidad determinadas por la normativa aplicable, con especial atención a los industriales, agrarios y ganaderos. No se admitirán pozos negros, que se clausurarán paulatinamente para ser sustituidos por sistemas individuales cuando no sea posible el acople al alcantarillado.

Art. 44. Red viaria (sistema de transportes)

- Desarrollo de una red jerarquizada que se articule sobre los modos colectivos de transporte, coordinado con sistemas intermodales vinculados a zonas de aparcamientos disuasorios, atendiendo además a su especialización funcional.

- Potenciación de vehículos y de sistemas de transporte de menor impacto ambiental, así como apoyo a las redes de débil tráfico que cumplen una gran labor social.

- Preferencia de la utilización más eficiente de las infraestructuras existentes, actuando si es necesario para mejorar sus capacidades, frente a la nueva implantación.

- Las sendas peatonales y carriles-bici, se localizarán y diseñarán preferentemente de forma funcionalmente independiente de las carreteras, en las debidas condiciones de seguridad vial e integradas paisajísticamente en el entorno.

- Se potenciará que los tramos de carretera que queden fuera de servicio, y tras acuerdo de las administraciones implicadas, sean rehabilitados paisajísticamente, y en su caso acondicionados para su reutilización, como sendas peatonales, carriles-bici o áreas de recreo o descanso.

- En la ejecución de los nuevos viales, o en el mantenimiento, reparación o ampliación de los existentes, se incorporarán todas aquellas infraestructuras lineales que por sus características técnicas sea posible, habilitando a tal efecto las oportunas instalaciones y galerías (que podrán ser prefabricadas), que posibiliten tanto la sustitución de estas infraestructuras como posibles ampliaciones en aras de una mayor eficiencia, racionalización y economía de implantación.

- En áreas de interés paisajístico, patrimonial, histórico o medio ambiental, se realizarán con calzadas con los menores impactos en el medio posibles, contemplando valores reducidos de velocidad específica para su diseño, con abundantes áreas de parada y observación.

- En el caso de las carreteras autonómicas, se podrá reducir en casos excepcionales la amplitud de la zona de protección, que equivale a la línea de edificación, tal como se recoge en la normativa de carreteras autonómica.

- El planeamiento municipal establecerá las distancias de edificación en los tramos que discurran por suelo clasificado como urbano o núcleo rural, en los términos que establece la legislación de carreteras autonómica, pudiendo reducir los mínimos establecidos por ésta siempre que quede garantizada la seguridad vial. Este extremo se tendrá en cuenta sobre todo en el caso de alineaciones consolidadas y de conjuntos históricos, en los cuales en todo caso será recomendable la construcción de variantes.

- Respecto a la línea límite de edificación de las carreteras de competencia estatal, se podrá reducir respecto de la fijada por la correspondiente legislación sectorial, siguiendo el procedimiento establecido por ésta, aplicable a determinadas tramos de carretera en zonas o comarcas perfectamente delimitadas. De manera similar, también se podrá rebajar la distancia en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

- En cuanto a la circulación motorizada en el medio natural, se podrán establecer limitaciones específicas, de acuerdo con los organismos y administraciones competentes, en cuanto a la época en que se admite la circulación, velocidades máximas, características de los vehículos, o prohibir la circulación motorizada en determinados caminos rurales y pistas forestales, o fuera de ellos, para preservar los valores naturales o paisajísticos de los espacios afectados. En su caso estas limitaciones se podrán no aplicar al caso de propietarios de fincas o a la circulación motorizada relacionada con el desarrollo de las actividades y usos agrícolas, ganaderos o forestales.

- Es condición indispensable para incluir un camino no asfaltado en la red de vías abiertas al tráfico motorizado el compromiso formal de la administración competente sobre el mantenimiento del mismo en las adecuadas condiciones.

- Se procurará que los itinerarios peatonales de tránsito general tengan arbolado, así como la utilización de pavimentos antideslizantes.

- Se prestará especial atención al cruce entre calzadas y paseos peatonales, con cambios de texturas, burladeros o el elemento barrera que se considere idóneo para garantizar la máxima seguridad. También se cuidará en extremo la señalización.

- Si el aparcamiento es anexo a la calzada se recomienda que sea en línea, y no en batería. Se recomienda que la línea sea continua, sin intercalación de alcorques en esa franja salvo si fuera la única manera posible de colocar arbolado, así como realzar la franja de aparcamiento de la calzada con bordillo separador.

- En las explanadas de aparcamiento se dispondrán setos y arbolado perimetral siempre que sea factible. En su interior se recomienda disponer de un árbol cada 6 vehículos como mínimo. Además la localización de estas explanadas se integrarán lo más posible en el entorno, fuera de vistas preferentes o espacios públicos de significado protagonismo.

- Como objetivo fundamental se planteará la disuasión de la circulación privada en las zonas centrales y espacios públicos de mayor significación de los núcleos, con medidas como pudieran ser los aparcamientos exteriores, control del tráfico interior y peatonalización de las áreas más sensibles o de mayor atractivo.

- Caminos públicos y los itinerarios de interés, como las vías pecuarias, o el Camino de Santiago, que no tengan delimitada una zona de servidumbre en su normativa específica, se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el



exterior del camino. En dicha zona las actividades no constructivas que implique movimiento de tierras requerirán autorización, y quedando prohibidas las actividades constructivas, salvo en el caso de las infraestructuras que requerirán autorización (Ley Navarra).

- Se favorecerá el acceso público y gratuito al mar mediante el señalamiento en el planeamiento municipal de las zonas de servidumbre de acceso al mar en los suelos urbanos y urbanizables.

- En los tramos de costa ya urbanizados por incluirse en suelos urbanos o urbanizables, se favorecerá el acceso peatonal y rodado a la zona de playa, acondicionando para ello los tramos que se estimen necesarios. El ayuntamiento velará por el cumplimiento efectivo de dicha servidumbre tal como queda definida en la ley de costas estatal.

- En ningún caso se autorizará el estacionamiento de vehículos en la zona de la playa.

- El diseño de las vías se realizará conforme a su normativa específica, atendiendo a su integración en el entorno, la máxima preservación posible de la calidad ambiental y el acondicionamiento paisajístico. En especial se estará a lo establecido en la legislación sectorial correspondiente, tanto para la red a nivel estatal como la autonómica, y en concreto a lo dispuesto en los diferentes planes de infraestructuras y carreteras aprobados

- El planeamiento deberá asegurar la preservación del carácter y naturaleza de las vías de comunicación, la instalación de actividades y usos que supongan posibles perturbaciones, ordenando y limitando la accesibilidad al viario intermunicipal, definiendo viales de servicio que recojan y encaucen los tráficos interiores si fuera necesario.

- Las paradas destinadas al transporte colectivo se realizarán lo suficientemente independizadas de la calzada de circulación para aumentar la seguridad de la carretera, con tipologías integradas en el entorno.

- Las carreteras de la red autonómica que cumplan con los requisitos de atravesar espacios naturales protegidos, afecten a bienes de interés cultural, puedan alterar las condiciones de los paisajes naturales o culturales preexistentes, o pongan en peligro los testimonios etnográficos de la cultura material popular, deberán ser declaradas como carreteras singulares de especial protección ecológica y paisajística, tal como se recoge en la normativa de carreteras autonómica.

- Los cierres que se hagan en la red de carreteras autonómicas estarán a lo dispuesto en su legislación específica. En todos los casos los cierres serán siempre diáfanos, ligeros y fácilmente desmontables, pudiéndose establecer las condiciones técnicas que deben cumplir con el objeto de conseguir un espacio acorde con las características y el entorno natural de la región, y de la comarca en concreto.

- Se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en cuanto a las distancias de construcciones y cierres definidos en las normas de aplicación directa, para obras de fábrica u otros elementos permanentes en zonas no consolidadas por la edificación, si el planeamiento no ha ordenado este extremo. La distancia de separación será como mínimo de 3 metros al límite exterior de la calzada.

- En la zona de servidumbre de las carreteras estatales sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica, tal como establece el Reglamento General de Carreteras. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de la edificación.

- Red viaria agrícola, deberá satisfacer las necesidades propias del medio rural, especialmente desde el punto de vista del sistema de producción.

- Las bandas de circulación peatonal cumplirán preferentemente con la legislación de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, en cuanto a anchuras mínimas libres, pendientes, escaleras y rebajes de bordillos.

- No se podrán construir nuevas vías de circulación de vehículos automóviles que no estén previstas en los planes generales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico o de ordenación del territorio, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación. Lo mismo se aplicará para los nuevos caminos o pistas en el suelo rústico, en los que además se exceptuarán los contenidos en los proyectos aprobados por la administración competente en materia de agricultura, montes o medio ambiente.

Art. 45. Suministro y transporte de energía

- Se mejorará la eficacia y eficiencia de las instalaciones y redes actualmente existentes, frente a la construcción de nuevas infraestructuras.

- Se facilitará la implantación de territorial y el uso de las diferentes modalidades de energías renovables, así como la diversificación de fuentes y se estimulará el ahorro energético.

- Condicionar a que los nuevos trazados discurren por las pasillos infraestructurales, posibilitando soterramientos en las galerías disponibles.

- Se incentivará la instalación de pequeñas unidades (paneles solares, eólicas, etc.) en actividades agrícolas y pequeños asentamientos aislados de la red eléctrica general.

- Se evitarán los tendidos aéreos en el interior de los conjuntos históricos y en general en aquellas zonas que por su significación y valor histórico, artístico, patrimonial o paisajístico se considere necesario para salvaguardar su estética. En estas zonas las casetas de las estaciones y subestaciones de transformación, y en general de servicio de las infraestructuras se localizarán en lugares que supongan el menor impacto en el entorno, con tipologías adecuadas, incluso recurriendo a instalaciones subterráneas e integradas en áreas de jardín, teniendo en cuenta los condicionantes económicos. En todo caso se recomienda disponer áreas ajardinadas perimetrales y pantallas vegetales, además de zonas de protección contiguas donde se condicionen los usos y se prevean futuras ampliaciones.

- Los nuevos desarrollos urbanísticos condicionarán sus crecimientos a la disponibilidad de suministro eléctrico y en la inserción de sus redes en las de los sistemas preexistentes. Será necesaria la justificación expresa y motivada de las capacidades de suministro a la demanda de la población estimada, tanto permanente como estacional, para la situación inicial y para las posibles ampliaciones, así como para los restantes usos consuntivos.

Art. 46. Prevención de riesgos

- El planeamiento, así como los proyectos sectoriales, definirán los nuevos desarrollos con el espíritu de minimizar los riesgos y prestará especial atención a la justificación de la localización, disposiciones constructivas, criterios de diseño, medidas correctoras,



características de las edificaciones e infraestructuras, así como la localización y características de los servicios de emergencia.

- En las zonas degradadas por haber sufrido incendios forestales se promoverá la revegetación y favorecerán las condiciones que permitan la recuperación de la cubierta vegetal de esos espacios, empleándose preferentemente especies autóctonas de la zona.
- El planeamiento deberá definir las áreas que estén amenazadas por posibles riesgos, tanto naturales como antrópicos, que condicionen o impidan el desarrollo de la construcción o de determinados usos, especificando en su caso las condiciones que estas situaciones imponen y los criterios a seguir.
- En zonas en que se constate la presencia de riesgos acreditados, será necesaria la justificación precisa y exhaustiva de las condiciones necesarias para la excepcional ocupación de esos terrenos.
- Se exigirá la aplicación de la normativa contra incendios en vigor, tanto en la disposición de los hidrantes como en la red viaria y la urbanización, así como la satisfacción de esas necesidades específicas por las redes de infraestructura.

Art. 47. Espacios libres

- Se intentará la diversificación y el equilibrio de la oferta de espacios libres localizados sobre formaciones naturales y de los espacios asociados a áreas urbanas, disminuyendo la presión sobre los espacios con valores naturales y de mayor fragilidad, ofreciendo otros espacios alternativos.
- Propiciar el mantenimiento del carácter natural de los espacios naturales no asociados a procesos urbanísticos.
- Se establecerá como objetivo la consecución de una malla de espacios libres que deberá quedar libre de edificación, a fin de permitir el contacto con la naturaleza y las áreas rurales de la población, conservar unas condiciones ambientales adecuadas, mantener una autonomía de las áreas urbanas y salvaguardar las zonas con valores ecológicos y paisajísticos compatibles con las actividades humanas.
- Se promoverá el uso y disfrute por parte de la población de los espacios libres, creando itinerarios que sirvan para valorizar los elementos naturales y que relacionen entre sí los elementos que constituyen el sistema, fomentando su uso público y su integración en la red de espacios libres.
- Se adecuarán las necesarias zonas de aparcamiento, de acceso público, y se dispondrá de mobiliario de uso público adaptado a las condiciones del entorno.
- Se podrá autorizar la localización de equipamientos de uso público de tipo recreativo y deportivo, no pudiendo ocuparse más del 20% de la superficie total, debiendo tener además preferentemente un carácter no permanente.
- Cuando la modificación de cualquiera de los elementos del planeamiento tienda a incrementar el volumen edificable de una zona se requerirá para ser aprobada la correcta previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población, en los términos establecidos legalmente.

Art. 48. Zonas de riesgo de incendio forestal

- Las zonas edificadas o urbanizadas emplazadas en zonas limítrofes o interiores a áreas forestales o de vegetación abundante, han de mantener una franja perimetral mínima de 25 metros de anchura permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva, con la masa forestal rebajada y las ramas bajas podadas, a efectos de su protección contra el fuego.
- De manera análoga a la de los cementerios, esta zona estará en todo caso libre de construcción en los nuevos crecimientos, debiendo clasificarse por el planeamiento urbanístico como sistema general, por lo menos obligatoriamente junto a los montes declarados de utilidad pública.
- Asimismo, será obligatoria la existencia de dos vías públicas distintas, de acceso y salida, con comunicación con la trama urbana del municipio o carretera asfaltada, en caso de que sólo pueda disponer de un vial de acceso éste deberá de ser de la anchura y condiciones suficientes. Los campamentos de turismo serán equiparados en todo caso a zonas urbanizadas.

Art. 49. Crecimientos a partir de infraestructuras.

- Los nuevos desarrollos urbanísticos condicionarán sus crecimientos a la disponibilidad de recursos de abastecimiento de agua existentes suficientes y la viabilidad de la inserción de sus redes de abastecimiento en las de los sistemas preexistentes. Será necesaria la justificación expresa y motivada de las capacidades de suministro a la cantidad de población estimada, tanto permanente como estacional, para la situación inicial y para las posibles ampliaciones, así como para los restantes usos consuntivos como los industriales, agrarios y ganaderos. En todo caso se estará a lo dispuesto en la planificación hidrológica existente.
- Los nuevos desarrollos urbanísticos condicionarán sus crecimientos a la capacidad de tratamiento de las aguas residuales que vayan a producir, asegurando su conexión con las redes e instalaciones de tratamiento preexistentes. Será necesaria la justificación expresa y motivada de las capacidades de tratamiento de las aguas residuales de la cantidad de población estimada, tanto permanente como estacional, para la situación inicial y para las posibles ampliaciones, así como para los restantes tipos de vertido como los industriales, agrarios y ganaderos. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 2/2002, de 29 de abril, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, y al Plan de Saneamiento y Depuración que ella define.
- Los nuevos desarrollos urbanísticos condicionarán sus crecimientos a la disponibilidad de suministro eléctrico y en la inserción de sus redes en las de los sistemas preexistentes. Será necesaria la justificación expresa y motivada de las capacidades de suministro a la demanda de la población estimada, tanto permanente como estacional, para la situación inicial y para las posibles ampliaciones, así como para los restantes usos consuntivos.
- Los nuevos desarrollos urbanísticos condicionarán sus crecimientos a la disponibilidad y capacidad de la red viaria que les de acceso y a la inserción en las redes preexistentes. El diseño de las vías se realizará conforme a su normativa específica, atendiendo a su



integración en el entorno, lo máximo preservación posible de la calidad ambiental y el acondicionamiento paisajístico. En especial se estará o lo establecido en la legislación sectorial correspondiente, tanto por la red o nivel estatal como lo autonómico, y en concreto o lo dispuesto en los diferentes planes de infraestructuras y carreteras aprobados.

Art. 50. Antenas.

1. Los municipios, por medio de sus ordenanzas, establecerán los procedimientos que aseguren que los obras de instalación de nuevas infraestructuras de telecomunicaciones se coordinarán con los restantes obras que deben llevarse a cabo en cada término. Fijarán igualmente los criterios por la ubicación de las instalaciones de telefonía, de transmisión de información, y de antenas domésticas. El Gobierno de Canarias, concertadamente con las administraciones municipales, realizará un modelo de ordenanzas tipo, por su posible adopción por los municipios.



TÍTULO II. ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Art. 51. Definiciones generales

De aplicación en municipios sin planeamiento, complementario para planeamientos existentes y de referencia para la redacción de planeamiento.

SECCIÓN 1ª. DE LAS OBRAS.

Art. 52. Niveles de obras.

1. En función del alcance técnico de las obras, de su complejidad y de los elementos del edificio a los que afectan, así como para establecer la forma de tramitar su licencia municipal y el proceso de control urbanístico, de acuerdo con los criterios sobre la necesidad de proyecto técnico de los artículos 2 y 4 de la Ley de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), se consideran los siguientes niveles de obras:

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

b) Mayores: son aquellas obras que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio o local afectado, así como también todos aquellos actos de edificación que, sin tener el carácter de obra menor, se encuentran recogidos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 53. Clases de Obras.

Se incluyen en este apartado todas aquellas obras que modifican el interior o el exterior de la edificación existente con distintos fines

Obras sobre edificios:

- Conservación
- Restauración
- Consolidación
- Rehabilitación
- Reestructuración
- Obras exteriores

1. Conservación. Son obras de conservación las destinadas al mantenimiento de las condiciones de ornato e higiene, evitando así el deterioro ocasionado por los agentes atmosféricos, el uso o el abandono. Se incluyen las estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura, solados, revocos y eventuales reparaciones de elementos decorativos o instalaciones

2. Restauración. Son obras de restauración las destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, siempre que se trate de edificios con interés histórico o arquitectónico.

Constituyen el grado máximo de conservación por incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones. Con objeto de recuperar el estado original de los edificios se incluyen en este apartado la eliminación de añadidos carentes de valor patrimonial que desfiguren el carácter original del edificio, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

3. Consolidación. Son obras de consolidación las destinadas al afianzamiento o refuerzo de los elementos estructurales, incluso con ocasionales sustituciones de éstos.

4. Rehabilitación. Son obras de rehabilitación las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad.

En los núcleos de carácter tradicional, las fachadas del edificio no podrán verse afectadas por las obras a realizar salvo en el caso de que se trate de recuperar su imagen original a través de las necesarias obras para ello, o de eliminar elementos tipológicos ajenos al carácter del núcleo en el que se enclave la edificación a rehabilitar.

5. Reestructuración. Son obras de reestructuración aquellas que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio, posibilitando la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera. Se incluyen en este apartado obras tendentes a nuevos aprovechamientos del bajo cubierta y entreplantas. Los nuevos forjados y elementos estructurales se adecuarán a las fachadas exteriores que se mantienen, prohibiéndose expresamente afectar a los huecos exteriores con acometidas de nuevos forjados y debiendo mantenerse el número de plantas.

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



Obras de nueva edificación:

- Elevación
- Reconstrucción
- Sustitución
- Ampliación
- De nueva planta

1. Elevación. Son obras de adición de planta que suponen la ampliación del volumen de la edificación que se pretende conservar bien mediante la incorporación de nuevas plantas por encima de las existentes o mediante la elevación de la cumbre, plantas que deberán adecuarse a las características del conjunto de la edificación.

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

3. Sustitución. Son obras de sustitución las destinadas al levantamiento de una nueva construcción en el lugar en que, previamente, se ha procedido al derribo total o parcial de una edificación existente.

4. Ampliación. Son obras de ampliación las destinadas al incremento del volumen construido como consecuencia de un aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes.

5. Nueva planta. Son obras de nueva planta las destinadas a la nueva edificación sobre un solar existente.

Obras de demolición.

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

SECCIÓN 2ª. DE LOS TERRENOS Y LA EDIFICACIÓN.

Art. 54. Parcelas.

1. Se entiende por parcela la porción de suelo que constituye una unidad predial y se encuentra físicamente así deslindada.

2. La parcela, en función de su situación urbanística podrá considerarse como:

a) Rústica; situada en suelo rústico y destinada a los usos permitidos en la calificación de suelo en la que se ubique.

b) Urbana: situada sobre suelo urbano o urbanizable con Plan Parcial aprobado, su destino es hacer posible la urbanización y la edificación sobre ella por aplicación de los parámetros de la ordenanza que le afecten.

3. La parcela, en función de la superficie utilizable de la misma puede considerarse como:

a) Parcela bruta: es aquella cuya dimensión superficial se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición topográfica.

b) Parcela neta: es aquella cuya dimensión superficial se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y espacios libres públicos de cesión obligatoria que no puedan ser nunca privatizables, también según medición topográfica.

c) Parcela mínima:

Se entiende por parcela mínima la establecida por el planeamiento, la legislación sectorial o sus instrumentos de desarrollo de acuerdo con las condiciones de ordenación y tipologías edificatorias de aplicación en las Ordenanzas específicas para cada tipo de suelo calificado.

Según establece el artículo 196 de la LOT.2/01, las parcelas mínimas son indivisibles, y así deberán hacerlo constar los Notarios y los Registradores de la Propiedad en la descripción de las fincas así caracterizadas

Art. 55. Linderos.

1. Se entiende por linderos las líneas que definen los límites de una parcela separándola de sus colindantes.

Los linderos podrán ser de alguno de los tipos siguientes:

a) Lindero frontal: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el viario o espacios libres públicos. Cuando la parcela tenga varios linderos frontales, se entenderá por "frente de parcela" el de mayor longitud o jerarquía de calle.

b) Lindero lateral: aquel o aquellos que definen el límite de la parcela con el resto de parcelas colindantes.

2. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalamiento de los linderos de su parcela

Art. 56. Alineaciones.

1. Se entiende por alineaciones las líneas que definen las condiciones de trazado de las edificaciones o cierres de parcelas, resultantes, bien de la aplicación de los retranqueos obligados o bien por estar expresamente señaladas por el planeamiento.



Se establecen los tipos siguientes:

- a) Alineación exterior o de parcela: es la línea que separa los suelos destinados a viario o a espacios libres públicos de los destinados a otro uso al delimitar el perímetro exterior de una manzana o parcela.
- b) Alineación interior o de la edificación: es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.
- c) Alineación obligatoria: es aquella alineación cuya adopción como vinculante quede establecida por el planeamiento.

Art.57. Referencias de la edificación.

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

Posición respecto a la alineación.

- 1. Respecto a las alineaciones definidas por el planeamiento, la edificación podrá situarse en alguna de los siguientes supuestos:
 - a) Alineada: cuando la línea de edificación y el cerramiento de su parcela sean coincidentes con las alineaciones
 - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a las alineaciones.
 - c) Retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a las alineaciones.

Posición respecto a los linderos.

- 1. Respecto a los linderos de parcela, la edificación podrá situarse en alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Medianera: cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.
 - b) Retranqueada: cuando la línea de edificación se separa del lindero de referencia.

Ocupación de parcela.

- 1. A los efectos del establecimiento de la ocupación de parcela, se definen las siguientes superficies:
 - a) Superficie ocupable: ámbito de la parcela susceptible de soportar la edificación
 - b) Superficie ocupada u ocupación: superficie comprendida en el perímetro resultante en un edificio de la proyección de sus líneas de edificación sobre un plano horizontal, descontando los patios de luces en aquellos casos en que sean admitidos por la Ordenanza de aplicación.
- 2. La superficie ocupable de parcela se acotará de las siguientes formas:
 - a) Directa: mediante la fijación de un coeficiente de ocupación, que establecerá la relación máxima entre la superficie ocupable y la superficie de parcela neta.
 - b) Indirecta: mediante la aplicación de las condiciones de posición de la edificación, separación entre edificios y demás parámetros de aplicación.
- 3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación, el planeamiento distinguirá entre ocupación en plantas sobre rasante y ocupación de plantas bajo rasante.

Art. 58. Rasantes.

1. Definición:

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

2. Clases:

- a) Oficiales: son los perfiles longitudinales del viario y espacios libres públicos definidos por el planeamiento en la cartografía y en los documentos oficiales vigentes.
- b) Actuales: son los perfiles longitudinales del viario existente que, mientras no se produzca modificación alguna, coinciden con las rasantes oficiales.
- c) Naturales: son las referencias altimétricas de la superficie de los terrenos no alteradas por ningún tipo de modificación.
- d) Teóricas: son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones exteriores opuestas de manzana o, en su caso de las alineaciones exteriores con las interiores vinculantes, mediante superficies regladas.
- e) De proyecto: son las alturas asignadas por un proyecto al espacio libre de parcela y, en el caso de edificaciones, la definida por el encuentro entre las líneas exteriores de la edificación y la rasante del terreno, natural o modificada según las condiciones del apartado siguiente



3. Modificación:

Las modificaciones de la rasante natural de un terreno sólo serán admisibles si forman parte de un Proyecto Técnico de obras de urbanización o de edificación en el que queden definidos de forma suficiente los perfiles topográficos iniciales y finales, así como los distintos encuentros entre la rasante de proyecto, el viario afectado y las parcelas colindantes. En todo caso, en la modificación de la rasante natural de un terreno nunca podrá invertirse el sentido de la pendiente natural del mismo, y el resultado final será tal que la rasante del proyecto cumpla las condiciones siguientes:

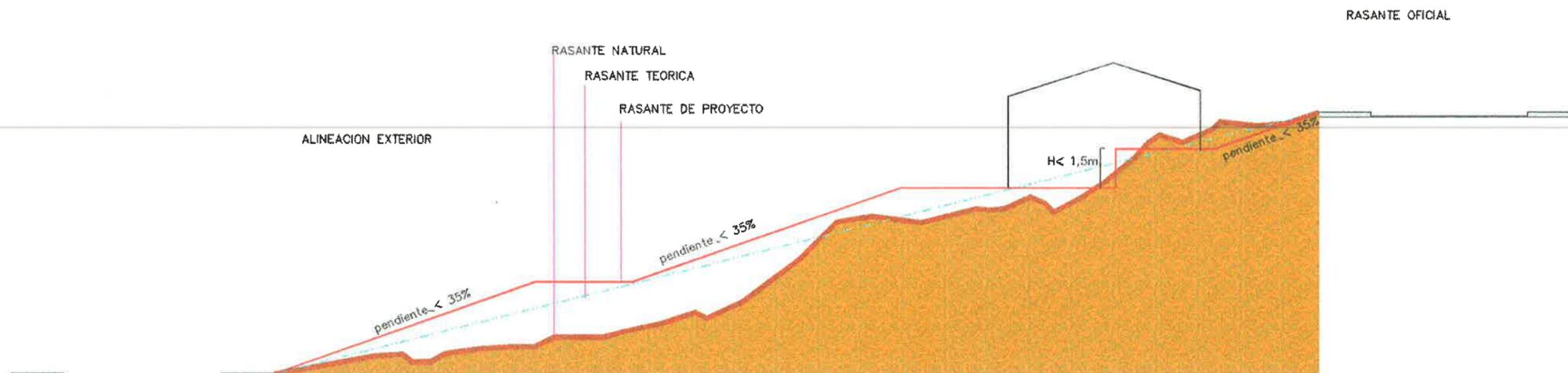
- No podrá estar por debajo de la rasante de la alineación exterior inferior.
- No podrá estar por encima de la rasante de la alineación exterior superior.
- La línea de unión entre la rasante de proyecto y la alineación exterior inferior no superará una pendiente de un TREINTA Y CINCO (35) por ciento sobre la horizontal, hasta encontrarse con la posición real de la edificación.
- La línea de unión entre la rasante del proyecto y la alineación exterior superior no será inferior a una pendiente de un TREINTA Y CINCO (35) por ciento baja la horizontal hasta encontrarse con la posición real de la edificación.
- En toda casa, los encuentros entre las distintas superficies de la rasante en el interior de la parcela se resolverán bien mediante bancales con muros de contención cuya altura no supere los 150 cm, bien mediante taludes cuya pendiente no supere un TREINTA Y CINCO (35) por ciento respecto a la horizontal.

Con carácter excepcional cualquier otra intervención que no se ajuste a la establecida en el apartado anterior para que sea necesaria en función de la dificultad del terreno en cuanto a su topografía podrá ser tramitada mediante un Estudio de Detalle que justifique la necesidad de modificar esas consideraciones genéricas para la viabilidad de una posible ordenación urbanística.

SECCIÓN 3ª. FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

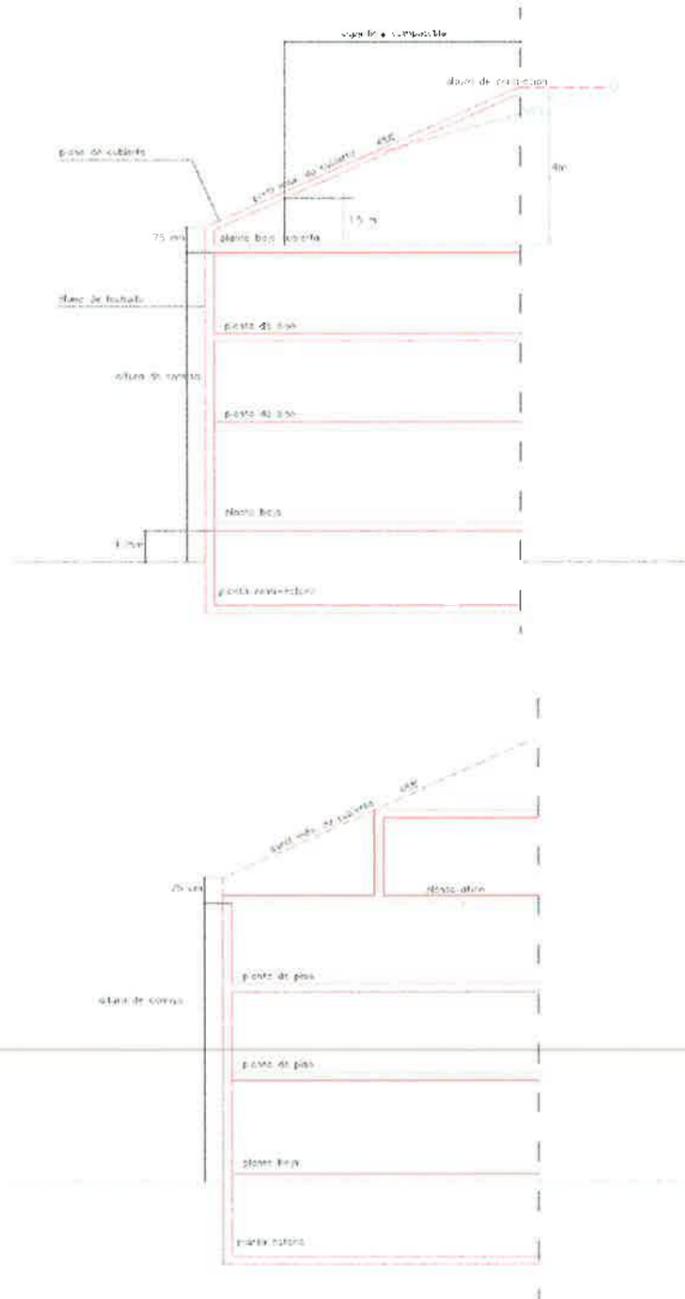
Art. 59. Plantas. Definición y condiciones

- Sótana:** planta baja rasante con la cara superior del farjado de su techa situada enteramente por debajo de la rasante aplicable a efectos de cómputo de la altura de la edificación (rasante resultante del terreno, vial o espacio público en contacto con la edificación).
- Semisótana:** planta baja rasante que, no cumpliendo las condiciones de sótana, tiene la totalidad de la superficie de la cara superior de su farjado de techo por debajo de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros (medidos en vertical) respecto a la rasante aplicable.
- Planta baja:** planta sobre rasante con la cara superior del farjado de su suelo situada por debajo de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros (medidos en vertical) respecto a la rasante aplicable.
- Entreplanta:** planta sobre rasante situada con el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de la planta baja.
- Planta de piso:** planta sobre rasante situada por encima del farjado de techo de la planta baja.
- Ática:** planta sobre rasante situada sobre la última planta de piso cuya superficie es inferior a la de las plantas de piso y cuyas fachadas se retranquean respecto de los planos de fachada del edificio (excepto de las medianeras si las hubiere).





7. Planta bajocubierta: planta sobre rasante situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cara inferior de los forjados que constituyen la cubierta del edificio. Se entenderá que existe planta bajocubierta cuando la solución constructiva permita espacios con una altura libre superior a CIENTO CINCUENTA (150) centímetros.



Art. 60. Vuelos.

Salientes y entrantes en fachada.

1. Balcón: vuelo no cerrado en ninguno de sus lados que sirve a un solo hueco o pieza habitable de la vivienda y arranca del pavimento prolongándose hasta un máximo de CIENTO CENTIMETROS hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada.
2. Balconada: balcón corrido o vuelo no cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior hasta un máximo de CIENTO CENTIMETROS, en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada.
3. Mirador: vuelo cerrado e independiente de la dependencia interior a la que sirve, que arranca del pavimento de la misma prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado.
4. Galería: mirador corrido o vuelo cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado e independiente de las dependencias a que sirve.
5. Terraza o solana: superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de un retranqueo de la fachada y/o como vuelo del forjado que arranca del pavimento de la pieza o piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada superando las dimensiones máximas establecidas para balcones y balconadas. La profundidad máxima del entrante no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.
6. Cuerpo volado cerrado: superficie cerrada en todos sus lados no incluida entre las ya definidas en el presente artículo, independientemente del material del cerramiento
7. Entrante de fachada: espacio no ocupado por la edificación que sitúa su cerramiento retranqueado respecto al plano de fachada. La dimensión de los entrantes se regirá por las condiciones de los patios abiertos.
8. Azotea: superficie no cerrada ni cubierta formada como consecuencia del retranqueo de las plantas del edificio respecto a las fachadas de las plantas inferiores.
9. Buhardilla: cuerpo dispuesto por encima del faldón de cubierta, al objeto de iluminar y ventilar las dependencias de la planta bajo cubierta. Según su disposición respecto a la alineación de fachada puede presentarse retranqueada o en el plano de fachada.
10. Soportal: espacio cubierto en planta baja y ocupado en las plantas superiores, abierto en toda su longitud a viario o espacio libre (público o privado).



Art. 61. Longitud de la edificación.

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

Art. 62. Altura de la edificación.

1. Es la dimensión vertical de la fachada de un edificio medida desde su intersección con la rasante de la vía pública (rasante oficial), o la resultante del terreno, (rasante de proyecto).
2. La altura de la edificación medida en número de plantas es el número de plantas que se sitúan por encima de la rasante, incluso la planta baja y exceptuando la planta bajo cubierta o ático.
3. Si la altura de la edificación se mide en metros se distinguen dos clases:
 - a) Altura de cornisa: distancia máxima medida en metros desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con la cara interior del forjado de techo de la última planta. A estos efectos no se considera la planta bajo-cubierta o ático.
 - b) Altura de coronación: distancia desde la rasante hasta la cumbre más alta del edificio.

Art. 63. Altura de plantas.

1. Altura de piso: es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre: es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de suelo terminado de una planta y la cara interior del techo terminado de la misma, descontando, en su caso, los elementos constructivos o de instalaciones que pudieran descolgar del mismo.
3. Altura útil: es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de suelo de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma.

Art. 64. Tipologías edificatorias.

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

- a) Edificación aislada: es la edificación exenta en el interior de una parcela sin que ninguna de sus líneas de edificación está en contacto con los linderos de parcela.
- b) Edificación entre medianeras: es la edificación situada sobre una única parcela pero con las líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales.
- c) Edificación en hilera: es una variante de la edificación entre medianeras dedicada a usos residenciales unifamiliares con la limitación máxima de SEIS (6) viviendas por hilera.

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

Art. 65. Separación entre edificaciones.

1. Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación de edificios situados bien en la misma parcela bien en parcelas colindantes, así como entre edificios situados a ambos lados de un viario.
2. La medición de la separación entre edificaciones entre sí o entre edificaciones y sus linderos, cuando venga referida a una proporción sobre la altura de los mismos, se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa, cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastial en esa fachada.

Art. 66. Área de movimiento.

1. Es la parte de parcela neta sobre la que es posible la edificación, debiendo quedar dentro de sus límites todos los elementos del edificio, incluso cuerpos salientes y vuelos (exceptuando aleros) en todas las líneas de su perímetro salvo en el caso de que alguna línea de ese área de movimiento sea coincidente con una alineación a viario o espacio público, en cuyo caso los vuelos podrán sobresalir del área de movimiento.
2. el planeamiento podrá acotar las áreas de movimiento de las siguientes formas:
 - a) Directa: delimitando gráficamente el área o fijando alineaciones exteriores e interiores.
 - b) Indirecta: fijando alineaciones, fondo edificable, retranqueos y separaciones entre edificios.

Art. 67. Superficie construida.

1. Se define la superficie construida por planta como la comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. Se define la superficie construida total como la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio, tanto sobre rasante como bajo rasante.

Art. 68. Superficie útil.

1. Se define la superficie útil como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, estructura, conducciones y canalizaciones de sección horizontal superior a CIEN (100) centímetros cuadrados u otros elementos materiales análogos,



excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a UNO y MEDIO (1,50) metros. Se considera superficie útil el CINCUENTA (50) por CIENTO de las superficies construidas abiertas. Se excluye de este cómputo la superficie de las azoteas.

Art. 69. Superficie edificable. Editicabilidad.

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

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

Art. 70. Superficie no computable.

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

- a) Soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres.
- b) Azoteas.
- c) Balcones y balconadas en las condiciones determinadas.
- d) Espacios cuya altura libre no supere la altura de CIENTO CINCUENTA (150) centímetros (espacios bajo cubierta, espacios bajo escaleras...).
- e) La totalidad de las plantas sótano o semi-sótano, así consideradas en función de las definiciones señaladas con anterioridad.

Art. 71. Superficie computable:

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

Para la determinación de la superficie computable se consideran las siguientes condiciones particulares:

- | | |
|--|--|
| a) Terrazas: | Computan al CINCUENTA (50) por ciento. |
| b) Miradores y galerías de long. máx. = 1 metro: | Computan al SETENTA y CINCO (75) por ciento. |
| c) Cuerpos volados cerrados: | Computan al CIENTO (100) por ciento. |
| d) porches abiertos: | Computan al CINCUENTA (50) por ciento. |
| e) Porfales: | Computan al CINCUENTA (50) por ciento. |
| t) Trasteros en bajocubierta: | Computan al CINCUENTA (50) por ciento. |

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Art. 72. Condiciones de volumen. Altura.

1. La altura de la edificación podrá medirse en número de plantas o, directamente, en metros. En el primer caso, y salvo regulación específica en otro sentido, la forma de trasladar a metros las alturas máximas es la siguiente:

- a) Altura de cornisa: $3.00 \text{ (m)} \times \text{número de plantas} + 0.50 \text{ (m)}$
- b) Altura de coronación: $\text{Altura de cornisa} + 4 \text{ (m)}$ en cubierta inclinada
 $\text{Altura de cornisa} + 3.20 \text{ (m)}$ en áticos.

En los edificios existentes se admite la presencia de alturas superiores o inferiores.

2. Las dimensiones fijadas en el apartado anterior podrán variar excepcionalmente en función de la adecuación del nuevo edificio a las cornisas de los edificios contiguos, excepción que deberá quedar debidamente justificada en base al respeto y mantenimiento de las características morfológicas del entorno en el que se emplace el nuevo edificio. Para ello será precisa la consulta previa ante el Ayuntamiento con informe favorable de sus servicios técnicos o, en su caso, ante la CROTU.

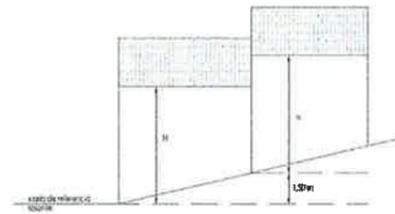
3. La altura expresada en número de plantas incluye las plantas situadas por encima de la rasante incluso la planta baja y exceptuando la planta bajocubierta.

Art. 73. Medición de la altura de los edificios.

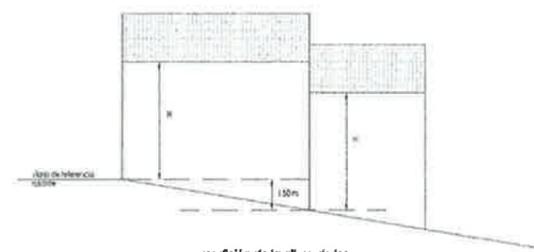
- a) La altura de la edificación se medirá, en cada una de sus fachadas, desde la vía pública, (rasantes oficiales), o desde el terreno, ya sea el natural, (rasante natural) o modificado según las condiciones establecidas en la presente normativa, (rasante de proyecto).
- b) Cuando se trate de edificios situados en terrenos con pendiente transversal al viario principal la altura de la fachada se medirá desde la rasante correspondiente al viario, pudiéndose volver a medir desde cada punto de la misma fachada, en el que la pendiente del terreno produzca un desnivel igual a 1,5 metros con respecto al punto de referencia anterior.



PENDIENTE TRANSVERSAL AL VIARIO



medición de la altura de los edificios, apartado b)



medición de la altura de los edificios, apartado b)

c) En el caso de edificios situados en terrenos con pendiente en sentido paralelo al viario principal la altura se medirá desde la rasante correspondiente al punto más bajo de la fachada, repitiéndose la medición en cada punto de la misma fachada en el que la diferencia de nivel del viario respecto al punto de referencia anterior sea igual a 1,5 metros.

PENDIENTE PARALELA AL VIARIO



medición de la altura de los edificios, apartado c)



medición de la altura de los edificios, apartado c)

d) Para edificaciones con fachada en esquina a dos viales, la altura se considerará de manera independiente en cada vial con los criterios del apartado anterior, pudiendo trasladarse la altura mayor a lo calle de altura menor en una longitud máxima de DIEZ (10) metros desde el vértice de la esquina.

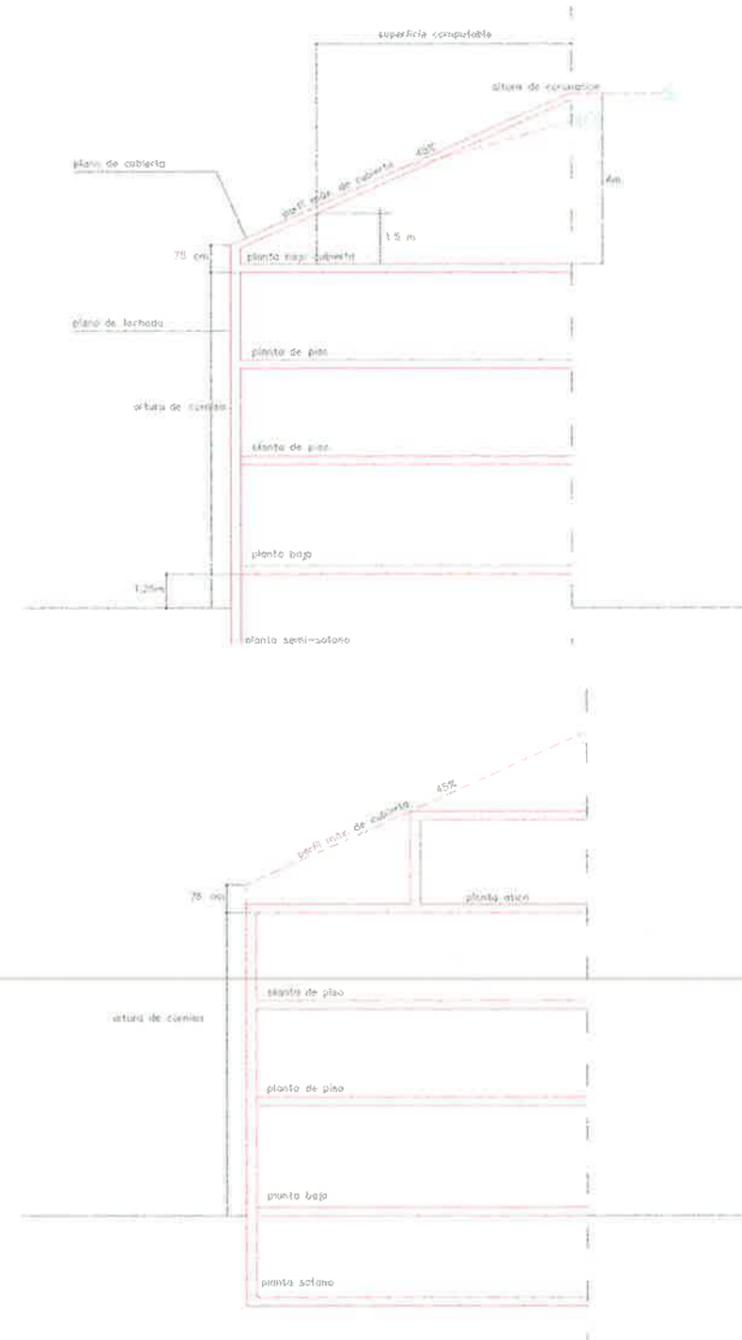
e) Para edificaciones con fachadas opuestas o dos viales o espacios públicos, la altura se medirá desde la rasante correspondiente a cada una de ellas.

f) En el caso de edificios entre medianerías o situados en entornos de interés, se justificará la adecuación del nuevo edificio, en lo que respecta a alturas de cornisa y cumbreira, según lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior.

Art. 74. Alturas útil y libre de los plantas.

1. Salvo regulación expresa en el planeamiento, las alturas útiles y libres mínimas de los distintas plantas de la edificación serán las siguientes:

- | | | |
|------------------------|-------|----------|
| a) Sótano | LIBRE | 2.30 (m) |
| b) Semisótano | | 2.30 (m) |
| c) Baja residencial | | 2.50 (m) |
| d) Baja no residencial | | 3.25 (m) |
| e) Entrepunto inferior | | 2.50 (m) |
| f) Entrepunto superior | | 2.30 (m) |
| g) Piso y ático | | 2.50 (m) |





Art. 75. Condiciones de las plantas

De planta sótano o semisótano.

1. El acceso a la planta o plantas de sótano deberá efectuarse en su totalidad desde el interior de la parcela a la que da servicio. Habrá un acceso peatonal desde un local de la planta baja o desde el espacio libre de parcela.

De planta baja.

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

2. El uso no residencial de la planta baja podrá extenderse al resto de las plantas inmediatamente colindantes, mientras la Ordenanza de aplicación lo permita, y siempre que el acceso a dichas plantas se produzca interiormente desde el espacio de la planta baja.

3. Podrá permitirse, en edificaciones de nueva planta, y siempre que la Ordenanza de aplicación así lo admita, la realización de SOPORTALES en planta baja con los siguientes condicionantes y limitaciones:

- El uso del soportal será público y servirá a zonas de bajos comerciales.
- El área de soportal permitirá el correcto desarrollo del uso público, debiendo tener un fondo mínimo de TRES y MEDIO (3.50) metros libres y máximo de CUATRO y MEDIO (4.50) metros libres desde la línea exterior de fachada.
- La altura libre del soportal, considerada como máxima y mínima, será la de la planta baja en la que se sitúa.

Entreplanta.

1. La entreplanta deberá estar vinculada y comunicada directamente con la planta baja, sin poder constituir un local independiente ni tener un uso distinto al de la planta baja.

2. Deberá quedar siempre retranqueada de la línea exterior de fachada, a una distancia mínima de TRES (3.00) metros, no pudiendo manifestarse en fachada como una planta más.

3. La proyección de su superficie no superará nunca los límites del local de planta baja al que está vinculada.

De planta ático.

1. La planta ático deberá situarse en toda su extensión dentro del trazado teórico de la cubierta inclinada que se define en esta Normativa.

2. El espacio de la planta ático podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en edificios residenciales o no.

De planta bajocubierta.

1. El espacio de la planta bajocubierta podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos permitidos.

De las cubiertas.

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

- Los planos límite de la cubierta tendrán una pendiente máxima del 45 % y su origen de trazado se situará en el plano de fachada a una distancia máxima de SETENTA Y CINCO (75) centímetros sobre la altura de comisa.
- La altura de coronación del edificio se definirá por un plano horizontal situado CUATRO (4) metros por encima de la línea de comisa.
- No se permitirán quiebros ni cambios de pendiente en el trazado de los faldones de cubierta o en la cumbre.

2. En edificación unifamiliar situada en áreas periurbanas y fuera de los núcleos o agrupaciones tradicionales, salvo mayores restricciones del planeamiento, no existirán limitaciones al trazado de cubierta, debiendo respetarse, en todo caso, las alturas máximas de coronación definidas.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 76. Definición.

1. Se entiende por condiciones generales de los usos el conjunto de reglas básicas a las que habrán de someterse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las distintas situaciones y ubicaciones que determine el planeamiento. Son de obligado cumplimiento y se complementan con las condiciones generales de la edificación.

2. Cuando sobre un espacio, edificio o local se sitúen usos diferentes cada uno de ellos deberá cumplir las especificaciones que le sean de aplicación.

3. En todo caso se someterán a lo dispuesto en la legislación sectorial o el planeamiento municipal.

Art. 77. Tipos de usos.

- Según la ordenación urbanística:
 - GLOBALES
 - FORMENORIZADOS
- Según la adecuación al planeamiento:
 - CARACTERÍSTICOS
 - COMPATIBLES
 - TOLERADOS
 - PROHIBIDOS



- c) Según el régimen de utilización:
- COLECTIVOS
- COMUNITARIOS
- PARTICULARES
d) Según la gestión urbanística:
- PÚBLICOS
- PRIVADOS

Art. 78. Usos según la ordenación urbanística.

1. Se entiende por uso GLOBAL cada uno de los fijados por el planeamiento para los suelos, urbano y urbanizable, pendientes de desarrollo mediante planeamiento posterior.

Son los siguientes:

- a) DOTACIONAL.
- b) ESPACIOS LIBRES.
- c) RESIDENCIAL.
- d) PRODUCTIVO.
- e) SERVICIOS del AUTOMOVIL.

2. Se entiende por uso PORMENORIZADO cada uno de los permitidos por el planeamiento para las distintas zonas y unidades del suelo urbano. A efectos de la determinación de los distintos usos posibles en función de la ordenación urbanística se establecen los siguientes usos pormenorizados con carácter general referidos a los usos globales:

- a) DOTACIONAL.
 - a.1. DEPORTIVO.
 - a.2. EDUCATIVO.
 - a.3. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO y SOCIAL .
 - SANITARIO.
 - ASISTENCIAL.
 - CULTURAL.
 - ASOCIATIVO o SOCIAL.
 - SERVICIOS.
 - INSTITUCIONAL.
 - a.4. RELIGIOSO.
 - a.5. ESPECIALES.
- b) ESPACIOS LIBRES.
 - b.1. PARQUES y JARDINES.
 - b.2. ESPACIOS DE RECREO Y EXPANSIÓN
 - b.3. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.
- c) RESIDENCIAL.
 - c.1. VIVIENDA.
 - c.2. RESIDENCIA COMUNITARIA.
- d) PRODUCTIVO.
 - d.1. INDUSTRIA-ALMACENAJE.
 - d.2. OFICINAS.

- d.3. COMERCIAL.
- d.4. HOTELERO.
- d.5. HOSTELERÍA.
- d.6. ESPECTÁCULO.
- d.7. CAMPAMENTOS DE TURISMO.
- d.8. AGROPECUARIO.

- e) SERVICIOS del AUTOMOVIL.
 - e.1. GARAJE.
 - e.2. MANTENIMIENTO y SERVICIO del AUTOMOVIL.
 - e.3. GASOLINERAS
 - e.4. ESTACIONES de SERVICIO.

Art. 79. Usos según la adecuación al planeamiento.

1. Se entiende por uso característico cada uno de los que el planeamiento establece como dominante en la ordenación de un ámbito o unidad del suelo urbano.

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

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

4. Se entiende por uso prohibido cada uno de los que el planeamiento establece como de imposible implantación en la ordenación de un ámbito o unidad del suelo urbano. Así mismo, se establecen como usos prohibidos todos aquellos que se sitúen en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Actividades nocivas, insalubres y peligrosas, que no cumplan lo regulado en la legislación vigente.
- b) Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características y de las actividades dominantes en el entorno inmediato.

Art. 80. Usos según el régimen de utilización.

1. Se entiende por usos colectivos cada uno de los accesibles a la utilización por el público en general, independientemente de la propiedad de los mismos.



2. Se entiende por uso comunitario cada uno de los desarrollados por la propiedad privada para un uso público o semipúblico vinculado bien a la pertenencia a algún tipo de asociación o sociedad bien al abono de un pago o contraprestación análoga para su distrute.

3. Se entiende por uso particular cada uno de los desarrollados por la propiedad privada de forma privativa en razón del dominio sobre el suelo o bien.

Art. 81. Usos según la gestión urbanística.

1. Se entiende por uso público cada uno de los desarrollados por la iniciativa pública, gestionados por la administración pública, por organismos públicos, o por particulares sobre bienes de dominio público.

2. Se entiende por uso privado cada uno de los desarrollados por la iniciativa pública o particular sobre bienes de titularidad privada.

Art. 82. Usos dotacionales.

Uso deportivo.

Incluye los espacios e instalaciones destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de ejercicios físicos o deportes, tanto individuales como colectivos, bien en instalaciones al aire libre delimitadas por un cierre bien en edificios dedicados a tal fin.

Uso educativo.

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

Uso sanitario.

Incluye las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, tanto en régimen de ingreso como ambulatorio.

Uso asistencial.

Incluye las actividades destinadas a prestar atención no específicamente sanitaria a la población mediante servicios sociales.

Uso cultural.

Incluye las actividades de tipo cultural, que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, conferencias, etc., así como todas las dedicadas al fomento del ocio y actividades recreativas.

Uso asociativo o social.

Incluye las actividades asociativas y de relación, que corresponde a los espacios o locales que albergan sedes de asociaciones, agrupaciones, organizaciones, clubes, etc.,

de carácter empresarial, gremial, vecinal, sindical, de partidos políticos, y locales de uso similar.

Uso de servicios.

Incluye los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios y de protección civil.

Uso Institucional.

Incluye las actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local no incluidos en ningún otro uso de equipamiento, así como los servicios de defensa, policía y oficinas de empresas públicas.

Uso religioso.

Incluye los espacios o locales destinados al culto de cualquier confesión y los directamente ligados al mismo, templos, centros parroquiales, conventos, etc.

Usos especiales.

Incluye los cementerios (ámbito destinado a enterrar a los muertos y los edificios que albergan las instalaciones requeridas para la prestación de este servicio), cocheras, espacios de práctica de defensa civil o militar y demás dotaciones o instalaciones públicas y privadas que no puedan encuadrarse en algún otro uso de equipamiento.

Art. 83. Uso de espacios libres.

Uso de parques y jardines.

Incluye las zonas verdes públicas destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería destinadas al esparcimiento de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que estén situados, así como parques de la naturaleza, temáticos, de recreo y similares. Pueden integrar zonas deportivas al aire libre y contener equipamientos culturales, deportivos o de ocio.

Uso de espacio de recreo y expansión.

1. Es el uso que corresponde a espacios libres de cualquier otro usos que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, fiestas populares, verbenas, manifestaciones folklóricas, etc., o bien de carácter individualizado.

2. Recoge este uso los pequeños espacios urbanos ajardinados o libres que, por sus características, no reúnan condiciones para tener el carácter jurídico de zona verde.

Uso de espacio libre privado.

Incluye los espacios libres de edificación en parcelas privadas, tales como patios, jardines, huertos, etc.



Art. 84. Uso residencial.

Uso de vivienda.

1. Incluye el conjunto de edificaciones destinadas al alojamiento de una familia, núcleo familiar o grupo de personas puestas de acuerdo de modo análogo a fines de alojamiento, tengan o no lazos de parentesco.

2. Cumplirá lo dispuesto en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Uso de residencia comunitaria.

Incluye las actividades destinadas al alojamiento o residencia estable de un colectivo de personas en régimen de comunidad.

Art. 85. Uso productivo.

Uso de industria-almacenaje.

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

Uso de oficinas.

Incluye las actividades de desempeño o prestación de servicios de tipo administrativo, financiero, de información y otros afines, tanto a empresas como a personas, y que se realicen en oficinas y locales, excluyendo los que corresponden a otros usos definidos.

Uso comercial.

Incluye las actividades destinadas al comercio al por menor cuyo desarrollo supone el acceso directo del público para la adquisición de los bienes comercializados.

Uso hotelero.

Incluye las actividades de servicio al público en edificios que se destinan al alojamiento eventual o temporal, para transeúntes, como hoteles, apartoteles, pensiones y, en general, los regulados por la normativa sectorial de turismo.

Uso de hostelería.

Incluye las actividades de relación social, comprende los edificios y locales destinados al público para tal efecto, como bares, restaurantes, salas de baile, salas de juego y similares.

Uso de espectáculos.

Incluye las actividades destinadas al público con fines culturales o de recreo en las que se desarrollan actuaciones o representaciones, corresponde a edificios o locales destinados a cines, teatros, salas de concierto, discotecas, casinos y similares.

Uso de campamentos de turismo

Incluye las actividades de servicio al público en establecimientos destinados al alojamiento eventual o temporal de personas en régimen de acampada en elementos desmontables o móviles, como son autocaravanas y remolques.

Uso agropecuario

1. Incluye las actividades productivas basadas en cultivo de plantas, bien por la siembra o por plantación, el aprovechamiento de especies silvestres, y la reproducción, engorde y explotación de animales domésticos o silvestres al aire libre en instalaciones apropiadas destinadas a dicho efecto.

2. Se incluyen en este uso las construcciones y edificios utilizados a tal fin, como establos, invernaderos, silos, pajares, heniles, cercados, tejavanos, u otras equivalentes, así como los espacios libres ocupados por especies vegetales naturales o introducidas por el hombre, sea cual sea su naturaleza y aprovechamiento, que no estén incluidos en otros usos (parques y jardines).

Art. 86. Uso de servicios del automóvil.

Uso de garaje.

Incluye la superficie construida cubierta destinada a la guarda de vehículos como servicio independiente o no de las necesidades de estacionamiento requeridas por las otras actividades del edificio, parcela o terreno.

Uso de mantenimiento y servicio del automóvil.

1. Incluye todas aquellas actividades destinadas a la revisión, cuidado y mantenimiento de los automóviles, tales como talleres mecánicos, trenes de lavado e instalaciones similares.

2. Esos usos sólo podrán implantarse en suelo urbano calificado dentro de la zona de actividades productivas, y nunca en suelo urbano de uso característico residencial, excepto en aquellos casos y zonas en que la ordenanza de aplicación indique de forma expresa la compatibilidad de usos.

Uso de gasolinera.

Se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible a vehículos a motor.

Uso de estación de servicio.

Se entiende por estación de servicio la instalación que, además de servicio de gasolinera, cuenta con superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o mantenimiento y servicio al automóvil.



Art. 87. Condiciones de salubridad, seguridad y calidad.

- Habitabilidad
- Iluminación, ventilación, patios.
- Accesos, portales, escaleras. Supresión de barreras
- Seguridad contra incendios, caídas.
- Normas de calidad.

Art. 88. Condiciones ambientales.

- Adaptación a la imagen urbana
- Tratamientos de cubiertas y fachadas
- Instalaciones, marquesinas, toldos, escaparates
- Cerramientos.
- Evacuación de residuos y humos
- Condiciones acústicas.
- Tratamiento de los espacios libres



TÍTULO III. ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO PARA LOS MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 89. Altura.

1. La altura máxima de cornisa, será de SEISCIENTOS CINCUENTA (650) centímetros equivalente a DOS PLANTAS (BAJO +1), siendo de aplicación los criterios de medición de las alturas señalados en la presente normativa.

2. La dimensión fijada en el apartado anterior para la altura de cornisa podrá ser mayor o menor excepcionalmente en función de la adecuación del nuevo edificio a las cornisas de los edificios contiguos, excepción que deberá quedar debidamente justificada en base al respeto y mantenimiento de las características morfológicas del entorno en el que se emplace el nuevo edificio. Para ello será precisa la consulta previa ante el Ayuntamiento con informe favorable de sus servicios técnicos o, en su caso, ante la CROTU.

3. A los efectos de la aplicación de los criterios de medición de las alturas establecidos en las presentes normas, para terrenos en pendiente, los escalonamientos de la edificación en los núcleos urbanos de municipios sin planeamiento, se realizarán al menos cada vez que la diferencia de nivel sea como máximo de UN (1) metro.

Art. 90. Ocupación sobre la parcela.

Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas más adelante para los diferentes tipos de parcelas, las condiciones genéricas de ocupación sobre las parcelas son las siguientes:

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

Art. 91. Vuelos.

1. El saliente máximo de los vuelos será de CIEN (100) centímetros, debiendo mantenerse una altura libre entre la cara inferior del mismo y la vía pública de TRES (3) metros, salvo que deba adaptarse a la altura de los colindantes.

Art. 92. División de parcelas.

Mientras no exista Plan General aprobado definitivamente serán indivisibles las parcelas cuya superficie sea inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados.

Art. 93. Tipologías de la edificación.

Las tipologías permitidas en los núcleos urbanos de los municipios sin planeamiento aprobado serán las siguientes:

- Vivienda unitamiliar aislada
- Vivienda unitamiliar adosada o en hilera
- Vivienda unifamiliar pareada

La vivienda plurifamiliar solo será permitida para la construcción de viviendas acogidas a algunos de los regímenes de protección pública y siempre que se cumplan todos los parámetros de edificabilidad, ocupación y alturas fijados en la presente normativa.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS.

Art. 94. Tipos de parcelas.

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

- A.-parcela entre medianeras
- B.-parcelas adosadas a una medianera
- C.-parcelas con todos sus linderos libres de edificaciones

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

Las condiciones para edificar en función del tipo de parcela serán las siguientes:

Art. 95. En parcelas tipo A.

Dimensiones de la parcela:

Las condiciones mínimas exigidas para las dimensiones de la parcela, (frente, fondo y superficie), para considerarla como edificable, solo vendrán determinadas por la aplicación conjunta de la normativa vigente relativa a condiciones de habitabilidad de las viviendas y los retranqueos mínimos fijados en la presente normativa.

Edificabilidad:

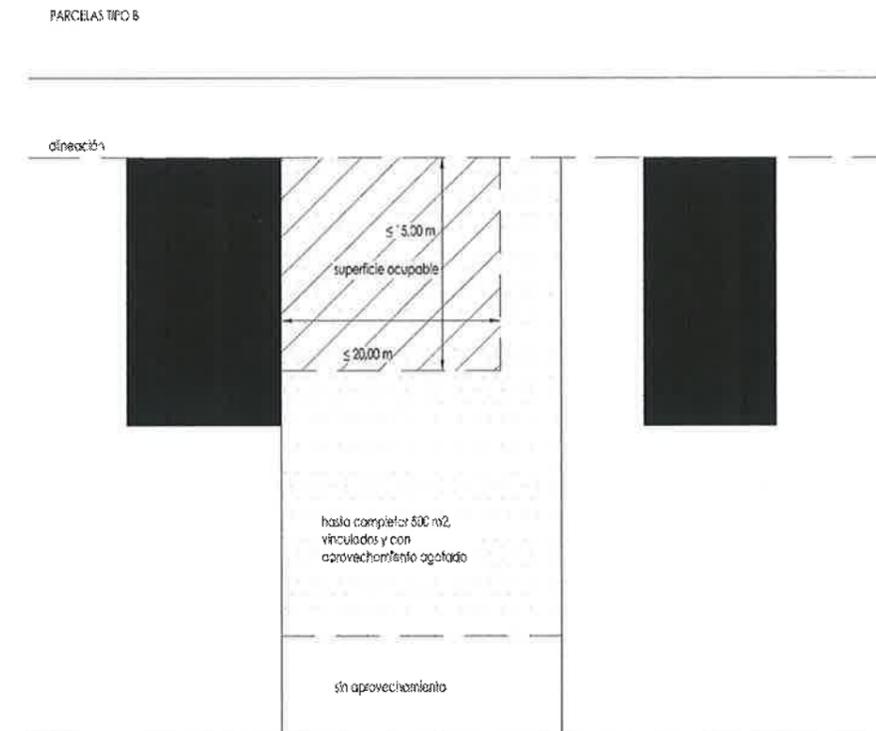
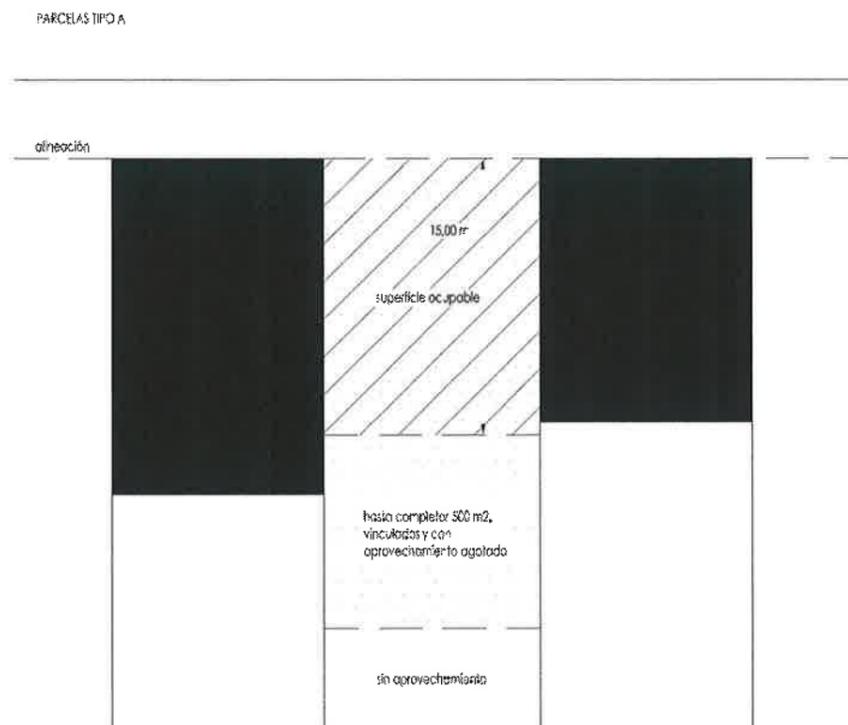
- a) En la parte de la parcela entre medianeras, desde la alineación definida por los edificios colindantes y con un fondo máximo de 15 metros, se permite una ocupación en planta del 100%, con la altura máxima definida en el art. Anterior.
- b) El resto de la parcela, carecerá de aprovechamiento en tanto no exista planeamiento en vigor que lo determine.
- c) En ningún caso se podrán construir anexos al nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo y situados por delante de la alineación principal, aun cuando estén separado por viario público.



d) Podrán permitirse tejavanas abiertas adosadas a las tapias existentes, siempre que su altura de coronación sea inferior a la del muro, su cubierta sea de teja cerámica y cumplan las condiciones de adosamiento establecidas en las parcelas tipo C.

c) En ningún caso se podrán construir anexos al nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo y situados por delante de la alineación principal, aun cuando estén separado por viario público.

d) Podrán permitirse tejavanas abiertas adosadas a las tapias existentes, siempre que su altura de coronación sea inferior a la del muro, su cubierta sea de teja cerámica y cumplan las condiciones de adosamiento establecidas en las parcelas tipo C.



Art. 96. En parcelas tipo B.

Dimensiones de la parcela:

Las condiciones mínimas exigidas para las dimensiones de la parcela, (frente, fondo y superficie), para considerarla como edificable, solo vendrán determinadas por la aplicación conjunta de la normativa vigente relativa a condiciones de habitabilidad de las viviendas y los retranqueos mínimos fijados en la presente normativa.

Edificabilidad:

a) En la parte de la parcela entre medianeras, desde la alineación definida por los edificios colindantes, con un fondo máximo de 15 metros, pudiendo llegar a igualar con la medianera existente en caso de que su fondo sea mayor, y un frente máximo de 20 metros, se permite una ocupación en planta de 150 m² con la altura máxima definida en las presentes normas.

b) El resto de la parcela, carecerá de aprovechamiento en tanto no exista planeamiento en vigor que lo determine.

Art. 97. En parcelas tipo C.

Dimensiones de la parcela

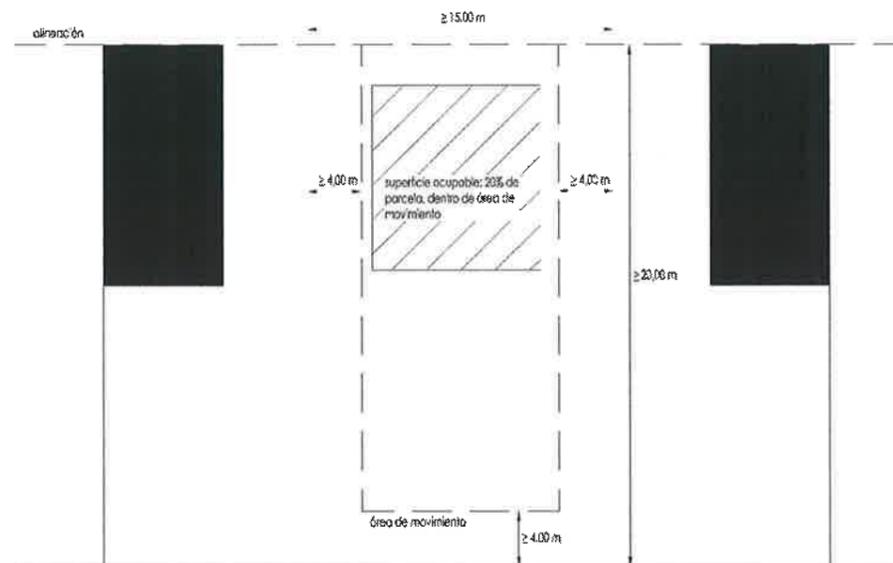
FRENTE MINIMO	15 metros
FONDO MINIMO	20 metros
SUP. MINIMA	La que se derive de la aplicación de las Normas de Habitabilidad y los retranqueos obligados por las presentes normas.
EDIFICABILIDAD	0,20 m ² /m ²
OCUPACION	20 %

Los parámetros relativos a las dimensiones longitudinales de la parcela en cuanto a frente y fondo mínimos podrán ser susceptibles de modificación para ajustarse a situaciones específicas previa redacción y aprobación de un Proyecto de ajuste dimensional para la finca afectada que deberá contar con Informe favorable de los

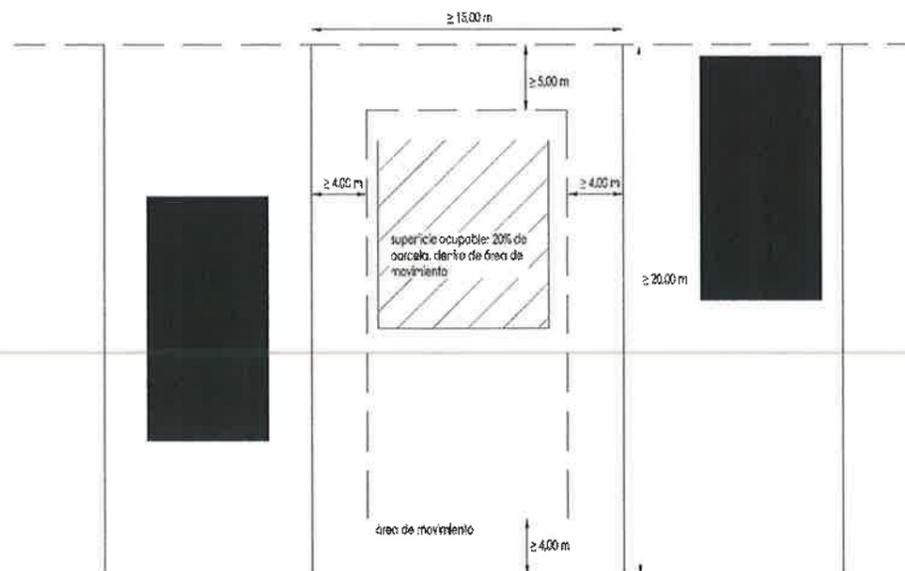


Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo o en su caso los de la CROTU, y que tendrá tramitación de un Estudio de Detalle.

PARCELAS TIPO C
con alineación



PARCELAS TIPO C
sin alineación



Art. 98. Retranqueos.

- A lindero frontal de la parcela, 5 metros, salvo que existan alineaciones ya consolidadas por la edificación.
- Al resto de linderos, 4 metros.

Art. 99. Separación entre edificios.

- La separación entre edificios, será de 8 metros ya sea en la misma o en diferente parcela.
- Estará permitida la situación en medianería de la edificación en el caso expreso de viviendas en hilera o pareadas con proyecto común, o en caso de que ya exista una medianería constituida en alguno de los linderos de la parcela. Así mismo se permitirá el adosamiento a alguno de los linderos, cuando, con autorización del propietario colindante, quede establecida dicha condición mediante anotación registral de ambas parcelas.
- Excepto los salientes de fachada expresamente autorizados, ninguna parte de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de línea respecto a las alineaciones de la edificación.

Art. 100. Longitud máxima de edificación.

La longitud de un edificio no será superior a 40 metros.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

Art. 101. Movimientos de tierras

Cuando, por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener un altura igual o superior a 1,50 metros.
- En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con bancales cuya altura no supere 1,50 metros y pendientes inferiores al 100%, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos.
- Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superiores al 50% de pendiente.



5. Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.
6. Los movimientos de tierra que sean necesarios para construir un edificio han de incluirse y detallarse en la solicitud de autorización, con el fin de evaluar si se da cumplimiento al artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001.
7. La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o como capa fértil dentro del emplazamiento del proyecto para las labores de revegetación, así como los residuos y escombros sobrantes, deberán ser retirados a un vertedero controlado y autorizado.
8. Las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de dichos suelos estarán definidas en detalle en el proyecto de construcción, de forma que se garantice el mantenimiento de las propiedades agrológicas de los mismos.

Art. 102. Cierres de parcela, plantaciones y otros elementos

Se permiten y recomiendan los cierres de piedra, madera o estacados con alambre contruidos con sistemas y materiales tradicionales del lugar. Piedra en todas sus modalidades; sillería, mampostería o lajas. Setos vegetales con especies arbustivas autóctonas tales como espinos, majuelos, aligustres, avellanos, laureles, etc., siendo en todo caso especies propias de la zona, por lo que se prohíben las especies alóctonas tales como tuyas y cipreses.

La altura máxima de los cierres no superará 1,5 metros, salvo aquellos que tradicionalmente requieren una altura superior como son las citreras, las huertas palaciegas y las de algunos núcleos tradicionales. En todo caso prevalecerán las alturas medias del lugar o de los colindantes.

En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierres, estos deberán ser visualmente inapreciables a fin de no romper la armonía del paisaje y de materiales acordes con el entorno. (artículo 34 de la Ley 2/2001).

Se prohíben los cierres contruidos con malla de alambre electrosoldado, así como los cierres contruidos con bloques de cemento.

Art. 103. Depósitos de combustibles

Los depósitos de combustibles deberán ser subterráneos cuando su capacidad sea igual o mayor de 5000 litros. En el resto de los casos, siempre que los depósitos se sitúen en superficie, se deberán tomar las medidas necesarias con el objeto de limitar los impactos visuales para ello será obligada la instalación de pantallas vegetales.

Art. 104. Condiciones naturales de la parcela

Se deberán mantener las condiciones naturales de la parcela, evitando en lo posible la urbanización de la misma, así como la inclusión de elementos ornamentales disonantes. (artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001).

Con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener diversos hábitats que contribuyan a la conservación de la biodiversidad, se considera necesario el mantenimiento de la vegetación autóctona presente en los terrenos y que no se vea afectada por la construcción, así como la conservación de los setos y vegetación asociada a los cerramientos de las fincas.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

Art. 105. Uso característico.

El uso característico en los núcleos urbanos de los municipios sin planeamiento aprobado será la Vivienda, que incluye los usos propios del medio rural.

Art. 106. Usos compatibles.

Los usos compatibles en los núcleos urbanos de los municipios sin planeamiento aprobado serán los siguientes:

- a) Todos los dotacionales.
- b) Residencia comunitaria.
- c) Comercial.
- d) Oficinas.
- e) Hostelería.
- f) Hotelero.
- g) Industrial: Taller artesanal¹ y pequeña industria².
- h) Mantenimiento y servicio del automóvil: Taller artesanal.
- i) Ganadero: Explotación familiar³.
- j) Agrarios: Huerto familiar.

En planta baja: Garaje.

Art. 107. Usos tolerados.

Tendrá la consideración de uso tolerado en los núcleos urbanos de los municipios sin planeamiento aprobado los usos existentes.

¹ Taller artesanal: locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios, que no entrañen molestias y sean necesarios para el servicio de las zonas donde se emplazan. No superarán una densidad de potencia de 0,075kW/m², o una potencia total de 10kW.

² Pequeña industria: edificio exento o entre medianerías en parcela independiente no mayor de 500m². No superarán una densidad de potencia de 0,1kW/m², o una potencia total de 50kW.

³ Explotación familiar: aquella que no supera las 10 unidades de ganado mayor (u.g.m.).



Art. 108. Usos prohibidos

Para la implantación de nuevas actividades en los núcleos urbanos de los municipios sin planeamiento aprobado, tendrán la consideración de usos prohibidos los siguientes:

- a) Estabulación superior a 10 u.g.m.
- b) Industriales: Industria media, general o autónoma.
- c) Gasolineras y estaciones de servicio.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CARÁCTER COMPOSITIVO

Art. 109. Condiciones para las obras de nueva planta.

1. Se establecen en este artículo las condiciones concretas que han de regir las condiciones estéticas y compositivas de las edificaciones, nuevas u objeto de intervenciones de rehabilitación o reforma, incluidas dentro del suelo urbano de los núcleos de carácter tradicional, con independencia de aquellas competencias que, en aplicación de la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA, correspondan en cuanto a Informe previo a la Consejería de Cultura para las edificaciones incluidas en el entorno de protección de los bienes inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.

2. En general el criterio a seguir es que en los edificios situados en cascos protegidos o catalogados, en núcleos tradicionales o en agrupaciones en hilera, las condiciones tipológicas, compositivas, constructivas y los materiales utilizados guardarán armonía con el entorno, siendo preferentemente los mismos o similares.

Art. 110. Edificaciones de nueva planta.

Para las edificaciones de nueva planta se establecen los siguientes criterios vinculantes:

- a) La composición de los elementos fundamentales de la fachada (huecos, terrazas, porches, miradores, balconadas y similares) deberá responder a la tipología y materiales preponderantes en cada zona. Se evitarán soluciones de mimetismo total (copia) de fachadas circundantes, pudiendo incorporar elementos que manifiesten la contemporaneidad de la actuación.
- b) Deberán justificarse las líneas básicas del volumen edificado respecto al entorno circundante en cuanto a las líneas de alero, de cumbre, de forjado, de ejes de fachada y de anchura de la misma, con explicación gráfica de la relación de similitud o contraste con la arquitectura predominante del entorno.
- c) El espacio bajo cubierta, tradicionalmente no habitable y con faldones de poca pendiente podrá tener aprovechamiento vividero, si bien se prohíbe la ejecución de buhardillas a los efectos de la consecución de las condiciones mínimas de iluminación y ventilación, que deberán garantizarse a través de huecos abiertos en los hastiales o en los planos de la cubierta, con un máximo de tres por cada faldón y dimensiones máximas por hueco de un metro por un metro.

d) Las cubiertas tendrán pendiente uniforme y sin quiebras en sus planos, y sus materiales responderán a los comúnmente utilizados en la comarca en la que se emplacen.

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

f) Los materiales de fachada serán de sillería, sillarejo y mampostería de piedra, madera, así como revocos naturales de cal o pintados en colores blancos, ocres, arena o tierra predominantes en la zona y adaptados al cromatismo predominante en el núcleo de que se trate. Quedan expresamente prohibidos los morteros monocapa sintéticos, además de los tratamientos con plaqueta cerámica de cualquier tipo

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

h) La carpintería exterior de los edificios será de madera, si bien se admitirán, previa justificación de su posible integración, soluciones con materiales diferentes a la madera, siendo inaceptables, en todo caso, carpinterías reflectantes o con brillos.

i) Las puertas de garaje (inexistentes como tales en el modelo tradicional, aunque equiparables a las de las cuadras) serán de madera o estarán revestidas en este material, si bien, condicionados a su integración en el entorno, se permite el uso de otros materiales como algunos metales al natural: acero corten, zinc, cobre, ... o los paneles estratificados, etc.

j) En el caso de actuaciones sobre parcelas aisladas, además, no se permitirá la repetición indiferenciada de módulos de vivienda o viviendas, debiendo aplicarse tratamientos de composición, color, salientes, cornisas u otros elementos que eviten la aparición de series de unidades repetidas.

k) No podrán utilizarse materiales o elementos ornamentales que intenten suplantar o imitar a otras piezas, originalmente partes fundamentales de la estructura o del sistema constructivo de los edificios, (Ej.- falsas viguetas adosadas al alero de hormigón imitando canecillos, aplacados de piedra "simulando" esquinales de mampostería o dinteles de huecos, etc) o elementos desfiguradores de las tipologías tradicionales, (torreones, cúpulas, etc.).

Art. 111. Condiciones para las obras sobre edificios existentes.

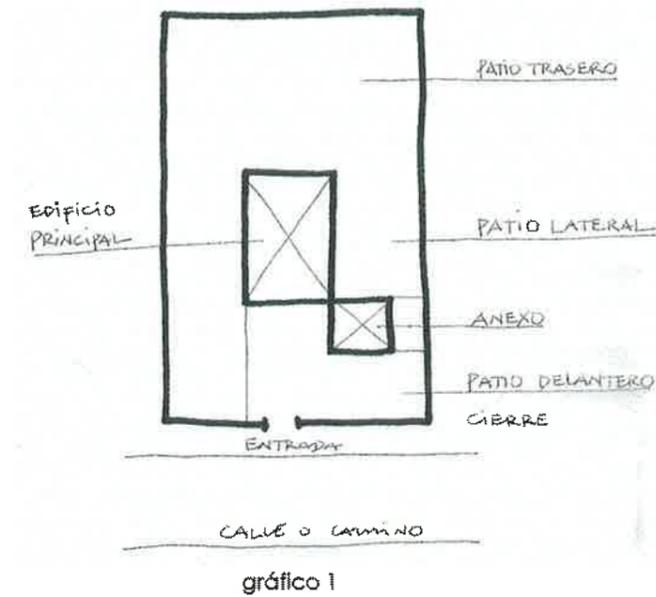
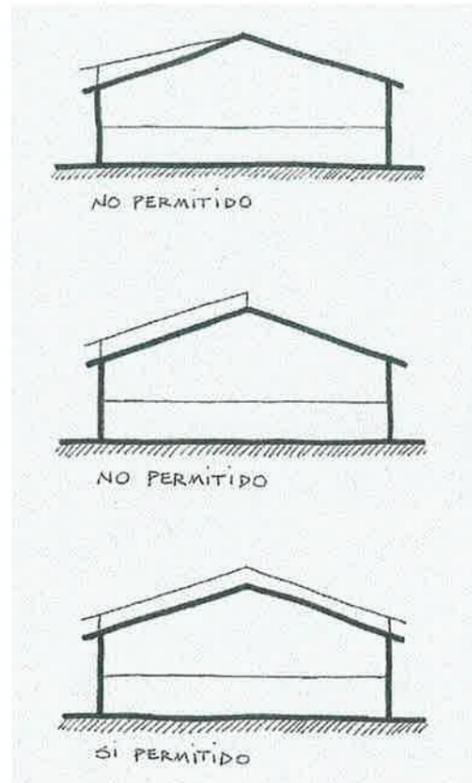
1. Deberá conservarse, siempre que ello entre dentro de los límites del deber de conservación, la estructura original del edificio, siendo obligatorio, en todo caso, el mantenimiento de las fachadas exteriores principales tal como se encontraban antes del comienzo de las obras en todo lo referente a sus elementos definidores y con las salvedades del punto 3. En particular será obligada la conservación del soportal – estragal, no permitiendo su cerramiento con elementos de fábrica.

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



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

4. Respecto al interior, la libertad de actuación será total con salvedad de lo establecido en el punto 1, y excepto en el caso de elementos individualizados, como patios, escaleras o similares, que presenten un valor específico al margen del propio edificio en que se ubiquen.



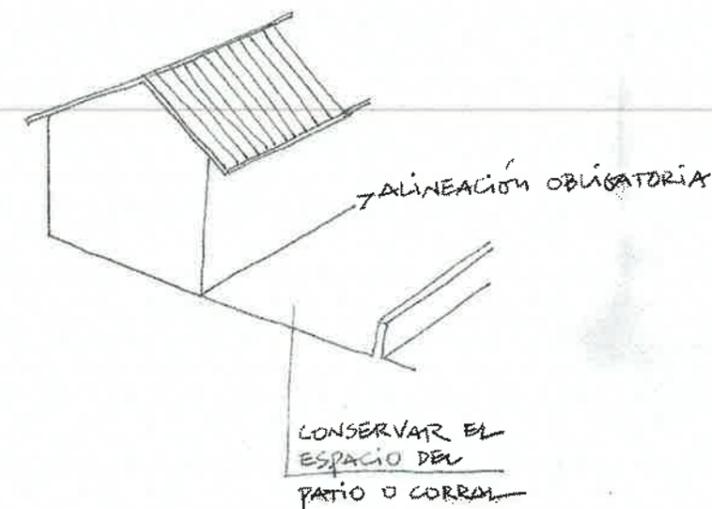
Art. 114. Edificios auxiliares

Los edificios auxiliares han de ser tratados en el proyecto como parte inseparable e integrada con el edificio principal. Su articulación espacial en planta y volumen, sus materiales, las paredes o cierres, las cubiertas y recogidas de aguas, etc., tendrán un tratamiento unitario.

Art. 115. Agrupaciones en hilera

Cuando se trate de agrupaciones en hilera, los nuevos edificios han de conservar la línea frontal de edificación existente y si son con patio y corral, se prohíbe construir en el mismo. Así mismo, se prohíbe construir en los huertos delanteros vinculados con estos edificios (ver gráficos 2 y 3), con la excepción contemplada anteriormente en el apartado d de las condiciones de edificabilidad para parcelas tipo A y B.

gráfico 2



CAPÍTULO V. RELACIONES ENTRE EL EDIFICIO Y SU LUGAR DE EMPLAZAMIENTO

Art. 112. Integración del edificio

Todo edificio, toda obra, ha de estar adecuadamente insertada en su lugar de emplazamiento. Para ello es necesario tener capacidad de interpretar el lugar en términos proyectuales. El diseño del edificio y del terreno, los espacios anexos y su articulación con el entorno –accesos, vecinos, etc.–, ha de resolver adecuadamente la forma de insertarse en el paisaje del lugar, valorando sus cualidades. Será obligatorio el respeto y la recuperación de las huellas valiosas existentes en cada terreno, en cada parcela: edificios, cercas y muros, rodales y árboles o setos, arroyos, caminos, roquedos, etc.

Art. 113. Modelos

Se prohíben por tanto la banalización estilística de los modelos locales, sean montañés o vasco, así como la utilización de prototipos abstractos que ignoren el lugar y cualquier tipo de referencia al contexto.

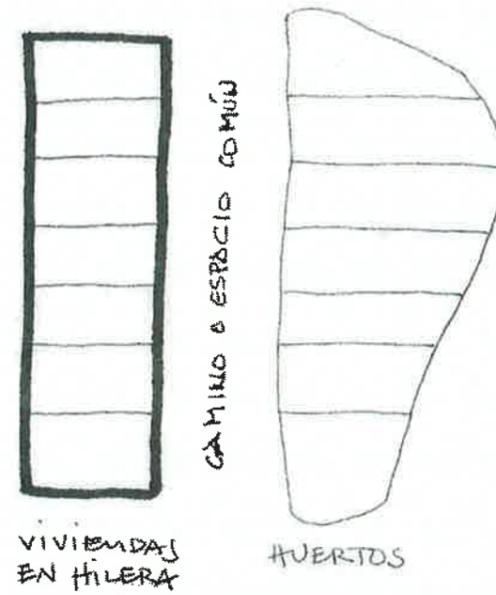


gráfico 3

Art. 116. Espacio de entredo, umbrol

Todo proyecto ha de diseñar y cuidar especialmente estos espacios y las construcciones anexas, tales como cierres, puertas y portolodos, gorjes, patios, etc. Será obligatoria la presentación de un proyecto unitario para el conjunto de la parcela, que solucione de forma integral todas las edificaciones y espacios que la componen, incluidos los accesos y espacios exteriores de entredo.



TÍTULO IV. NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. CONCEPTO Y CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Art. 117. Concepto y ámbito de aplicación.

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas Regionales tendrán la condición de suelo rústico los terrenos clasificados como tales por el planeamiento, así como todos aquellos que debieran incluirse en dicha clasificación conforme a la Ley de Cantabria de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Art. 118. Categorías de Suelo Rústico.

Las presentes Normas Urbanísticas Regionales proponen diversas categorías de suelo rústico a partir de las unidades territoriales existentes en la Comunidad Autónoma de Cantabria definidas en el anexo de estas Normas. Estas unidades se ponen en relación con las circunstancias, valores y requisitos señalados por la Ley de Cantabria de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo para las categorías básicas de suelo rústico de especial protección y suelo rústico de protección ordinaria.

La adscripción de terrenos a cada una de las categorías deberá justificarse expresamente, con la identificación de la unidad territorial en la que los terrenos se encuentran localizados e indicando los valores, circunstancias y riesgos que motivaron su inclusión en esa categoría. Esta justificación permitirá completar adecuadamente las condiciones de uso y actividades reguladas en el capítulo IV del presente Título.

En Suelo Rústico de Protección Ordinaria se incluye una categoría con la denominación de Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Modelo Urbanístico y Territorial.

En Suelo Rústico de Especial Protección se distinguen las siguientes categorías:

Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica
Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística
Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos
Suelo Rústico de Especial Protección Costera
Suelo Rústico de Especial Protección del Patrimonio Territorial
Suelo Rústico de Especial Protección Forestal
Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria
Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos

Art. 119. Categoría de Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Modelo Urbanístico y Territorial.

Constituido por los terrenos a los que el planeamiento urbanístico municipal reconozca motivadamente tal carácter con objeto de preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral por considerarlo incompatible con el modelo urbanístico y territorial adoptado. En particular comprende aquellos terrenos localizados en unidades periurbanas que se considere oportuno incluir en esta categoría atendiendo a los motivos señalados.

Art. 120. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica.

1. Constituido por los terrenos que es necesario preservar en razón de la importancia e interés de sus valores ambientales y por el papel que cumplan en la preservación de los ecosistemas.

2. En particular, comprende los espacios sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la legislación reguladora de los espacios naturales, la flora y la fauna, así como las siguientes unidades territoriales:

montes arbolados autóctonos
montes arbolados de ribera
montes arbolados mixtos
montes no arbolados de matorral
montes no arbolados de pastizales y de puertos
montes no arbolados de espacios abiertos sin apenas vegetación
terrazgos de ribera
ribera fluvial

3. Igualmente tendrán dicha consideración los terrenos y aquellas unidades territoriales que los instrumentos de ordenación del territorio o el planeamiento urbanístico municipal consideren merecedores de tal calificación de acuerdo con los fines que se persiguen.

4. Podrán formar parte del Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica los espacios naturales protegidos (a excepción de aquellos delimitados en razón de valores paisajísticos predominantes); los hábitats naturales (Lugares de Importancia Comunitaria - LIC); los espacios vinculados a los planes de recuperación de especies amenazadas; las Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA); las Actuaciones Integrales Estratégicas Ambientales y las Áreas de Protección Ecológica (PE) delimitadas en el Plan de Ordenación del Litoral. Asimismo se incluirán en esta categoría aquellas partes de las zonas de influencia (zonas periféricas de protección, zonas sujetas a protección preventiva,...) de los referidos espacios que se encuentren integradas en unidades territoriales que tengan su origen en el ámbito del espacio protegido.

5. La destrucción o alteración por fuego u otras circunstancias accidentales no alterará las condiciones de adscripción a esta categoría.

Art. 121. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística.

Constituido por los terrenos con sobresalientes valores paisajísticos derivados de la ausencia o escasez de alteraciones y conservación de los elementos naturales y culturales, y de la calidad visual de la percepción o de la perspectiva.

Comprende las unidades territoriales de:

- mieses (en campos abiertos, en campos cerrados y en bancales).
- terrazgos de monte (cierros y abertales) cuyos valores paisajísticos tengan preeminencia sobre otros valores.

Igualmente tendrán dicha consideración todos los terrenos y unidades territoriales que los instrumentos de ordenación del territorio o el planeamiento urbanístico municipal consideren merecedores de tal calificación. A estos efectos se atenderá a:



- La excepcionalidad o singularidad de las unidades territoriales y las particulares características fisiográficas que les añaden valor paisajístico (hitos, karst, láminas de agua, humedales, roquedos...).
- La visibilidad o panorámica desde determinados puntos o itinerarios, evitándose en todo caso la fragmentación de las unidades territoriales que dan sentido al valor paisajístico.
- La proximidad o entornos de los elementos culturales de valor.

Formarán parte del Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística los espacios incluidos por el Plan de Ordenación del Litoral en la categoría de Áreas de Interés Paisajístico (AIP). También se incorporan en esta categoría los espacios naturales protegidos delimitados en razón de valores paisajísticos predominantes (paisajes protegidos) y el entorno de los miradores y carreteras singulares de especial protección ecológica y paisajística. Los referidos entornos se delimitarán de modo que se preserven y realcen los valores ecológicos-ambientales y paisajísticos que motivaron la singularidad de la infraestructura viaria y de los puntos panorámicos.

Art. 122. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos.

1. Constituido por los cursos fluviales y sus márgenes, que es necesario preservar por constituir corredores que conectan áreas de diverso tipo y reunir rasgos culturales, económicos, paisajísticos, ambientales y de riesgo que les confieren un valor singular.
2. Comprende la unidad territorial de ribera fluvial (ríos, estuarios y de embalses).
3. Formarán parte del Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos el cauce, la ribera, las márgenes y las llanuras de inundación y, al menos, los terrenos sujetos a las limitaciones para la protección del Dominio Público Hidráulico (zona de servidumbre y zona de policía). También formarán parte los espacios incluidos por el Plan de Ordenación del Litoral en la categoría de Protección de Riberas (PR).

Art. 123. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección Costera.

Constituido por la ribera del mar y los terrenos inmediatos a la misma que es necesario preservar en razón de la importancia e interés de sus valores ambientales y, en general, por aquellos terrenos cuya inclusión se considere oportuna por estar sujetos a las limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público marítimo-terrestre. Comprende las unidades territoriales de riberas marinas. Formarán parte del Suelo Rústico de Especial Protección Costera los espacios englobados por el Plan de Ordenación del Litoral en la categoría de Protección Costera (PC), que incluye la totalidad de las unidades territoriales de playas, sistemas dunares, acantilados y orlas litorales.

Art. 124. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección del Patrimonio Territorial.

1. Constituido por los terrenos que es necesario preservar en razón de la confluencia de valores históricos, arqueológicos, científicos, paisajísticos, agrícolas, ambientales o culturales, que reflejen las estructuras de la construcción social del territorio.
2. Comprende las unidades territoriales de mieses y terrazgo de monte, cuya valoración desde el punto de vista del patrimonio territorial tenga preeminencia sobre otros aspectos parciales. También se incluirán las unidades territoriales de cabañales pasiegos.
3. Igualmente tendrán dicha consideración los terrenos que los instrumentos de ordenación del territorio o el planeamiento urbanístico municipal consideren merecedores de tal calificación de acuerdo con los fines que se persiguen.
4. Formarán parte del Suelo Rústico de Especial Protección del Patrimonio Territorial los elementos y ámbitos ubicados en suelo rústico, sometidos a algún régimen de protección de acuerdo con la legislación de patrimonio, y en especial los paisajes culturales. Asimismo se englobarán en esta categoría aquellas áreas en el entorno de los referidos elementos o ámbitos cuya inclusión redunde en un mejor cumplimiento de los fines que se persiguen.

Art. 125. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección Forestal.

1. Constituido por los terrenos que sustenten masas arbóreas que deban ser protegidas por estar destinadas a explotaciones agrarias forestales. Aquellos terrenos que por efecto del fuego vieran reducidos o perdidos los valores que motivaron su inclusión en el Suelo Rústico de Especial Protección Forestal quedarán en todo caso adscritos a dicha categoría por un periodo no inferior a treinta años desde la fecha del incendio.
2. Se incluirán en esta categoría las unidades territoriales de montes arbolados de repoblación, no considerando las parcelas aisladas que formen parte de otras unidades territoriales.
3. Podrán formar parte del Suelo Rústico de Especial Protección Forestal las unidades territoriales de montes arbolados de repoblación, junto a los espacios incluidos en el Plan de Ordenación del Litoral en la categoría de Área de Ordenación Ecológica Forestal (OEF).

Art. 126. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria.

Constituido por los terrenos productivos de gran importancia agrícola o ganadera en razón de su destacado rendimiento económico, valor agronómico y del capital fijo de la explotación. Comprende las unidades territoriales de mieses en campos abiertos y terrazgos de monte, en explotación, cuyos valores agrarios tengan preeminencia sobre el resto de los posibles valores de los terrenos. Formarán parte del Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria las áreas que vayan a ser o hayan sido objeto de concentración parcelaria a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2000 de Modernización y Desarrollo Agrario, salvo que deban ser merecedores de otra protección.



Art. 127. Categoría de Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos.

1. Constituido por los terrenos expuestos a riesgos naturales acreditados o probables, que resulten incompatibles con su urbanización o que hagan necesarias limitaciones de uso independientemente de que su origen sea geológico, geomorfológico, climático, hidrológico o asociado a actividades humanas.
2. Comprende los terrenos con probabilidad de que un agente o proceso natural se convierta en problema o catástrofe como consecuencia de la organización social del territorio. Entre ellos se incluyen: los terrenos cársticos; las laderas y áreas de fuertes pendientes; las áreas de inestabilidad; las áreas inundables y las turberas. Entre los riesgos destacan los hidrológicos (inundaciones, avenidas fluviales.); los asociados a la dinámica de laderas (deslizamientos, desprendimientos, colapsos, subsidencias...) y los originados por los temporales (exposición al oleaje, fuertes vientos, innivación...). No obstante, localmente deberán tenerse en cuenta también situaciones de riesgo asociadas a actividades o creaciones humanas o exacerbados por ellas (inestabilidad de laderas asociada a infraestructuras, a actividades mineras, desmontes o vertederos, riesgo de incendio o de explosión a proximidad de gasoductos o áreas industriales, etc.).
3. Formarán parte del Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos los espacios delimitados por los instrumentos específicos que se desarrollen para la planificación de riesgos, de acuerdo con las zonificaciones y limitaciones de usos en áreas que en los mismos se establezcan.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 128. Movimientos de tierras.

1. Se prohíben con carácter general los movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural de los terrenos en suelo rústico.
2. Excepcionalmente, cuando la topografía del terreno haga necesario la realización de algún movimiento de tierras para la implantación de una actividad o edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:
 - a. En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros, que se podrán resolverse con muros de contención cuya altura no supere 1 metro y taludes con pendiente inferior al 35 por ciento. En este sentido se prohíbe la construcción en laderas con pendientes superiores al 15 por ciento.
 - b. En el caso de actuaciones de interés público que exigieran dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con bancales cuya altura no supere 1,50 metros y pendientes inferiores al 100%, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos. En los casos en que justificadamente la actuación no pudiera ajustarse a los parámetros anteriormente expuestos, deberán no obstante ajustarse a lo expuesto en el artículo 112.4 de la ley de Cantabria 2/2001.
 - c. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

- d. Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superiores al 50% de pendiente.
- e. Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.
- f. Los movimientos de tierra que sean necesarios para construir una instalación o vivienda han de incluirse y detallarse en la solicitud de autorización, con el fin de evaluar si se da cumplimiento al artículo 34 de la Ley de Cantabria 2/2001.
- g. La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o como capa fértil dentro del emplazamiento del proyecto para las labores de revegetación, así como los residuos y escombros sobrantes, deberán ser retirados a un vertedero controlado y autorizado.
- h. Las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de dichos suelos estarán definidas en detalle en el proyecto de construcción, de forma que se garantice el mantenimiento de las propiedades agrológicas de los mismos.

Art. 129. Limitaciones de apertura de caminos

1. Se limita la apertura de nuevos caminos o pistas en suelo rústico de acuerdo con el art. 13 de estas normas.
2. En particular y salvo previsión expresa en el planeamiento urbanístico o en los proyectos específicos redactados por la administración competente, en el suelo rústico de especial protección no se permitirán las ampliaciones de los caminos y pistas existentes ni su pavimentación, a excepción de los pavimentos formados única y exclusivamente por áridos.

Art. 130. Cierres de parcela, plantaciones y otros elementos.

Se permiten y recomiendan los cierres de piedra, madera o estacados con alambre contruidos con sistemas y materiales tradicionales del lugar. Piedra en todas sus modalidades; sillería, mampostería o lajas. Setos vegetales con especies arbustivas autóctonas tales como espinos, majuelos, aligustres, avellanos, laureles, etc., siendo en todo caso especies propias de la zona, por lo que se prohíben las especies alóctonas tales como tuyas y cipreses.

La altura máxima de los cierres no superará 1 metro con elementos ciegos o de fábrica, salvo aquellos que tradicionalmente requieren una altura superior como son las citreras, las huertas palaciegas y las de algunos núcleos tradicionales. Ocasionalmente esta altura se podrá completar con protecciones diáfanas estéticamente adecuadas hasta 1,5 metros o con pantallas vegetales hasta 2 metros. En todo caso prevalecerán las alturas medias del lugar o de los colindantes.

En las zonas de paisaje abierto donde no exista tradición de cierres, estos deberán ser visualmente inapreciables a fin de no romper la armonía del paisaje y de materiales acordes con el entorno.



Se prohíben los cierres contruidos con malla de alambre electrosoldado, así como los cierres contruidos con bloques de cemento.

Los depósitos de combustibles deberán ser subterráneos cuando su capacidad sea igual o mayor de 5000 litros. En el resto de los casos, siempre que los depósitos se sitúen en superficie, se deberán tomar las medidas necesarias con el objeto de limitar los impactos visuales para ello será obligada la instalación de pantallas vegetales.

Se deberán mantener las condiciones naturales de la parcela, evitando en lo posible la urbanización de la misma, así como la inclusión de elementos ornamentales disonantes.

Con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas y de mantener diversos hábitats que contribuyan a la conservación de la biodiversidad, se considera necesario el mantenimiento de la vegetación autóctona presente en los terrenos y que no se vea afectada por la construcción, así como la conservación de los setos y vegetación asociada a los cerramientos de las fincas.

Art. 131. Medidas de conservación, rehabilitación e integración paisajística y territorial

Las actuaciones, las instalaciones, las construcciones y los usos deberán presentar medidas de integración paisajística y territorial. A tales efectos los planeamientos municipales recogerán y establecerán las medidas de protección de los siguientes elementos:

- Reparación y mantenimiento de cercas y portillos, tuentes y abrevaderos conforme a técnicas, modelos y materiales tradicionales.
- Rehabilitación, mantenimiento y mejora de caminos.
- Recuperación del arbolado aislado y elementos vegetales, setos, bosquetes y riberas.
- Trabajos de mantenimiento de las obras de acondicionamiento del terreno en bancales.

Se procurará la rehabilitación y recuperación de todas aquellas edificaciones y elementos del patrimonio histórico incluidos en los catálogos municipales de acuerdo al artículo 44.1.d de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y de Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que contribuyan a la recuperación y conservación del patrimonio histórico, cultural y territorial.

Se procurará que se tomen medidas que velen por la adecuación de materiales y colores utilizados en las obras menores o instalaciones sin edificación en explotaciones agrarias, así como las que velen por la adecuación de los elementos y especies vegetales utilizados.

Art. 132. Caravanas.

Se prohíben las caravanas, u otros elementos móviles que puedan resultar habitables, fuera de las zonas delimitadas por el planeamiento para campamentos de turismo, cuya regulación corresponderá a la legislación sectorial que se promulgue a tales efectos.

Art. 133. Coordinación municipal.

El establecimiento de las categorías de suelo rústico se realizará de forma coordinada con los planeamientos desarrollados en los municipios limítrofes, a fin de considerar las unidades que pertenecen a distintos municipios con el mismo criterio de clasificación y calificación.

SECCIÓN 2ª. USOS EN SUELO RÚSTICO

Art. 134. Usos en suelo rústico

La definición de usos incluida en los artículos que siguen se realiza a efectos del correcto análisis, ponderación e interpretación de las posibilidades de uso del suelo rústico que la administración competente deba llevar a cabo en relación con los posibles permisos, autorizaciones o prohibiciones.

SUBSECCIÓN 1ª. USOS ASOCIADOS A LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y OTRAS ANÁLOGAS

Art. 135. Concepto de explotación agrícola o ganadera

Se entenderá por explotación agrícola o ganadera, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, de la que se obtienen productos agrícolas y ganaderos, realizada primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica. Se incluyen las actividades complementarias de transformación y venta directa de los productos de la explotación, las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en la explotación agraria del titular de la misma, a que se refiere la Ley de Cantabria 4/2000 (art. 1, párrafo 6º). A efectos territoriales, se entiende por bienes los inmuebles de naturaleza rústica, las construcciones e instalaciones agrarias en las que se desarrolla un aprovechamiento agrario, las construcciones e instalaciones agrarias para el desarrollo de actividades complementarias de la explotación agraria, y, allí donde se autorice en razón de las necesidades de la actividad agraria específica, también las viviendas vinculadas.

Art. 136. Concepto de explotación forestal

Se entenderá por explotación forestal el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, de la que se obtienen productos forestales, realizada primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica. Se entiende por bienes los inmuebles de naturaleza rústica en los que se efectúa el aprovechamiento y los terrenos destinados al apilamiento al aire libre de la madera.



Art. 137. Concepto de explotación análoga

Se entenderá por explotación análoga a la agrícola, ganadera o forestal, que guarde relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de una actividad productiva o de servicios de naturaleza agraria, ganadera o forestal. Es el caso de los centros de jardinería, granjas-escuelas, viveros de plantas, o centros de pupilaje de animales.

Art. 138. Concepto de instalaciones agrarias

Se entenderá por instalaciones agrarias los recintos necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación agrícola y ganadera y otras análogas, que requieren edificios, construcciones, o estructuras cubiertas de diverso tipo. Atendiendo a la diversificación de actividades que se pueden desarrollar en tales explotaciones, se diferenciarán dos tipos de instalaciones agrarias: las principales y las complementarias.

Art. 139. Concepto de instalaciones agrarias principales

Las instalaciones agrarias principales serán aquellas que se consideren necesarias para el desarrollo de alguna fase del proceso de producción o para almacenar el producto obtenido en la actividad agrícola o ganadera. A tales efectos se considerarán los edificios o naves para estancia de ganado o desarrollo de cultivos, salas de ordeño y lecherías, construcciones diversas para almacenaje de alimentos para el ganado o de cosechas (silos, pajares, invernales), invernaderos, depósitos diversos (combustible, agua, estiércol, fertilizante), instalaciones para generación autónoma de energía (aerogenerador, soportes para paneles solares), y cobertizos, tejavanos, socarreñas y, en general, recintos más o menos cerrados para guarda de maquinaria agrícola, aperos y herramientas de trabajo.

Art. 140. Concepto de instalaciones agrarias complementarias

Las instalaciones agrarias complementarias serán aquellas que se consideren necesarias para el desarrollo de las actividades complementarias de la explotación agrícola o ganadera. A tales efectos se considerarán los talleres para fabricación artesana de productos agrarios, los edificios o naves industriales para la primera transformación industrial de productos agrarios, las naves o almacenes para guardar productos artesanales o de fabricación directa en la explotación, así como los recintos para venta del producto obtenido en la explotación. Igualmente tendrán dicha consideración las instalaciones destinadas a las actividades complementarias de carácter cinegético realizadas en la explotación. No se considerarán, en cambio, los edificios destinados a la estancia, alojamiento y pernoctación de visitantes, bien entendido que tales funciones habrán de desarrollarse en los edificios de vivienda vinculados a la explotación, según se

determine en la legislación correspondiente que regule los alojamientos turísticos en explotaciones agrarias.

Art. 141. Usos propios de la actividad agropecuaria sin instalaciones ni construcciones

Los usos propios de la actividad agropecuaria sin instalaciones ni construcciones comprenden las siguientes (o similares) actuaciones:

- Infraestructuras de riego: canales, pozos, albercas o balsas de almacenamiento de agua
- Infraestructuras ganaderas: depósitos subterráneos, colectores de orines, báscula
- Mangas, corrales, paradas o lugares de monta sin cubrición, perrerías aisladas
- Cierre o vallado de fincas con estructuras metálicas o plásticas
- Cercas y portillos realizados con elementos vegetales (postes de madera, ramas, setos)
- Bases de hormigón o construidas con materiales diversos para el soporte de comederos, depósitos de agua o diversos tipos de instalaciones;
- Instalaciones móviles: depósitos de agua, comederos o pesebres, bebederos o abrevaderos, colmenas
- Instalaciones para el cultivo, sin estructuras recubiertas, edificaciones o construcciones (cultivos bajo plástico, enarenados)
- Instalación de postes, estructuras huecas y, en general, soportes para el desarrollo de un cultivo (emparrados y espalderas, para viñedos y frutales)
- Viveros (semillas y plantas) sin estructuras recubiertas, ni construcciones ni edificaciones
- Canales u obras de saneamiento de los suelos agrícolas
- Caminos de tierra internos a la finca
- Instalaciones sin construcción ni edificaciones, relacionadas con las actividades complementarias de conservación del espacio natural y protección del medio ambiente realizadas en la explotación (ej. estación meteorológica, observatorio de aves u otros animales).
- Áreas de almacenamiento y secado de troncos de madera

Art. 142. Criterios de autorización de instalaciones agrarias

Las instalaciones agrarias principales y complementarias podrán autorizarse en las explotaciones agrícolas y ganaderas acreditadas como tales, para lo cual se requerirá un informe preceptivo de la administración sectorial competente en el que deberá justificarse la idoneidad de la solicitud en relación a las características productivas y económicas presentes, la viabilidad de la explotación en los últimos cinco años, y la viabilidad prevista para los próximos cinco años según el plan futuro de explotación en el que habrán de participar las inversiones inmuebles solicitadas.



Art. 143. Actividades complementarias artesanales o industriales

La autorización de las instalaciones necesarias para el desarrollo de una actividad complementaria de fabricación de tipo artesanal o industrial de primera transformación requerirá de la administración competente un informe que garantice el carácter artesanal o de primera transformación de la actividad de fabricación, que la capacidad de producción se adecua y no excede la capacidad de obtención del producto obtenido en la propia explotación, y que el producto obtenido en la explotación constituye su materia prima principal.

Art. 144. Naves ganaderas de porcino

Mientras no se establezcan las regulaciones adecuadas para las instalaciones de naves ganaderas de porcino, éstas quedan expresamente prohibidas.

Art. 145. Concepto de vivienda vinculada

Se entenderá por vivienda vinculada a la explotación la destinada sólo a vivienda de las personas que por razones de su oficio se hallen trabajando en la explotación, que tengan en ella su domicilio habitual y que residan allí efectiva y permanentemente. Cumplirá lo dispuesto en el Decreto 41/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Art. 146. Requisitos

Sólo el titular de la explotación podrá solicitar la construcción de una vivienda vinculada a la misma, ya sea para sí o para otros trabajadores de la explotación.

Para adquirir el derecho a solicitar una vivienda vinculada, el titular de la explotación ha de acreditar su condición de tal durante los cinco años anteriores a la formulación de su solicitud de vivienda.

La autorización de construcción de vivienda vinculada a explotación requerirá de un informe preceptivo de la administración sectorial competente en el que deberá acreditarse la viabilidad económica de la explotación durante los cinco años anteriores a la solicitud de vivienda, y justificar la viabilidad prevista para los próximos cinco años según el plan futuro de explotación en el que habrán de participar las inversiones inmuebles solicitadas. En dicho informe se deberá valorar, igualmente, la idoneidad de la solicitud en relación a las características productivas de la explotación, atendiendo en especial a las UTA (unidades de trabajo agrario) y las funciones laborales desempeñadas dentro de la explotación agrícola o ganadera.

Art. 147. Condiciones de vinculación

Los edificios para vivienda vinculados a explotación agraria no podrán ser transferidos por ningún medio a personas que no detenten la titularidad de la explotación en la que se ubica el edificio hasta que no pasen 50 años desde su finalización y primer registro en propiedad. Sólo en el caso de transferencia de la explotación podrá transferirse también la vivienda a quien se inscriba como titular de aquella.

Art. 148. Desvinculación de la vivienda

Los edificios de vivienda que por desaparición de la explotación agraria dejen de estar vinculados a ella, serán declarados fuera de ordenación.

SUBSECCIÓN 2ª. USOS ASOCIADOS A LA EJECUCIÓN, AL MANTENIMIENTO Y AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS

Art. 149. Construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras

1. Las construcciones e instalaciones deberán tener una vinculación funcional directa con la obra pública o infraestructura y, asimismo, ser elementos subordinados o accesorios a la misma. Quedan excluidas, por tanto, de este epígrafe las construcciones e instalaciones que constituyan una parte inherente de la obra pública o infraestructura cuya carencia imposibilitaría la prestación del servicio. A tales efectos, se entiende incluido en el concepto de obra pública e infraestructura toda actuación calificada como tal por la legislación sectorial, los instrumentos de ordenación territorial o el planeamiento urbanístico, como puede ser la red de comunicaciones y transportes (carreteras, vías férreas, puertos, helipuertos y aeropuertos); los centros de producción, servicio, transporte y abastecimiento de energía eléctrica y gas; las redes de saneamiento, estaciones de depuración y los sistemas vinculados a la reutilización de aguas residuales; las redes, estaciones de tratamiento y depósitos de abastecimiento de agua; los centros de recogida y tratamiento de residuos; y las telecomunicaciones.

2. Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución de obras públicas e infraestructuras incluyen las edificaciones provisionales que colaboren al correcto desarrollo de los trabajos de ejecución de las obras públicas e infraestructuras. Comprende las oficinas técnicas a pie de obra; los vestuarios de los trabajadores; las casetas de herramientas; los almacenes de materiales y maquinaria;... La provisionalidad de dichos elementos no impedirá una adecuada atención para su correcta integración en el medio en que se ubiquen, así como la adopción de medidas para la restauración ambiental del espacio provisionalmente ocupado.

3. Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas al entretenimiento de obras públicas e infraestructuras incluyen las construcciones, instalaciones y edificaciones que colaboren a la correcta conservación y mantenimiento de las obras



públicas e infraestructuras. Comprende los centros operativos; parques de maquinaria; viveros; garajes; talleres;... y demás instalaciones tradicionalmente integradas en el concepto de explotación de la obra pública o infraestructura. Se prohíben expresamente las viviendas correspondientes al personal adscrito a las labores de mantenimiento. Asimismo comprende las edificaciones que contienen las instalaciones inherentes a la infraestructura que es necesario proteger de la agresión de los agentes atmosféricos o cuyo acceso a las mismas debe ser restringido (edificios para la maquinaria, casetas de bombeo, edificios para transformadores eléctricos,...), salvo aquellas de pequeñas dimensiones (inferiores a un metro cúbico) que carezcan de cimentación que se tratarán como elementos integrantes de la infraestructura.

4. Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas al servicio de obras públicas e infraestructuras incluyen las construcciones, instalaciones y edificaciones que sirven a las obras públicas o infraestructuras a través de una vinculación funcional directa y con un carácter subordinado o accesorio a las mismas. Esta relación directa comprende, en las áreas adyacentes a la red de comunicaciones y transportes (carreteras, vías férreas, puertos y aeropuertos), las construcciones, instalaciones y edificaciones ligadas a las zonas de descanso y estacionamiento; al auxilio y atención médica de urgencia; al pesaje de vehículos; a las paradas de autobuses; y a otros fines auxiliares y complementarios. Asimismo comprende, en el entorno de las carreteras, las áreas de servicio (salvo que formen parte de un proyecto de las administraciones públicas que desarrolle un plan de carreteras, tratándose en este caso como elementos integrantes de la infraestructura) y las estaciones de servicio. En las estaciones de servicio, junto a las instalaciones propias de la venta de carburante y a las edificaciones al servicio directo de la actividad, del personal y de los usuarios (oficina, aseos, vestuarios, almacén,...) sólo se admitirán espacios complementarios con uso comercial (que en ningún caso incluirán usos hosteleros) limitados a una superficie de cincuenta (50) metros cuadrados. A salvo de lo ya indicado quedan prohibidas, por tanto, otras construcciones, instalaciones y edificaciones con destino diferente (talleres de reparación; instalaciones de lavado y limpieza de vehículos;...). Las estaciones de servicio, de acuerdo con la jerarquización de la red viaria y para garantizar la vinculación funcional directa del servicio, sólo serán autorizables adyacentes a las carreteras estatales y a las carreteras autonómicas primarias y secundarias.

SUBSECCIÓN 3ª. USOS ASOCIADOS AL INTERÉS PÚBLICO

Art. 150. Usos recreativos

Son aquellos derivados de las prácticas sociales de tiempo libre. Dichas prácticas se traducen en diversas actitudes recreativas en una amplia gama que va desde las consideradas "pasivas" (sol y playa) a comportamientos más activos (actividades deportivas, realización de rutas, visitas y estancias de índole diversa), de realización individual o colectiva.

Art. 151. Usos educativos y culturales

Son aquellos orientados y relacionados con el conocimiento y comprensión del territorio, en su conjunto o en sus partes, a menudo desarrolladas por colectivos procedentes de distintos niveles educativos. Muchas de ellas no precisan edificaciones ni instalaciones fijas (excursiones, visitas, acampadas temporales, asistencia a eventos –festivales, conciertos, ferias, romerías...-), mientras que otras se relacionan con instalaciones y edificaciones de carácter fijo y permanente (centros de interpretación, albergues-escuela).

Art. 152. Usos científicos

Son aquellos relacionados con el estudio y la investigación de los medios abiótico, biótico y humano, con frecuente experimentación y aplicación al medio. Pueden no tener necesidad de instalaciones (toma de muestras de la naturaleza, ensayos...), requerir instalaciones temporales (excavaciones arqueológicas, campañas científicas...) o precisar instalaciones fijas (centro meteorológico, ictiológico...).

Art. 153. Usos recreativos, educativos, culturales y científicos de interés público sin construcciones ni edificaciones asociadas

Los usos recreativos, educativos, culturales y científicos de interés público sin construcciones ni edificaciones asociadas comprenden las actividades colectivas de interés público de carácter recreativo, educativo, cultural y científico que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.

El acondicionamiento de caminos y accesos, de pasos sobre arroyos o torrentes, de miradores,... y la ejecución de aparcamientos y red viaria interna destinadas a tareas de mantenimiento, servicios y vigilancia, se realizará utilizando materiales y técnicas que den como resultado prioritario una adecuada integración en el medio.

En el caso de los usos recreativos, la adaptación de un espacio para actividades de ocio y tiempo libre de distinta clase (áreas recreativas, actividades de temporada,...) no implicará transformación de sus características iniciales. En tales casos, y desde el respeto al medio natural y a los valores que motivaron la clasificación del suelo que acoge dicho uso, se entenderán incluidas las instalaciones de mesas, bancos, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, embarcaderos, varaderos, anclajes,...

Art. 154. Actuaciones y usos específicos que quepa justificadamente considerar de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque sea imprescindible su ubicación en suelo rústico



1. Las actuaciones y usos específicos considerados de interés público, bien por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, bien porque sea imprescindible su ubicación en suelo rústico, atenderán a la consideración del interés público con un carácter restrictivo en el marco de las pautas y criterios que a continuación se señalan y, en todo caso, atendiendo a la no transformación de la naturaleza y destino del suelo y a que no se lesione de manera importante o sustancial el valor que fundamentó su clasificación.

2. De acuerdo con la finalidad genérica de la legislación urbanística y territorial de contribuir a la eficacia de los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos, a la mejora de la calidad de vida, a la conservación del patrimonio cultural y a una vivienda digna, de manera que la utilización del suelo propicie el interés general, así como en virtud de los mandatos específicos de aplicación directa de la legislación para la protección del medio ambiente, del entorno cultural y del paisaje, se consideran de interés público las acciones que contribuyan a la recuperación y conservación del patrimonio histórico, cultural y territorial. A estos efectos se procurará la rehabilitación y recuperación de todas aquellas edificaciones y elementos del patrimonio histórico incluidos en los catálogos municipales realizados de acuerdo al artículo 44.1.d de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

3. En igual sentido, se consideran de interés público las actuaciones y usos recreativos, educativos, culturales y científicos asociados a la protección y a la educación ambiental. Las edificaciones e instalaciones que serán autorizables de acuerdo con las razones señaladas comprenden centros de observación, centros de interpretación, institutos de investigación del medio natural, aulas de la naturaleza, granjas escuela....

4. Por las mismas razones, se consideran de interés público las actuaciones y los usos que potencien el desarrollo rural, atendiendo a la protección del valor del patrimonio territorial, el desarrollo sostenible y el impulso del turismo ecológico y cultural. Las edificaciones e instalaciones que serán autorizables de acuerdo con las razones señaladas comprenden centros de capacitación y formación agraria (granjas-escuela); explotaciones agrícolas de titularidad pública que colaboren a la mejora y desarrollo de la política agraria regional; centros y establecimientos para la difusión de la cultura regional (centros etnográficos, centros de interpretación de las áreas rurales, museos,...); institutos de investigación agronómicos (laboratorios y centros de investigación); y equipamientos para la promoción del deporte rural (instalaciones para deportes rurales y tradicionales de nuestra región).

5. Asimismo, tendrán la consideración de interés público las actuaciones y los usos dotacionales que contribuyan a la mejora de la calidad de vida en las áreas rurales. Dichas actuaciones y usos serán autorizables en suelo rústico cuando se acredite al mismo tiempo su vinculación a cualquier forma de servicio público y la necesidad de ubicación de forma imprescindible en suelos con dicha clasificación. Comprende las edificaciones e instalaciones con destino dotacional como pueden ser los centros educativos, servicios sanitario-asistenciales, parques de protección civil, cementerios....

6. Por último se consideran de interés público las infraestructuras al servicio de la población. Se entienden por infraestructuras las calificadas como tales por la legislación

sectorial, los instrumentos de ordenación territorial o el planeamiento urbanístico. Es el caso de la red de comunicaciones y transportes (carreteras, vías férreas, puertos, helipuertos y aeropuertos); los centros de producción, servicio, transporte y abastecimiento de energía eléctrica y gas; las redes de saneamiento, estaciones de depuración y los sistemas vinculados a la reutilización de aguas residuales; las redes, estaciones de tratamiento y depósitos de abastecimiento de agua; los centros de recogida y tratamiento de residuos; y las telecomunicaciones. Para el control municipal y autonómico de los usos de infraestructuras se considerará la regulación específica contenida en la legislación sectorial.

SUBSECCIÓN 4ª. USOS Y CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE ALMACENAMIENTO QUE SEA IMPRESCINDIBLE UBICAR EN SUELO RÚSTICO

Art. 155. Usos y construcciones industriales y de almacenamiento

Los usos y construcciones industriales y de almacenamiento, así como los comerciales de grandes dimensiones, se localizarán en polígonos industriales o agrarios, o áreas específicas destinadas a tal efecto, ya sea en el propio municipio o en municipios próximos.

Art. 156. Obras de renovación y reforma

Se autorizarán las obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, con el fin de destinarlas tanto a usos industriales, comerciales y de almacenamiento, en razón de su contribución al desarrollo rural sostenible, como a actividades de ocio y turismo rural cuando así se contemple expresamente en el planeamiento territorial porque contribuyan igualmente al desarrollo rural sostenible.

Art. 157. Obras de ampliación, modernización y mejora de edificación preexistente

Para autorizar la ampliación, modernización y mejora de edificios preexistentes con destino a usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento habrá que presentar sendos informes valorativos, de las administraciones sectoriales competentes, sobre la viabilidad económica de la actividad durante los últimos cinco años, y sobre su contribución al desarrollo rural.

Tanto para la reforma, renovación y cambio de uso de edificios preexistentes, como para las obras de nueva planta, cuyo destino es albergar usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento, se deberán de presentar sendos informes valorativos, de las administraciones sectoriales competentes, sobre la viabilidad económica de la actividad y sobre su contribución al desarrollo rural sostenible.



SUBSECCIÓN 5ª. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A ELLAS

Art. 158. Actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.

Se consideran usos extractivos autorizables:

- las actividades extractivas que, por la riqueza natural del producto extraído y las actividades de transformación derivadas, contribuyan al desarrollo local.
- Las actividades extractivas de las que derivan artesanías locales que hayan adquirido una imagen de marca, de calidad, de origen o de innovación.
- Las construcciones e instalaciones necesarias para la extracción de la riqueza natural y para los procesos de primera transformación localizados en la propia explotación, cantera o yacimiento.

Art. 159. Cese de la actividad extractiva

Cuando cese la actividad extractiva, las construcciones vinculadas a ella se declararán fuera de ordenación, debiendo realizarse acciones tendentes a la regeneración paisajística, a la conservación del patrimonio cultural si así se valorase, y, en todo caso, a la integración territorial de toda el área ocupada por la actividad extractiva.

SUBSECCIÓN 6ª. OBRAS DE RENOVACIÓN Y REFORMA DE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN

SUBSECCIÓN 7ª. ACTIVIDADES DE OCIO Y TURISMO RURAL

Art. 160. Actividades de ocio

1. Son aquellos derivados de las prácticas sociales de tiempo libre que por su carácter y contenido no se asocian al interés público. Cuando el desarrollo de cualquiera de las actividades de ocio implica un desplazamiento desde el lugar de residencia habitual y la permanencia en el entorno en el que se efectúa la actividad, la modalidad recreativa es la turística. Pueden requerir diferentes niveles de acondicionamiento del territorio para su uso recreativo.

2. Entre esas actividades vinculadas al medio rural y al suelo rústico cabe destacar el turismo rural; el turismo cultural (patrimonio histórico, artístico y etnográfico); deportes "blancos"; y otros deportes de montaña; deportes relacionados con masas y cursos de agua, tanto marítimas como continentales; otros deportes que requieren superficies medias-grandes (golf o equitación, que en ambos casos pueden traer aparejado el desarrollo de alojamiento turístico, hotelero o en residencia secundaria); termalismo; asistencia a eventos (ferias, mercados, competiciones deportivas, festivales de música...).

Art. 161. Turismo rural

Se desarrolla sobre el conjunto de alojamientos, instalaciones, estructuras de ocio y recursos naturales y arquitectónicos existentes en zonas de economía predominantemente agraria, concentrándose principalmente el alojamiento y la animación en las aldeas y centros rurales, mientras que se da una dispersión de las actividades recreativas en el resto del espacio rural (excursiones a pie y a caballo, turismo fluvial...).

SUBSECCIÓN 8ª. VIVIENDAS AISLADAS DE CARÁCTER UNIFAMILIAR

Art. 162. Vivienda aislada de carácter unifamiliar

Incluye la edificación destinada al alojamiento de una única familia o grupo de personas que conviven de modo análogo. Cumplirá lo dispuesto en el Decreto 41/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Art. 163. Condiciones estéticas.

Art. 164. Dotación de servicios urbanos a las edificaciones

Las licencias municipales para las edificaciones señalarán los condicionantes para la obtención de los servicios urbanos, siempre a cargo de los interesados, que sean necesarios en función de las características del uso que acoge la edificación.

Art. 165. Acceso rodado

- La parcela deberá ser accesible a vehículos normales con independencia de que el camino se encuentre pavimentado o no. En caso de no estar pavimentado deberá describirse el tratamiento del mismo caso de modificarse.
- Este pavimento no podrá ser de aglomerado bituminoso ni en frío ni en caliente, sino tratamientos asfálticos superficiales con el correspondiente drenaje de la plataforma, para asegurar su duración, evitando en la medida de lo posible la utilización de pavimentos rígidos, estos solo serán empleados en casos excepcionales, previa justificación y motivación de la imposibilidad de usar otro material.
- Se intentará en la medida de lo posible, no abrir nuevos caminos, consolidando los existentes. En caso de nuevo acceso, se deberá adaptar a la topografía del terreno y causar el menor impacto posible.



Art. 166. Abastecimiento de agua

- Podrán admitirse captaciones propias según Art. 54 Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001 de 20 de julio) siempre que se garantice su potabilidad de acuerdo con el R.D. 1138/1990. Esta garantía deberá ser avalada por organismo competente.
- No podrán hacerse enganches a las redes de transporte ni generales de abastecimiento, sino que deberán conectarse a la red de distribución urbana siempre que sea posible.

Art. 167. Evacuación y saneamiento

- Los vertidos de las aguas residuales se realizarán a través de las correspondientes infraestructuras de saneamiento municipales, con las determinaciones que se establezcan por parte del correspondiente Ayuntamiento y la normativa sectorial. Cuando esa conexión no sea posible, los vertidos de las aguas residuales se realizarán mediante un sistema previo de depuración que garantice la calidad de las aguas superficiales y subterráneas. El sistema de depuración de las aguas residuales de las viviendas deberá ajustarse a los sistemas que se describen en la Normas Tecnológicas de la edificación.
 - a) Residuos ganaderos
Se garantizará que los residuos ganaderos no produzcan contaminación de los suelos y aguas superficiales y subterráneas. Para ello, las explotaciones deberán disponer del correspondiente estercolero que posibilite el almacenamiento de los purines producidos durante al menos cuatro meses, o de suficiente base territorial para su utilización como abono. Así como dar cumplimiento a lo fijado en su caso en el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Art. 168. Red eléctrica y telefonía

Será recomendable que la red eléctrica y telefónica, al igual que la de abastecimiento, para las obras de nueva construcción, sea subterránea en el recorrido privado por el interior de la parcela.

SUBSECCIÓN 1ª. EDIFICACIONES ASOCIADAS A LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y OTRAS ANÁLOGAS

Art. 169. Ubicación de las edificaciones agrarias

1. Las instalaciones agrarias principales y complementarias se ubicarán allí donde ya se localicen otros edificios de la misma explotación. Para su autorización se valorará el que la instalación solicitada se construya a partir de la rehabilitación, reforma, mejora o modernización de una o varias de las edificaciones preexistentes. La construcción de nueva planta habrá de justificarse en razón de la no disponibilidad de edificaciones preexistentes debido a la vigencia funcional o utilidad de las mismas para los fines de la explotación.

2. Salvo que se vaya en contra de los criterios señalados con anterioridad o se genere un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico, las instalaciones deberán situarse en los lugares de menor idoneidad para el cultivo o de inferior valor agronómico de la explotación, donde no se deriven daños ambientales ni riesgos para la población, preferentemente en la parte interna de la finca y alejada de las vías públicas de acceso.

Art. 170. Edificaciones de uso agrario

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones autorizables no se podrán implantar en parcelas de dimensión inferior (a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados / a la unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria). Además, en el caso de las instalaciones dedicadas a las actividades ganaderas se requerirá una superficie de terreno vinculado a la explotación no inferior a dos hectáreas y media por cada unidad de ganado mayor (2,5 U.G.M./Ha) perteneciente a la misma.
2. La separación mínima a viales y a colindantes será de DIEZ (10) metros, salvo en el caso de invernaderos y edificaciones inferiores a diez metros cuadrados de superficie total construida con una altura máxima de menos de 3 metros, que será de CINCO (5) metros. La separación mínima entre edificaciones en la misma parcela será de CINCO (5) metros. Las distancias de este tipo de construcciones a los límites de los suelos urbanos o urbanizables será de CINCUENTA (50) metros, excepto en el caso de explotaciones intensivas de cerdos, conejos y gallinas, en las que se aumentará hasta CIENTO (100) metros
3. La edificabilidad máxima será de 0,10 (m²/m²). La ocupación máxima de las construcciones y edificaciones, con independencia de su destino, no superará el diez por cien (10%) de la superficie de la parcela.
4. Las edificaciones serán de una planta, con una limitación de altura de cornisa de CUATRO y MEDIO (4,50) metros y de SEIS (6) metros de altura de coronación, con obligación de aleros con un vuelo de 30 centímetros.
5. En cuanto a los materiales a emplear, se prohíben expresamente las soluciones vistas con cubiertas de fibrocemento en su color natural y los paramentos de fachada que, al menos, no se encuentren revocados y pintados.
6. En el caso de los invernaderos la edificabilidad máxima será de 0,30 (m²/m²), con una ocupación máxima de la totalidad de las construcciones y edificaciones con independencia de su destino no superior al treinta y cinco por cien (35%) de la superficie de la parcela. Su altura máxima será TRES (3) metros, quedando eximidos de la obligación de aleros. Se construirán con materiales translúcidos y deberán ser fácilmente desmontables. Los invernaderos con venta directa al público no dispondrán a tal fin una superficie mayor de cincuenta (50) metros cuadrados, debiendo resolver en todo caso el aparcamiento de vehículos en el interior de la parcela.
7. Las instalaciones existentes que no cumplan con estas condiciones, no se consideraran en situación de fuera de ordenación, pero no se admitirá ampliación alguna



Art. 171. Rehabilitación de cabañas e invernales.

Con relación a la problemática de las cabañas e invernales, y dada su especificidad tipológica y paisajística se hace necesaria la urgente redacción de Planes Especiales, en donde se determinen los usos, condiciones de rehabilitación así como el resto de las determinaciones que permitan abordar desde una óptica pluridisciplinar el problema concreto de las cabañas e invernales. Estos Planes Especiales deben ser acometidos por las Consejerías implicadas en la conservación del patrimonio territorial. Por lo tanto los cambios de uso o ampliaciones de estos elementos arquitectónicos que configuran el paisaje de zonas de nuestra región aún encontrándose en suelo de protección ordinaria, deberán quedar en suspenso a fin de poder cumplir lo establecido en dichos Planes Especiales. Mientras tanto se permiten las obras de conservación y consolidación que no modifiquen las condiciones arquitectónicas del edificio existente.

Art. 172. Condiciones de las viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias.

1. La autorización de vivienda vinculada a una explotación ganadera requerirá su implantación en la misma parcela en la que se encuentren las principales instalaciones de la explotación. La parcela no podrá ser de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria. Solamente podrán realizarse en parcelas que ya cuenten con accesos rodados a través de la red de caminos existentes. Sólo será posible la autorización de una edificación residencial por explotación.
2. La separación mínima a viales y a colindantes será de DIEZ (10) metros.
3. La superficie total construida no excederá de 250 m². La ocupación máxima de las construcciones y edificaciones, con independencia de su destino, no superará el diez por cien (10%) de la superficie de la parcela.
4. Las edificaciones se desarrollarán en un máximo de dos plantas, con una limitación de altura de comisa de SEIS (6) metros y de OCHO (8) metros de altura de coronación.
5. Se cumplirán todas las condiciones de adecuación estética y ambientales fijadas para los núcleos tradicionales.
6. Asimismo serán de obligado cumplimiento las condiciones genéricas establecidas en la presente normativa en lo referente a condiciones de las cubiertas, medición de las alturas y modificación de rasantes.
7. La eliminación de aguas residuales mediante sistemas de depuración individuales, solo será admisible cuando la distancia hasta la red general en servicio sea mayor de 500 metros o se precise atravesar fincas particulares.

Art. 173. Integración de la edificación

La vivienda o viviendas vinculadas deberán integrarse en un solo edificio. El edificio de vivienda se entiende, por tanto, sin dependencias agrarias; éstas, aunque se hallen unidas al edificio de vivienda y formen un solo conjunto constructivo, formarán parte de las instalaciones y construcciones agrarias.

SUBSECCIÓN 2ª. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES ASOCIADAS A LA EJECUCIÓN, AL MANTENIMIENTO Y AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS

Art. 174. Construcciones y edificaciones asociadas a la ejecución, al mantenimiento y al servicio de las obras públicas e infraestructuras.

1. Se separarán al menos tres (3) metros de las fincas colindantes.
2. La edificabilidad máxima será de 0,20 (m²/m²). La ocupación será inferior al treinta por cien (30%) de la superficie de la parcela.
3. La altura de coronación será de ocho (8) metros.
4. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos

SUBSECCIÓN 3ª. EDIFICACIONES ASOCIADAS AL INTERÉS PÚBLICO

SUBSECCIÓN 4ª. EDIFICACIONES INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE ALMACENAMIENTO QUE SEA IMPRESCINDIBLE UBICAR EN SUELO RÚSTICO

SUBSECCIÓN 5ª. EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

SUBSECCIÓN 6ª. OBRAS DE RENOVACIÓN Y REFORMA DE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN

SUBSECCIÓN 7ª. EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES DE OCIO Y AL TURISMO RURAL

SUBSECCIÓN 8ª. VIVIENDAS AISLADAS DE CARÁCTER UNIFAMILIAR

Art. 175. Vivienda aislada de carácter unifamiliar

1. La parcela deberá tener al menos cinco mil (5.000) metros cuadrados
2. El resto de los parámetros edificatorios son coincidentes con los de las viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias



CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEL SUELO Y DE LAS ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES COMUNES

Art. 176. Limitaciones de uso.

Las limitaciones generales a los usos y actividades en suelo rústico reguladas en el presente capítulo se entienden sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento urbanístico aplicable o del régimen más restrictivo que pudiera establecer la legislación sectorial, los planes especiales en el medio rural u otros instrumentos de ordenación territorial.

Art. 177. Usos permitidos DEFINIR USOS PERMITIDOS

Art. 178. Usos autorizables DEFINIR USOS AUTORIZABLES

SECCIÓN 2ª DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Art. 179. Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Modelo Urbanístico y Territorial

Atendiendo a la excepcionalidad de la autorización de construcciones y usos en suelo rústico, para los espacios incluidos en esta categoría será prioritaria su preservación de las construcciones propias de las zonas urbanas. Especialmente en las unidades territoriales de áreas periurbanas con especiales valores y problemas de congestión y deterioro, se fomentarán los planes de recuperación paisajística y la creación de corredores ecológicos.

SECCIÓN 3ª DISPOSICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art. 180. Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica

Se fomentará la conservación y recuperación de elementos y ecosistemas que presten a las unidades territoriales sus valores ecológicos.

En las unidades territoriales de montes arbolados se deberán fomentar:

Trabajos de investigación y labores de entretenimiento y cuidado para la mejora de los valores ambientales, buen desarrollo de la masa forestal y de la vida silvestre.
Limpieza, mantenimiento y reparación de pistas forestales y corta fuegos.

En las unidades territoriales de terrazgos de ribera se incentivarán los trabajos y labores necesarios para la restauración de las características propias de los márgenes fluviales, con el fin de mantener la naturalidad de los cursos fluviales y su función como corredores ecológicos, para lo cual será necesaria la coordinación entre los diferentes municipios.

En las unidades de monte no arbolado de pastizales y puertos se facilitará el mantenimiento de seles y majadas y construcciones menores asociadas a las actividades de pastoreo.

Art. 181. Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística

En las unidades territoriales con valor paisajístico se fomentarán los planes de conservación paisajística, que permitan la recuperación de los elementos y estructuras de la organización territorial tradicional. Se procurará:
Los trabajos de mantenimiento de los bancales, los setos, los ribazos y los muros.
La eliminación paulatina de los elementos añadidos o discordantes.
Las actuaciones para la integración paisajística de las construcciones existentes.

Art. 182. Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos

Se desarrollarán proyectos de naturalización y rehabilitación de los márgenes fluviales y de los embalses.

Se procurará la eliminación de todo tipo de edificación o instalación fija o móvil que resulte inadecuado y en desuso, siempre que no afecta a elementos del patrimonio.

Se velará por la continuidad de los márgenes fluviales y de los embalses como corredores ecológicos.

Art. 183. Suelo Rústico de Especial Protección Costera

Se procurará la rehabilitación de las unidades territoriales, eliminando las instalaciones inadecuadas de carácter fijo o móvil.

Art. 184. Suelo Rústico de Especial Protección del Patrimonio Territorial

Se intentará el mantenimiento de las unidades territoriales que forman parte de una estructura territorial (asentamiento, caminos, mieses, terrazgo de monte y monte).

Se podrán aplicar todas aquellas medidas de protección ecológica y paisajística incluidas en el resto de las categorías de suelo rústico, que se consideren necesarias para la mejora de la protección establecida en la categoría.



Se desarrollarán actuaciones para el mantenimiento del conjunto y de sus elementos, derivados de la construcción histórica del territorio.

En las unidades territoriales de cabañales pasiegos se aplicará lo establecido en el Plan Especial.

Art. 185. Suelo Rústico de Especial Protección Forestal

Se promoverá la integración paisajística de las plantaciones forestales con fines productivos.

En esta categoría se tomentará la sustitución paulatina de las especies alóctonas por especies autóctonas.

Las actividades propias de la actividad agraria forestal. En los trabajos de preparación y plantación se evitarán los movimientos de tierra y los sistemas de aterrazamiento con el fin de preservar la capa vegetal, reducir la erosión de los suelos, el incremento artificial de las pendientes o la modificación o cierre de los cursos de agua. En el acondicionamiento de las pistas, en las vías de acceso o en los puntos de salida de la madera se velará por causar los mínimos daños. De forma general se evitará que las obras y la explotación dañe elementos del territorio o del patrimonio cultural.

Art. 186. Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria

En estas unidades se favorecerá la actividad agraria y se tomentará actuaciones de apoyo a las explotaciones.

Se velará por que los usos y actuaciones no contribuyan a una degradación de los recursos edáficos e hídricos.

Los terrenos de concentración parcelaria deberán permanecer dentro de esta categoría.

En las actuaciones de concentración parcelaria se intentará aplicar los criterios de la organización territorial preexistente.

Art. 187. Suelo Rústico de Especial Protección por Riesgos

Se adoptarán las medidas oportunas para la minimización de las situaciones de riesgo convenientemente apoyadas en estudios previos sobre su incidencia y localización espacial, intentando evitar los impactos visuales y ambientales.

En aquellos casos en que el riesgo está asociado a actividades humanas se intentará la recuperación de la naturalidad del espacio afectado.

SECCIÓN 4ª USOS EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Art. 188. Suelo Rústico de Protección Ordinaria de Modelo Urbanístico y Territorial

Usos permitidos:

Usos propios de la actividad agropecuaria sin instalaciones ni construcciones.

Además se permitirán los usos recreativos, educativos, culturales y científicos de interés público sin construcciones ni edificaciones asociadas.

Usos autorizables: Si se justifica el carácter excepcional de la solicitud, podrán autorizarse los siguientes usos y construcciones:

Instalaciones para explotaciones agrícolas y ganaderas, forestales y otras análogas, incluidas viviendas vinculadas a las explotaciones agrícolas y ganaderas, sometidas a unas normas de construcción y localización con medidas de integración en el paisaje.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

Las actuaciones y usos específicos que quepa justificadamente considerar de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque sea imprescindible su ubicación en suelo rústico. A tal efecto tendrá la consideración de interés público aquellas obras de renovación y reforma de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el art 44.1.d de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio. Completar con definición y ampliación hasta el 20%. Ocio, turismo rural y cultura por interés público en edificaciones preexistentes

Usos comerciales, de almacenaje e industriales preferentemente en edificaciones tradicionales o preexistentes.

Usos comerciales, de almacenaje e industriales en nuevas edificaciones, sometidas a unas normas de construcción y localización con medidas de integración en el paisaje.

Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas. A su cese deberán realizarse acciones tendentes a la regeneración paisajística.

Renovación y reforma de las edificaciones preexistentes.

Usos prohibidos: Son usos prohibidos todos los demás.

SECCIÓN 5ª USOS EN SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art. 189. Usos generales

Usos permitidos con carácter general:

Usos propios de la actividad agropecuaria sin instalaciones ni construcciones.

Además se permitirán los usos recreativos, educativos, culturales y científicos de interés público sin construcciones ni edificaciones asociadas.



Actividades agrarias sin construcciones ni edificaciones de nueva planta asociadas, sostenibles y respetuosas con el medio ambiente.
Mantenimiento de las construcciones agrícolas existentes.

Usos autorizables con carácter general:

- Construcciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras.
- Rehabilitación interés público

Usos prohibidos: Todos los demás.

Art. 190. Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica

Usos permitidos:

Para todas las unidades territoriales se permitirán:

Las actividades de recolección según el reglamento según los planes de aprovechamiento autorizados por la administración competente.
Actuaciones de interés público que permitan el mantenimiento y la recuperación de los ecosistemas, sin construcciones ni edificaciones asociadas.

En las unidades territoriales de montes arbolados se permitirán las talas selectivas para la mejora del bosque.

En las unidades territoriales de terrazgos de ribera será uso permitido las actividades propias de la actividad agraria, en las condiciones preexistentes, mientras ésta se mantenga.

En las unidades territoriales de montes no arbolados de pastizales y puertos se permitirán:

Actividades de pastoreo según ordenanzas establecidas y autorizadas por la administración sectorial competente.
Labores autorizadas por la administración sectorial competente para el cuidado, regeneración y mejora de la productividad de las superficies pastables.

Usos autorizables: En las unidades territoriales de espacios naturales protegidos, los usos autorizables estarán reglamentados a través de los planes de ordenación de los recursos naturales y los planes rectores de uso y gestión o del resto de la normativa sectorial. En tanto no se desarrollen estas figuras, se seguirá el régimen jurídico establecido en esta categoría.

En las unidades territoriales de montes arbolados autóctonos, montes arbolados de ribera, montes arbolados mixtos, montes no arbolados matorral y montes no arbolados de espacios abiertos sin apenas vegetación, se podrán autorizar:

Instalaciones necesarias para la vigilancia del buen desarrollo de los ecosistemas.
Instalaciones y trabajos necesarios para evitar actividades perniciosas y llevar a cabo una lucha eficaz contra el fuego.
Acondicionamiento de espacios para uso público sin instalaciones permanentes, cuya localización no perjudique la integridad de los ecosistemas y de las unidades territoriales.

En las unidades territoriales de montes no arbolados de pastizales y puertos se podrán autorizar:

Rehabilitaciones de cabañas e invernales.

Instalaciones necesarias para el desarrollo de la ganadería, siempre que se adecuen a unas normas constructivas y a unos parámetros acordes con las cargas ganaderas sostenibles y respetuosas con el medio ambiente.

Usos prohibidos: Todos los demás, con indicación expresa a:

Repoblaciones con especies alóctonas o que alteren la composición de la vegetación existente.

En los terrazgos de ribera la ampliación y construcción de nuevas instalaciones.

Art. 191. Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística

Usos permitidos:

Usos autorizables: En las unidades territoriales de terrazgos de monte y mieses se podrán autorizar:

Actuaciones de interés público limitadas a las labores de mantenimiento, recuperación y rehabilitación del paisaje.

Usos prohibidos: Son usos prohibidos todos los demás

Art. 192. Suelo Rústico de Especial Protección de Ríos

Usos permitidos:

Usos autorizables: las actuaciones de interés público limitadas a las labores de mantenimiento y recuperación paisajística de las márgenes fluviales y de los embalses, así como todas aquellas contempladas en la legislación sectorial.

Usos prohibidos: Son usos prohibidos todos los demás

Art. 193. Suelo Rústico de Especial Protección Costera

Usos permitidos:

Usos autorizables: las actuaciones de interés público limitadas a las labores y el mantenimiento de los ecosistemas costeros y aquellas contempladas en la legislación sectorial.



Usas prahibidas: San usas prahibidas tadas las demás.

Art. 194. Suela Rústica de Especial Pratección del Patrimania Territorial

Usos permitidos: En las unidades territoriales de mieses y cabañales pasiegos se permitirán:

Actividades agrarias sin construcciones ni edificaciones, sin alterar el parcelaria, las cierres, los bancales y los caminos.

Mantenimiento y rehabilitación de las construcciones existentes baja las narmas establecidas.

En los terrazgas de monte se permitirá:

Actividades agrarias sin construcciones ni edificaciones.

Usas autarizables: En las unidades territoriales de terrazga de mante se podrán autorizar: Instalaciones agrapecuarias, inclusa vivienda vinculada.

Usas prahibidos: San usas prahibidas tados los demás.

Art. 195. Suela Rústico de Especial Pratección Forestal

Usas permitidas:

Actividades propias de la explotación agraria faestal.

Trabajos y labores necesarios para la regeneración del basque autóctono, en cuyo caso se atenderán a la estipulado para los montes arbolados autóctonas.

Obras de reparación y restauración de los daños ocasionadas par la actividad faestal.

Usas autarizables:

Instalaciones de vigilancia y lucha eficaz cantra el fuega.

Usos prahibidas: Son usos prohibidos todos los demás.

Art. 196. Suela Rústica de Especial Pratección Agropecuaria

Usas permitidas:

- Los trabajos de acondicionamienta del terrena necesaria para reorientación productiva agraria.

- Las actuaciones de cancentración parcelaria.

Usas autorizables:

En las unidades territoriales de mieses:

Instalaciones de invemaderas sin construcciones anejas.

Viveras de explotación de especies forestales e instalaciones de venta.

En las unidades territoriales de terrazga de mante se padrán autorizar:

Instalaciones agrarias y construcción de vivienda vinculada a la explotación, siempre que se atenga a las narmas de edificación previstas para este uso.

En las unidades territoriales de cancentración parcelaria se podrá autorizar:

Instalaciones agrarias.

Usas prahibidos: tados los demás.

Na se permitirán las plantaciones forestales en las mieses.

Art. 197. Suela Rústica de Especial Pratección por Riesgos

Usas permitidos: los usos agrarias que resulten compatibles con el riesgo, que no la acentúen y que na impliquen peligro grave para las personas a las bienes implicadas.

Usas autarizables:

Usas prahibidas: Queda prahibidas tadas los usos, prácticas o instalaciones capaces de incrementar el riesgo o de generar impactos susceptibles de hacerlo.



ANEXO I. CORRESPONDENCIAS DE LAS CATEGORÍAS CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

En tanto en cuanto no se revise el planeamiento vigente se establecen las siguientes correspondencias entre las categorías de las NUR y las del planeamiento vigente:

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (SRPO): Suelo No Urbanizable Genérico, Corola Núcleo Rural, Suelo No Urbanizable Normal, Suelo No Urbanizable, Suelo No Urbanizable: parcela mínima 2000m², Suelo No Urbanizable: parcela mínima 4000m², Suelo No Urbanizable No Protegido, Suelo No Urbanizable Próximo a Núcleo, Suelo No Urbanizable Normal Restringido, Próximo a Núcleo Urbano, Suelo No Urbanizable Sin Protección Especial, Suelo No Urbanizable 1 con tolerancia de edificación, Suelo No Urbanizable Zona Agrícola Mixta o de Régimen Común, Suelo No Urbanizable Común, Suelo No Urbanizable Común propiamente dicho, Suelo No Urbanizable Común de Edificación Diseminada, Suelo No Urbanizable Genérico (2000), Suelo No Urbanizable Genérico (5000), Suelo No Urbanizable Zonas Próximas a Núcleos de Población, Suelo No Urbanizable Zonas Alejadas de Núcleos, Suelo No Urbanizable de Régimen Normal, Suelo No Urbanizable Simple, Suelo No Urbanizable Sin Protección, Zona Rústica y Zona Rústica Común.

Suelo No Urbanizable Clase IV. Cantera a Cielo Abierto, Suelo No Urbanizable de Protección Minera, Suelo No Urbanizable de Reserva Minera, Suelo No Urbanizable de Protección de Actividades Extractivas, Suelo No Urbanizable. Protección Minera, Suelo No Urbanizable Protegido. Protección para Actividades Extractivas, Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Protección Minera, Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Valor Minero.

SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SREP): Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, Suelo No Urbanizable de Interés, Suelo No Urbanizable de Alta Protección, Suelo No Urbanizable Protegido. Puente San Miguel, Suelo No Urbanizable de Protección de la Ermita, Suelo No Urbanizable de Especial Protección (1), Suelo No Urbanizable de Especial Protección (2), Suelo No Urbanizable Protegido tipo a, Suelo No Urbanizable Protegido tipo b, Suelo No Urbanizable Protegido tipo c, Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Medio, Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. Monte castillo, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. Vega del Pas, Suelo No Urbanizable de Protección, Suelo No Urbanizable Protegido Área de Montaña, Suelo No Urbanizable de Protección Especial, Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Valor.

Área de Especial Protección de las Infraestructuras, Suelo No Urbanizable Reservado para Equipamientos, Suelo No Urbanizable de Reserva para Servicios de Interés, Suelo No Urbanizable de Protección de Carreteras, Suelo No Urbanizable de Protección a las Infraestructuras, Suelo No Urbanizable de Protección al Viario, Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, Suelo No Urbanizable. Protección Vial, Suelo No Urbanizable. Equipamiento Cultural, Sistema General. Equipamiento Deportivo, Sistema General. Espacios Libres, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Protección del Viario, Suelo No Urbanizable con Protección de Infraestructuras, Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Comunicaciones, Suelo No Urbanizable de Protección

de Tratamiento y Eliminación de Residuos. Protección de Infraestructuras, Suelo No Urbanizable de Protección de Sistemas Generales.

SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA (SREPE): Área de Especial Protección por su Valor Ecológico-Paisajístico, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Razones del Medio Físico, Suelo No Urbanizable de Interés Paisajístico-Ecológico, Suelo No Urbanizable Clase III. Protección Ecológico-Paisajística. Zona 1 Reserva, Suelo No Urbanizable Clase III. Protección Ecológico-Paisajística. Zona 2, Suelo No Urbanizable Clase III. Protección Ecológico-Paisajística. Zona 3 Uso Intensivo, Suelo No Urbanizable Protegido Especial Protección Ecológica, Suelo No Urbanizable Zona de Protección Ambiental Paisajística Área de Protección de Parques Naturales, Suelo No Urbanizable Protegido Protección Ecológica, Zona de Protección Ecológica.

SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SREPP): Suelo No Urbanizable por su Valor Paisajístico Panorámico, Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística, Suelo No Urbanizable con Protección Paisajística, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Protección Paisajística, Zona de Protección Paisajística.

SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SREPA): Área de Especial Protección por su Valor Agropecuario, Área de Especial Protección por su Valor Agrícola-Intensivo, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Razones de Interés Agrícola y Paisajístico, Suelo No Urbanizable de Interés Agrario, Suelo No Urbanizable de Protección Agropecuaria, Suelo No Urbanizable Protegido por su Valor Agrícola Paisajístico. Suelo No Urbanizable Protegido por su Valor Agrícola, Suelo No Urbanizable Clase I. Protección Agrícola y Ganadera, Suelo No Urbanizable. Protección Agropecuaria, Suelo No Urbanizable 2. Interés Agroganadero, Suelo No Urbanizable Agrícola, Suelo No Urbanizable Agrícola-Ganadero, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Agrícola, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Ganadera, Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario, Suelo No Urbanizable Protegido. Protección Agropecuaria, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Protección Agrícola Ganadera, Suelo No Urbanizable Protegido Protección Agraria, Zona de Protección Agrícola.

SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL (SREPF): Área de Especial Protección por su Valor Forestal. Suelo No Urbanizable de Interés Forestal, Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, Suelo No Urbanizable Clase II. Protección Forestal, Suelo No Urbanizable. Protección Forestal, Suelo No Urbanizable 3 Interés Forestal, Suelo No Urbanizable Bosque Autóctono, Suelo No Urbanizable con Protección para Actividades Forestales, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Forestal, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Protección Forestal, Suelo No Urbanizable Forestal, Suelo No Urbanizable Forestal y Ganadero, Suelo No Urbanizable Sometido a Régimen de Protección Especial Forestal, Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Valor



Forestal, Suelo No Urbanizable Protegida por su Valor Productivo Forestal, Suelo No Urbanizable de Protección de Usa Productiva Forestal.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RÍOS (SREPDR): Suela No Urbanizable de Protección del Río, Suelo No Urbanizable de Protección al Río, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Protección Hidrológica, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Hidrológica, Suelo No Urbanizable con Protección de Rías, Suelo No Urbanizable Zona de Protección Ambiental Paisajística Área de Protección de Ríos y Cauces, Suela No Urbanizable de Protección Especial de Captación de Acuíferas, Zona de Protección de Cauces Públicos, Zona de Protección de Cauce y Riberas.

SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN COSTERA (SREPC): Suelo No Urbanizable de Protección de Costas, Suela No Urbanizable. Protección de Costas, Suelo No Urbanizable. Protección de Rías y Marismas, Suela No Urbanizable con Protección de Costa, Suelo No Urbanizable de Protección de Litoral, Área de Especial Protección por su Valor Ecológico-Paisajístico. La Costa.

SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO TERRITORIAL (SREPPT): Suela No Urbanizable Especialmente Protegido Arqueológica, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Histórico Artística y Arquitectónica Especial, Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica, Suela No Urbanizable Sometido a Régimen de Protección Especial Histórica.

SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR RIESGOS (SREPR): Suelas No Urbanizables con Protección por Riesgos, Suela No Urbanizable Especialmente Protegida por su Vulnerabilidad.



ANEXO II. METODOLOGÍA Y CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

La delimitación de suelo urbano es una calificación urbanística que tiene implicaciones sobre otros temas, tales como la urbanización y prestación de servicio, la calificación fiscal que implica estar sujeto a contribución territorial urbana, la definición de conjuntos urbanos protegidos y los entornos, los límites de actuación en los proyectos de concentración parcelaria, etc. Por este motivo es necesario establecer una metodología para las delimitaciones de suelo urbano que aborde con unidad de criterio el procedimiento para su elaboración, de forma que exista una coordinación entre las distintas políticas sectoriales que intervienen en el territorio.

La delimitación supone definir el suelo urbano y delimitar el área donde la administración localizará sus inversiones en infraestructura: red viaria, agua, luz, saneamiento, urbanización de superficie, recogida de basuras, etc. Ello implica un cierto orden en las futuras edificaciones que deberán localizarse en los recintos delimitados evitando las localizaciones desordenadas y dispersas en el medio rural, cuyo coste de urbanización y mantenimiento es mayor que una agrupación compacta y bien ordenada.

Procedimiento para obtener la delimitación

La realización de una Delimitación de Suelo equivale, en resumen, a determinar qué zonas del término municipal deben considerarse como Suelo Urbano, por estar consolidadas, al menos el 50 por ciento de su superficie por edificación, y por disponer de los accesos y servicios urbanísticos imprescindibles.

Indudablemente, los criterios a aplicar, especialmente en lo referente a las áreas consolidadas, pueden variar de un municipio a otro, en función de las distintas tipologías urbanas y edificatorias. Asimismo, es necesario precisar los criterios que se habrán de utilizar para decidir si una determinada área cuenta o no con los accesos y servicios adecuados.

Conviene determinar primero aquellos terrenos que constituyen el casco existente por encontrarse prácticamente consolidados por la edificación en su totalidad. Estos servirán para definir un primer perímetro, o varios perímetros si hubiera más de un núcleo.

A continuación, se determinarán los elementos naturales, sistemas generales de comunicación o envolventes de edificación existente o de unidades territoriales estructuradas, que puedan servir para definir áreas coherentes, parcialmente consolidadas por edificación.

Dentro de cada una de estas áreas, parcialmente consolidadas y no incluidas como casco existente, deberá cuantificarse el porcentaje de suelo consolidado por edificación. Aquellas en las que la consolidación alcanzase más de la mitad de la superficie, de acuerdo a la ordenanza propuesta, podrían incluirse en los terrenos a delimitar como urbanos.

En las áreas en que el porcentaje de consolidación no alcanzase el 50 por ciento, se deberá estudiar la existencia o no de acceso y servicios para, caso de que existiesen, considerar asimismo su inclusión como suelo urbano, con las siguientes limitaciones:

Los terrenos solo deberán considerarse dotados de servicios cuando éstos, además de reunir las condiciones exigidas en la Ley, permitan restringir las obras a las de acometida o enganche propias de la edificación. Se desearán, por lo tanto, aquellos terrenos cuya edificación exigiera obras de infraestructura propias de una acción urbanizadora.

En el caso de terrenos que bordean a una vía acompañada de todos los servicios, deberá justificarse lo que se considere como fondo máximo de edificación, en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio. No es válido el pensar que toda parcela adyacente a una vía, independiente de su fondo, deba ser clasificada como Suelo Urbano.

La existencia de carreteras, caminos y otras vías de acceso al núcleo urbano, dotadas de servicios, no podrá servir de base para incluir terrenos dentro de la delimitación de Suelo Urbano, salvo que así correspondiera por aplicación de otros criterios.

Criterios a aplicar para la clasificación

El artículo 94 de la Ley de Cantabria 2/2001 establece que, en los municipios que carecieran de Plan General de Ordenación Urbana, el territorio se clasificará en Suelo Urbano y Suelo Rústico, con indicación de las razones que justifiquen la inclusión de unos determinados terrenos dentro del perímetro de Suelo Urbano y quedando como Suelo Rústico de especial protección el resto del territorio municipal no incluido en la delimitación.

Conforme se indicó anteriormente, para que un terreno pueda ser considerado como urbano, los artículos 95.2 de la citada Ley y 101 del Reglamento exigen que como mínimo se den en él algunas de las siguientes condiciones:

Estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.

Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Estas condiciones hay que entenderlas como necesarias para su posible inclusión dentro del perímetro de la delimitación, pero no como condiciones suficientes para su consideración como Suelo Urbano.



Conforme se indicó anteriormente, cada una de las dos condiciones (consolidación y existencia de accesos y servicios) necesita, para la correcta aplicación del procedimiento de delimitación, que existan unos criterios claros para saber cuando se da una u otra condición. Ambos conjuntos de criterios se exponen en los dos siguientes apartados.

Criterios para determinar el grado de consolidación por edificación

Como paso previo debe estudiarse la tipología o tipologías de edificación que caracterizan los núcleos urbanos y su carácter (concentrado, agrupado o disperso). Como resultado, se podrán definir las condiciones de utilización topológica del espacio, para que pueda entenderse como edificación existente, el conjunto formado por ésta y por los terrenos a ella afectos (jardín, huerto, corral, edificación complementaria, etc.). Como criterio general, se considerará que la parcela asignada a la edificación existente no excederá de la parcela media propuesta en el planeamiento para el núcleo en cuestión, aunque se trate de un criterio orientativo que podrá modificarse en una cierta proporción (25%) para adaptarse a la configuración de la parcela preexistente.

A partir de este concepto de edificación existente, que será específico para cada municipio, para considerar que un terreno quede incluido dentro de un área consolidada por la edificación, se deberán diferenciar las áreas totalmente consolidadas (que constituyen el casco urbano) de aquellas que no lo están. En las segundas, se estudiará si, a pesar de que su estructura urbana esté incompleta, esta pudiese completarse en sus determinaciones por medio del señalamiento de alineaciones y otros criterios normativos que lo regulen. Si es así, y están ocupadas por edificación en al menos el 50 por ciento de su superficie edificable, podrán incluirse como Suelo Urbano.

Por área deberá entenderse, por lo tanto, aquellos terrenos definidos o comprendidos entre las zonas totalmente consolidadas por la edificación y elementos naturales, sistemas generales de comunicación o envolventes de edificación existente que sirvan para establecer límites concretos.

La existencia de núcleos urbanos distintos hará necesario su estudio particularizado como elementos aislados, para su posible inclusión como Suelo Urbano con independencia de que resulte una delimitación discontinua.

Para el cómputo de la edificación no deberán considerarse edificaciones de carácter agrícola o ganadero, tales como cuadras, bordas, chozas, etc. salvo que se encuentren integradas en la estructura urbana y por lo tanto vinculadas directamente a edificaciones de uso residencial formando parte de la tipología que define el carácter del núcleo urbano.

Tampoco podrán considerarse para su inclusión dentro del Suelo Urbano las edificaciones dispersas, residenciales o industriales de carácter aislado ni aquellas

realizadas con apoyo de las vías de comunicación directamente vinculadas a las mismas, para evitar la proliferación de ese tipo de construcciones contrarias a lo establecido en los artículos 33 y 34 de la Ley 2/2001 de Cantabria y 98 del Reglamento de Planeamiento.

Como resultado de lo anterior, en ningún caso podrá entenderse que la Delimitación de Suelo Urbano permite automáticamente la duplicación de la superficie ocupada por la edificación existente o la duplicación de la superficie que pueda considerarse como núcleo actual.

Criterios para determinar la existencia de accesos y servicios

Este apartado establece los criterios a tener en cuenta para decidir sobre la existencia o no de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Para obtener una mayor claridad de exposición de estos criterios, y su forma de aplicación para la posible clasificación de suelo como Urbano, se estudian separadamente los condicionantes de cada uno.

Acceso Rodado

1.1 La necesidad de contar con acceso rodado, exige que un terreno sea accesible para vehículos automóviles denominados turismos, con independencia de que dicho acceso se encuentre pavimentado o no.

Abastecimiento de Agua

El abastecimiento de agua debe reunir las características de instalación y capacidad de suministro adecuadas para garantizar el servicio a la edificación existente o que pueda ser susceptible de ser construida.

Para considerar que un terreno tiene el servicio de abastecimiento de agua con características suficientes, deberán de cumplirse al menos las siguientes condiciones:

- Existir canalización por el borde de dicho terreno o vial al que dé frente.
- Tener la garantía de suministro suficiente en todo su recorrido a razón de 200 litros/habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse.

Estas condiciones excluyen, entre otros, los siguientes supuestos:

- Canalizaciones de abastecimientos de agua para uso exclusivo o puntual, cuya capacidad de suministro no permita aumentar el consumo.



- La acometida general del núcleo de población si la dotación existente no alcanzase el mínimo de 200 litros/habitante/día o no pudiera ser aumentado el consumo, pues se reduciría la dotación necesaria para la población existente o previsible por debajo de dicho mínimo.
- Suministro a través de pozos y manantiales propios.

3. Evacuación de Aguas

El sistema de evacuación de aguas debe reunir las características de instalación y capacidad de vertido adecuadas para dar servicio a la edificación existente o susceptible de ser construida.

Para considerar que un terreno tiene el servicio de evacuación de aguas con características suficientes deberán de cumplirse, al menos, las siguientes condiciones:

- Existir colector de aguas residuales por el borde de dicho terreno.
- Tener la canalización capacidad de vertido suficiente en todo su recorrido a razón de 200 litros por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse, con independencia de las recogidas pluviales que puedan incrementar el caudal.

Estas condiciones excluyen, entre otros, los siguientes supuestos:

- Canalizaciones para uso exclusivo o puntual cuya capacidad, por situación o dimensión, no permita absorber el incremento del vertido.
- Colector general del municipio en el caso de que su capacidad no admita mayor caudal.
- Fosas sépticas.

Estas condiciones son válidas para los núcleos que dispongan de red de saneamiento, no así para aquellos pequeños asentamientos que carezcan de ese servicio, en el que serán exigibles las fosas sépticas, con determinados condicionantes.

4. Suministro de Energía Eléctrica

El servicio de suministro de energía eléctrica debe reunir las características de instalación o potencia suficientes para dar servicio a la edificación existente o susceptible de ser construida.

Para considerar que un terreno tiene suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes, deberán de cumplirse, al menos, las siguientes condiciones:

- Existir red de suministro de energía eléctrica en baja tensión por el borde del terreno o vial al que dé frente.
- Tener capacidad suficiente para los usos existentes, o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro a razón de 3 kw por vivienda o equivalente para otros usos.

Estas condiciones excluyen, entre otros, los siguientes supuestos:

- Existencia únicamente de red de alta tensión o media tensión.
- Red de suministro de energía para uso exclusivo o puntual, de capacidad no suficiente para el servicio de las zonas que se estudien.

5. Observaciones

Los estándares de 200 litros/habitante/día y 3 kw/vivienda deben entenderse como estándares absolutamente mínimos a efectos de la posible inclusión de terrenos como Suelo Urbano. En ningún caso pueden tomarse como estándares adecuados para la redacción de proyectos de nueva edificación o temas análogos. Estos estándares, en su caso, deberán fijarse en las propias Ordenanzas que, de forma genérica, contengan las Normas Urbanísticas Regionales.

Documentación de que deben constar las delimitaciones gráficas de suelo urbano

Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano contendrán, como mínimo, memoria informativa, memoria justificativa y planos.

Memoria Informativa

La memoria informativa tiene por objeto determinar y recoger los datos necesarios para justificar la validez de la figura de planeamiento elegida y para poder realizar la Delimitación siguiendo los criterios establecidos y, en consecuencia, describirá la situación urbanística actual del municipio y su entorno y la evaluación de los servicios urbanos comunitarios, haciendo referencia sucintamente a los siguientes aspectos:

- Encuadre territorial (comarcal o subregional), origen, localización, superficies, datos geográficos generales.
- Datos y proyecciones básicas de carácter demográfico y socioeconómico.
- Estructura urbanística o territorial del término municipal.
- Edificación: estado actual, edificación en núcleos dispersos y agrupados, tipología, materiales, valores históricos o artísticos, acompañada de la pertinente información gráfica o fotográfica.



- Los servicios urbanos: viario, pavimentación, red de abastecimiento de agua, red de evacuación de agua, red de suministro de energía, alumbrado, etc., características y estado actual.

- Equipamiento comunitario y servicios urbanísticos.

- Valores ambientales de las edificaciones o conjuntos urbanos.

Memoria Justificativa

Esta Memoria deberá justificar la Delimitación propuesta en función de los criterios señalados y de las restantes determinaciones del proyecto. Hará referencia a los siguientes aspectos:

-Justificación de la figura de planeamiento adoptada.

Análisis de la información: dinámica poblacional, edificación, servicios urbanos, equipamiento comunitario, conclusiones.

Fines y objetivos.

Justificación de la Delimitación propuesta: encuadre legal, criterios de delimitación, y cuadro de superficies consolidadas, vacantes, espacios públicos y totales.

Relación e incidencias con el planeamiento vigente.

Condiciones en que esta Delimitación deberá ser revisada o sustituida por planeamiento de orden superior (señales de alerfa).

Planos

Planos a escala mínima 1:5.000 con curvas de nivel de cinco en cinco metros, en los que se reflejen los siguientes datos

- Estado actual, con información sobre los edificios, equipamiento comunitario, servicios públicos existentes, entornos y edificios de carácter monumental o con interés arquitectónico.

- Pavimentación, indicando características, trazado, estado de conservación.

- Red de energía eléctrica, indicando características, trazados, enganches.

- Red de alumbrado público, indicando características, trazado, captación.

- Red de abastecimiento de agua, indicando características, trazado, captación.

- Red de alcantarillado, indicando características, trazado, vertido.

Plano a escala mínima 1:2.000 con curvas de nivel de metro en metro de la Delimitación de Suelo Urbano apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados y en el que figure la superficie total del suelo delimitado y señalamiento, en su caso, de las áreas que por constituir conjuntos urbanos de interés, deban ser protegidas.

El deslinde debe realizarse mediante líneas que normalmente discurren por caminos, cercas o límites de parcelas, ríos o arroyos, términos o accidentes geográficos precisos, líneas o puntos de referencia tales como rasgos físicos o topográficos destacados, etc., etc.

* Finalmente se recuerda que según el Artículo 101 de la Ley 2/2001 de Cantabria "se precisará que, además de contar con los requisitos generales del párrafo a) del apartado 1 del artículo 95, la vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras", o sea, que como regula el propio Artículo 102 de la citada Ley "los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta que adquieran la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las correspondientes garantías".

Ahora bien, el solar en el medio rural tradicional es el suelo, el terreno de cierta extensión de tierra de cultivo, con una casa rodeada de huerto y otros espacios y edificaciones auxiliares como establos o tejabanas, en ocasiones con muros de cierre.

El solar según la Ley 2/2001, art. 101, es la superficie de suelo urbano legalmente dividido y apto para la edificación y uso inmediato, de forma que la parcela de frente a una vía que tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.

Como puede comprobarse son dos acepciones completamente distintas. La rural tradicional refleja la realidad existente en los pueblos de Cantabria como herencia de un pasado que tiene sus raíces en el medievo. La acepción de la Ley 2/2001 responde a una cultura netamente urbana y contemporánea, de calles y aceras que se urbanizan para convertir los solares en edificables según los procesos de construcción propios de la ciudad.

En los pueblos de la región, y especialmente en los más alejados de los centros urbanos y de menor tamaño, la consideración de la Ley no es apropiada para su realidad, y lo más adecuado es considerar el solar como el terreno edificado o apto para edificar, situado en el interior de un núcleo urbano con acceso rodado y generalmente servicio de agua y luz, pero sin aceras y en proceso de ser dotado de una cierta red de saneamiento y alumbrado.

(Nota): Texto basado en las indicaciones contenidas en la Instrucción nº 12 del M.O.P.U., aprobadas por la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo en Junio de 1979.



ANEXO III. GLOSARIO.

Aldea, barrio: Es la unidad de poblamiento y célula básica de la organización preindustrial del territorio, que ha llegado hasta la actualidad por su capacidad de adaptación a los cambios sociales.

Bajío, restinga: Banda intermareal que en las bajamares o en el reflujó del oleaje puede quedar emergida o con aguas someras.

Banca: Acondicionamiento en forma de escalón para reducir la pendiente de las laderas. Para conservar bien la obra en ocasiones se protege el desnivel con piedras o con vegetación.

Barrio. Unidad de poblamiento de menor tamaño.

Bosquete: Grupo de árboles de una cierta dimensión que aparece en terrenos claros.

Cabaña: Edificación para refugio temporal, estacional, del ganado y de los pastores (en ocasiones de toda la familia).

Cabañal: Conjunto de cabañas.

Camberas: Camino de carros.

Cárstico: Calificativo que se aplica a las formas de relieve, y los procesos que las generan, relacionadas con la disolución de las rocas calizas.

Coto redondo: Explotación agraria que tiene todas las parcelas o fincas agrupadas.

Invernal: Cabañal de los pastos de invierno. Pastos de invierno.

Lugar: Palabra polisémica. En el nomenclátor se aplica para identificar un tipo de entidad de población. También se utiliza para identificar un área, sin límites precisos, donde están situados algunos elementos del territorio. En este caso se puede hacer equivalente a paraje.

Majada, sel: Pradera cerrada, creada en las áreas de pastoreo de los montes, para recogida, refugio o descanso del ganado. Suele tener una forma circular y un elemento fijo en su centro, como un árbol, o una piedra y a veces una cabaña.

Marisma: En las rías, el área intermareal de fondos fangosos.

Mies: Denominación genérica de los terrazgos de aldea (sinónimos: erías, llosas, vegas, campos, cuéranos...).

Monte: Conjunto de las tierras incultas, (exceptuados las áreas edificadas, las láminas de agua, los arenales o las infraestructuras). Pueden ser de propiedad pública (estado, comunidad autónoma, pueblos) o privados. Algunos están catalogados como de Utilidad Pública.

Monte arbolado: Se denomina así a las superficies de monte, donde la cabida cubierta de las masas arboladas alcanza una densidad superior al 5%.

Con el criterio de cabida cubierta se establece la diferencia entre:

- monte arbolado forestal ralo cuando tienen una fracción de cabida cubierta entre el 5 y el 20%.
- monte arbolado forestal cuando tienen una fracción de cabida cubierta igual o mayor al 20%.

Con el criterio de asociación se puede diferenciar entre:

- monte de frondosas ya sean autóctonas (bedulares, hayedos, robledales, encinares, alcornoques y riberas) y de repoblación (eucaliptales primordialmente).
- monte de coníferas: pinares de repoblación.
- mixtos (mezcla de ambas ya sean autóctonas o de repoblación).

Muro-morio: Cercas de piedra.

Paisaje: Palabra polisémica. En Geografía se aplica para aquellas áreas (unidades o subunidades) que responden y presentan la forma, los rasgos, de uno de los diversos patrones culturales de ordenación del territorio que se han sucedido a lo largo del devenir histórico. Dichos patrones deben ser identificados y determinados conceptualmente. Una vez establecidos los patrones, cualquier persona puede identificar el patrón cultural de cada unidad territorial. (ejemplos de patrones: mies, caserío, solar, villa, cabañal). El paisaje así entendido tiene un significado más amplio y complejo que nada tiene que ver con conceptos tópicos del paisaje vinculados a lo natural, lo subjetivo, lo singular, lo visual, lo pintoresco, lo tradicional, lo artístico, lo pictórico o lo convencionalmente estético. Exige un conocimiento cultural del territorio.

Patrón cultural de ordenación del territorio: El concepto de patrón cultural (referido a la organización del territorio), hace referencia a los principios básicos que rigen la ordenación social del territorio y se establece por la reiteración de determinadas formas de organización del espacio, apreciables tanto en las grandes escalas como en las escalas intermedias. Cada patrón cultural fija y diferencia los rasgos estructurales, fundamentales, específicos de cada patrón, teniendo en cuenta la organización de los tres pilares básicos del espacio social que son el espacio de residencia, los espacios productivos y las infraestructuras; y los separa de los formales o accesorios.

Periurbano: Calificativo que se aplica a las áreas rurales que están en el entorno de los espacios urbanos y que se ven afectados por procesos diversos y complejos, impulsados por las necesidades, demandas o imposiciones urbanas. Por extensión se puede aplicar a los entornos de los núcleos rurales de mayor tamaño (como Cabezón de la Sal).



Riesgos del territorio: Probabilidad de que un agente o proceso natural (viento, oleaje, avenidas, colmatación de freáticos, dinámica de vertientes...) se convierta, en un momento dado, en problema o catástrofe al afectar a áreas sensibles a ellos como consecuencia de la organización social del territorio. Entre los riesgos más probables se pueden destacar los de inundación, desprendimiento, deslizamiento, hundimiento o colapso, o los daños causados por los vientos o los aludes de nieve.

Riesgo, Areas: Áreas que, por su localización (en laderas, en cumbres, en la proximidad a cursos de agua, o en áreas expuestas a los vientos); por su roquedo (rocas calizas y rocas cársificadas) sus estructuras litológicas (disposición o alternancia de los estratos, inclinación natural y su relación con la pendiente, presencia de rocas sueltas, alteración mecánica o química); por su inestabilidad, o su inclinación natural o derivada de obras y trabajos (mineros, desmontes...), o por haber invadido cauces, lechos de arroyos, marismas, hoyas cársicas, son más sensibles a determinados riesgos.

Rodal-Rodalillo: Grupo pequeño de árboles que aparece en terrenos claros

Sel, majada: Pradera cerrada, creada en las áreas de pastoreo de los montes, para recogida, refugio o descanso del ganado. Suele tener una forma circular y un elemento fijo en su centro, como un árbol, o una piedra y a veces una cabaña.

Seto o sebe: Fila de árboles o arbustos que limita total o parcialmente las parcelas.

Solar: Palabra polisémica: desde el punto de vista del suelo rústico el solar representa a una de las células más antiguas y básica de la organización territorial en el periodo preindustrial. El solar en origen es el espacio privado, el espacio del grupo familiar. Era un espacio cerrado y complejo, constituido por la edificación, los lagares, huertos, prados...). Con el discurrir de los tiempos, se fueron fragmentando y se formaron los barrios o aldeas.

Terrazgo: Conjunto de tierras cultivadas (tierras labradas y prados) de una colectividad o territorio. Por extensión se aplica al conjunto de las tierras cultivadas. Es el espacio cultivado, frente a los montes que es el terreno inculto (no cultivado).

Territorio: Espacio socialmente organizado por una colectividad que tiene jurisdicción sobre él.

Unidad territorial: Fragmento del territorio de menor dimensión el cual se puede apreciar la organización territorial. Una unidad territorial está formada por elementos de diversa índole (edificios, instalaciones, parcelas, cierres de las parcelas, caminos...). Y en una unidad territorial se pueden identificar subunidades diferenciadas por rasgos formales (un parcelario cercado, de otro no cercado, p.e).

Unidad territorial: mieses: Suelo rústico cuya organización responde a los antiguos terrazgos de aldea, cada uno de ellos formados por varias mieses. Es el suelo rústico más próximo a los núcleos de población tradicionales (aldeas, barrios). Esta integrado por el parcelario, la red de caminos, y muy frecuentemente está salpicada de rodales

o arbolado aislado. Su parcelario, muy fragmentado en numerosas y pequeñas parcelas, está, en la mayor parte de los casos, cercado con muros o setos (subunidad mieses en campos cerrados) y en muchas ocasiones acondicionados en terrazas o bancales (subunidad mieses en bancales) y en algunos casos organizados en campos abiertos (subunidad mieses en campos abiertos).

Unidad territorial: cabañal pasiego: Suelo rústico de origen pastoril formado por varias fincas, cada una de ellas constituida por la cabaña y el prado en anillo, cerrado con muros y/o setos y con arbolado disperso. Los caminos, generalmente entre los muros de las fincas, permiten el acceso a las distintas fincas de la explotación agraria, establecidas a diversas alturas, ocupadas y explotadas de forma temporal según la secuencia estacional (la muda del ganado y la familias).

Unidad territorial: Terrazgo de monte: Suelo rústico surgido de roturaciones recientes de superficies de monte. Según la organización se pueden diferenciar: la subunidad de caseríos, caserías o casas, suelo rústico que asocia la edificación (en origen de residencia permanente) y el espacio productivo agrario en forma de coto redondo (toda la explotación forma una continuidad física); la subunidad cierros: suelo rústico formado por parcelas o conjuntos parcelarios en general de dimensiones medias o grandes (en comparación con las mieses), cerradas por setos, muros o tapias; y la subunidad abertales: suelo rústico formado por parcelas o conjuntos parcelarios en general de dimensiones medias o grandes (en comparación con las mieses), organizadas en campos abiertos.

Unidad territorial: terrazgo de ribera: Suelo rústico constituido por nuevos parcelarios surgidos de la lotificación o concesión de riberas fluviales, en las rías y en el resto del valle que, naturalmente están afectadas o tienen riesgo de quedar afectadas por la invasión de las aguas salobres (en las rías) o dulces, en el resto del valle, como consecuencia del ritmo de las mareas o las variaciones estacionales o esporádicas del caudal de los ríos. Han sido protegidas de estos riesgos bien por la construcción de diques, canalización de los ríos o por rellenos. Según su localización se diferencian dos subunidades: Subunidad terrazgo de marisma, superficie cultivada ganada a las marismas con obras de protección (diques) para impedir la entrada de las mareas en áreas naturalmente afectadas por ellas, y la subunidad terrazgos de ribera fluvial aplicable al suelo rústico creado en áreas fluviales, con obras de protección para reducir el riesgo de inundación estacional en aguas altas o avenidas.

Unidad territorial: Áreas periurbana: Suelo rústico que está en un entorno, de amplitud variable, de los núcleos urbanos (y por extensión se puede aplicar al entorno de los núcleos rurales mayores, como Cabezón de la Sal), que ha sido muy modificado en el tamaño, forma y uso de las parcelas (individualmente y como conjunto) como consecuencia de la ampliación del suelo urbano y urbanizable, de la fragmentación derivada de la ampliación o nueva ejecución de infraestructuras, de la afección o servidumbre de infraestructuras, o por su enclavamiento entre suelos urbanizable o urbanos.



Unidad territorial: Concencentración parcelaria: Suelo rústico con parcelarios rediseñados por la concentración parcelaria. En general han incrementado la superficie media de las parcelas, han regularizado sus formas, han modificado la red viaria y han alterado, a veces gravemente, las mieses y el patrimonio territorial de las aldeas.

Unidad territorial monte: Aplicable al conjunto de las tierras incultas, (exceptuados las áreas edificadas, las láminas de agua, los arenales o las infraestructuras). Con el criterio básico de tipo de formación vegetal, y los complementarios de asociación vegetal y densidad o cubierta se diferencian varias subunidades: subunidad territorial: Monte arbolado de especies autóctonas que incluye las superficies de monte así denominados por los organismos competentes, cubiertas con formaciones boscosas (monte alto, medio y bajo) con presencia o predominio de las asociaciones autóctonas, monoespecíficas o complejas. Según la especie básica se puede diferenciar, como las más frecuentes, entre hayedos, cajigales, robledas, rebollares, abedulares, bosque ripario, encinares y alcornocales. En algunas áreas pueden convivir con especies de repoblación. Subunidad territorial: Monte arbolado de especies alóctonas que incluye las superficies de monte ocupadas por plantaciones forestales de especies alóctonas (pinos y/o eucaliptos), generalmente para la explotación maderera aunque también se han utilizado para la fijación de los cordones dunares. Se pueden diferenciar entre pinares, eucaliptales, mezcla de ambos (mixtos), o mezclas con especies autóctonas. Subunidad territorial: Matorral, aplicable a la superficie de monte cubierta con una formación vegetal baja, con plantas de tronco leñoso que no alcanzan el porte arbustivo. Según el tipo de asociación vegetal los más frecuentes son las landas, los argumales y los brezales. Subunidad territorial: Pastizales y puertos que son las superficies de monte con predominio de plantas herbáceas que sirven o pueden servir como praderas de diente para el alimento del ganado. En ocasiones pueden presentar acondicionamientos de tipo sel o majada. Subunidad territorial: Terrenos claros sin apenas vegetación, aplicable a las superficies de monte que aparecen como espacios abiertos sin apenas vegetación. Son áreas desprovistas de una cubierta vegetal continua y en las que el roquedo aflora en extensiones de amplitud diversa.

Unidad territorial: Ribera Marina: Aplicable al suelo rústico en contacto con el mar o afectado por su proximidad a él. En relación con el tipo y grado de afectación se pueden diferenciar varias subunidades: subunidad ribera marina: playas... aplicable al sector de la costa ocupado por sedimentos no compactados, generalmente arenas aunque también cantos o pequeños bloques, situado entre la línea de pleamar y el límite máximo de acción del oleaje; subunidad territorial ribera marina dunas: aplicable al conjunto (campos dunares) de pequeñas elevaciones arenosas que se forman junto a las mayores playas como consecuencia de la acción erosiva del viento. Las dunas pueden ser vivas o activas, cuando la falta de vegetación permite un continuo desplazamiento eólico de los granos de arena; o muertas, inactivas, fijas o secundarias cuando se encuentran estabilizadas por efecto de la vegetación; subunidad territorial ribera marina:acantilados: aplicable a una estrecha faja de la ribera marina, caracterizada por los fuertes desniveles y pendientes abruptas, subverticales, o cortados verticales que aparecen en riberas rocosas; y subunidad territorial ribera

marina: orla litoral, aplicable a la franja de transición entre el borde de los acantilados o entornos directamente afectados por la dinámica marina y los medios estrictamente continentales. Suele estar recubierta de matorral (principalmente brezales) y tienen una gran importancia ambiental como ecotono marítimo-terrestre.

Unidad territorial: Ribera fluvial: Aplicable al suelo rústico que está en contacto o afectado por la proximidad a las aguas continentales. Se pueden diferenciar varias subunidades según el tipo de contacto o afectación: subunidad territorial rías aplicable al curso bajo de los ríos que queda afectado por el flujo y reflujo mareal. En ellas se pueden diferenciar tres tipos de superficies: la que está permanentemente inundada que corresponde al curso del río o los arroyos (denominada canal, caño o brazo), la intermareal (emergida o inundada según el ritmo de las mareas), que según el tipo de fondo se diferencia entre marismas (fondos fangosos) o playas (fondos arenosos) y la ribera permanentemente emergida; subunidad territorial ribera fluvial, ríos: aplicable al área afectada por la dinámica fluvial y que esta constituida por el cauce del río habitualmente inundado; los diversos lechos anegados en las aguas altas o en las avenidas; y el bosque de ribera, masa arbolada de carácter lineal, constituida por especies higrófilas, principalmente alisos y sauces, que ocupa los lechos mayores y riberas fluviales. Por la morfología que presenta, también se le denomina bosque "en galería" de gran interés ambiental e hidrológico; y subunidad territorial ribera fluvial, embalses: aplicable a las nuevas riberas generadas por la construcción de los embalses.

Valores del territorio: Calidad/es más importante/s (no exclusiva/s) de cada unidad territorial. Los valores del territorio pueden ser de muy diversa índole, que pueden ser propios de la propia unidad, o tomados de las unidades que le rodean.

Valor cultural (también territorial): Cuando el conjunto de la unidad responde a un patrón de ordenación del territorio (espacio de aldea, cabañales pasiegos...) o cuando conserva elementos de valor (caminos, edificios, muros, bancales, setos, riberas, ingenios hidráulicos, arqueología minera), o por su carácter excepcional en un entorno amplio (hito paisajístico) ; o por su valor ambiental (marismas, monte autóctono, riberas) que valora a las unidades colindantes o próximas.

Valor ecológico y ambiental: Por la presencia y disposición de la vegetación (rodales, bosque galería, bosque ripario, sebes, por su baja densidad, por la ausencia de focos de contaminación. Por proximidad a áreas de alto valor ecológico (proximidad de bosques, riberas...), del que recibe valores o que se pueden ver afectados por cambios en su entorno; por su carácter excepcional (baja densidad, ausencia de focos de contaminación) en entornos alterados.

Valor paisajístico: Por la visibilidad de algunos elementos o del patrón cultural, por el conjunto o suma de valores culturales, ecológicos y ambientales.

Valor estructural: Porque al margen de otros valores o en ausencia de ellos, una unidad o parte de ella forman parte de estructuras territoriales más amplias y su alteración



afecta al conjunto (destrucción de los banales a cierres, alteración del parcelaria, destrucción de los caminos, incremento de la densidad de edificación...).

Valle: Vaz palisémica. Desde perspectiva territorial representa la escala intermedia en la organización preindustrial. Agrupaba a varios concejos (aldeas, lugares, barrios) y disponía de montes que usaban, de forma mancomunada, todos los concejos del valle y que dieron origen a espacios pastariles conjuntos. En ocasiones establecieron mancomunidades con otros valles como la de Campoo-Cabuérniga. El territorio de Cantabria estaba organizada en numerosos valles, que respondían a una organización colectiva del espacio y el trabajo (salva los huertos a terrazgos del intus). De forma temprana, el área pasiega escapa de este tipo de organización colectiva para crear un tipo de espacio de organización individual. El valle como unidad territorial no coincidía con las cuencas fluviales, ni con unidades geomorfológicas.

Vega: Áreas llanas con riesgo de inundación (sinónima bárcena, llama).

Villa: Es una palabra polisémica que se aplica tanto a algunas edificaciones residenciales aisladas, como a núcleos de población. Referidas a núcleos de población, el significado se ha modificado. En el periodo altomedieval expresa una unidad social y espacial de menor dimensión: puede hacerse equivalente al de aldea o barrio. En el periodo bajomedieval, baja la denominación de villas nuevas, incorpora un nuevo significado al referirse tanto a una nueva unidad de poblamiento, como al título que se les concede (es el caso de Santander, Lareda, Castra Urdiales, San Vicente de la Barquera y Santillana del Mar). Estas villas tenían jurisdicción sobre un territorio más o menos amplio en el cual había también espacios de aldea. Posteriormente se le ha asignado a algunas aldeas de mayor tamaño (Cabezón, Camillas, Pates, Santaña...).



ANEXO IV. PROTOTIPOS DE CASAS.

Se adjuntan algunos prototipos de casas construidas en la región durante los años cincuenta y sesenta del pasado siglo, que presentan soluciones coherentes con el patrón cultural planteado:

CASA EN LA PLAYA

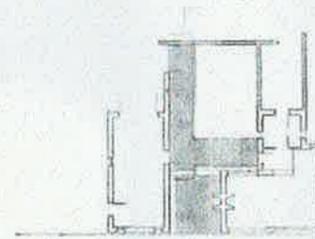
1

Manuel Barbero

Playa de Ris, Noja.



Una excelente obra donde la zona de las funciones: garaje, zona de noche se articula con una perfección. La relación interior tiene la fluidez y diaphanidad sugiere la extensible piel corredera que no voluntaria la privacidad de la casa: guaje construido con elementos listos y de arquitectura tradicional: rrenea en sus juegos de luces y que con su baja altura se implanta arraigada fuerza en la línea litora



Planta vivienda.



Casa en la Playa.

Fuente: "La casa en Cantabria 1920-1995". Colegio de Arquitectos, 1997.

CASA GONZÁLEZ

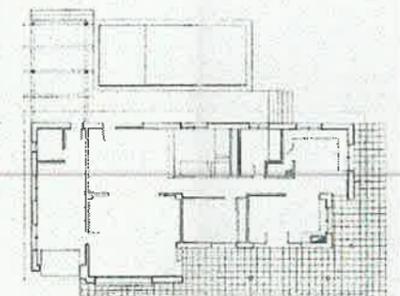
1967

Javier González-Riancho Mazo

Allendelagua. Castro-Urdiales.



Javier González-Riancho Mazo, hijo del arquitecto autor del Palacio de la Magdalena, fue un profundo estudioso de la cultura montañesa y en especial de su arquitectura. Son suyos, como arquitecto de la Obra Sindical del Hogar, algunos relevantes grupos de viviendas como el Pedro Velarde de Santander. Aquí construye un amable chalet que sin pretensiones de trascendencia perdura como obra notable y viva y de adecuada escala, que se resuelve en un despliegue de materiales laminares acertadamente reunidos.



Planta vivienda.

127

Casa González.

Fuente: "La casa en Cantabria 1920-1995". Colegio de Arquitectos, 1997.



CASA MARTÍNEZ

1964

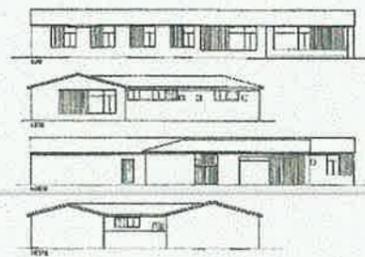
Genaro Alas y Pedro Casariego

Barrio Sotorrio. Liérganes.

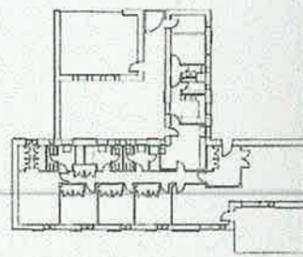


En la memoria del proyecto se puede leer: «El convencimiento de que el lugar con los elementos que ayudan a configurarlo, es el punto de partida de todo proyecto, nos llevó a reinterpretar y reutilizar con sencillez y rotundidad, pero con modernidad, componentes de la arquitectura tradicional. Las pretensiones de sencillez se conjugan con la imagen limpia, clara, fácil de entender y también de mantener».

Un volumen de una sola planta, se desarrolla en elementos lineales normales entre sí, al que los muros y cubierta dan continuidad, con la pieza exenta del garaje creando un patio de servicio. Las opacas persianas correderas exteriores permiten una clausura de la casa y la sintética visión de los materiales referenciales de la arquitectura tradicional montañesa: teja, piedra y madera. De los mismos autores es la casa en Carriazo (1965) frente al ayuntamiento, que recoge los planteamientos iniciales. Arquitectura silenciosa, llena de vida.



Alzados

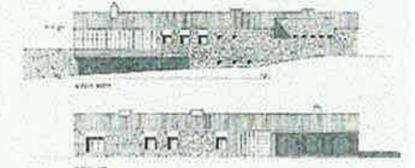


Planta vivienda.

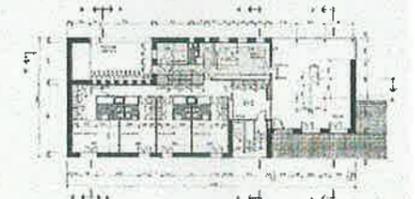
124

Casa Martínez.

Fuente: "La casa en Cantabria 1920-1995". Colegio de Arquitectos, 1997.



Casa en Carriazo. Alzados.



Vivienda en Carriazo. Plantas.

125

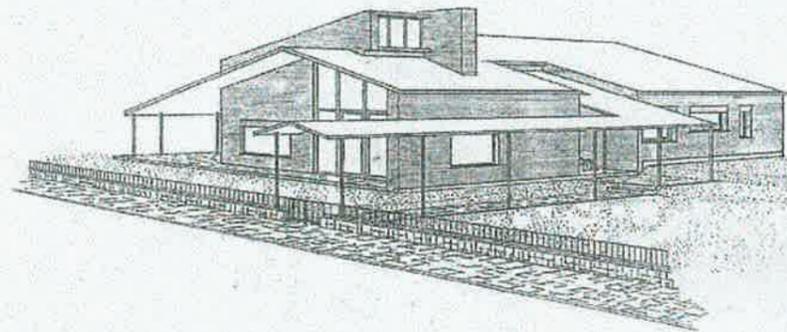


CASA MIRA

D. I. Lastra Santos

Demolida.
Avenida García Lago. Santander.

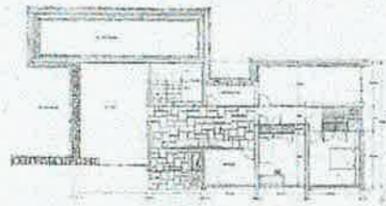
19



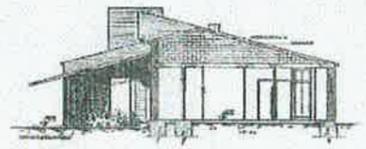
En el extremo occidental del frente mo de la ciudad, en una pequeña p se situaba esta hermosa casa, de ma vida, que respiraba el mejor esp los años 60.

D. I. Lastra, hijo de D. M. Lastra, p la vivienda prácticamente en una ocupando la casi totalidad de la p con zonas funcionales diferenciad. cuadamente articuladas, recreand la relación entre los espacios inte exteriores con hermosos patios y p La sección, el juego de cubierta, posición de huecos y las textura colores de los materiales enrique solución.

El mismo arquitecto es autor de la sante casa Lastra, igualmente de que se emplazaba en el Paseo de Dávila.



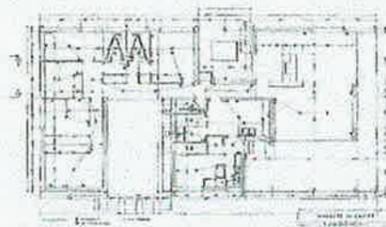
Planta baja.



Casa Lastra. Alzado sur.



Casa Lastra. Alzado norte.



Planta primera.

CASAS PARA MÉDICOS

1962/66

Angel Hernández Morales

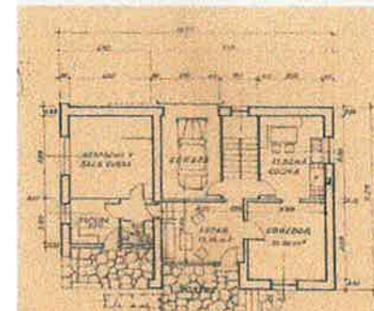
Ruiloba, Treceño, Ontón, Lamasón, ...



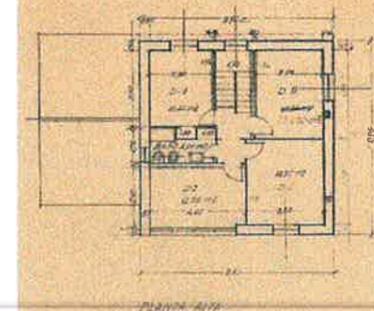
Desde su puesto de funcionario al servicio de la Diputación, A. Hernández Morales realizó una ejemplar actividad profesional construyendo numerosos edificios institucionales con diversos programas dotacionales: iglesias, paradores de turismo, granjas experimentales, pequeños lavaderos... y consultorios que incluyen la vivienda del médico.

Con pequeñas variaciones sugeridas por las características de los diversos lugares, el arquitecto utiliza las tipologías y las formas esenciales de las viviendas rurales, transformando el lugar de trabajo, la cuadra, en el consultorio, que unas veces se dispone bajo la vivienda y otras en uno de los laterales.

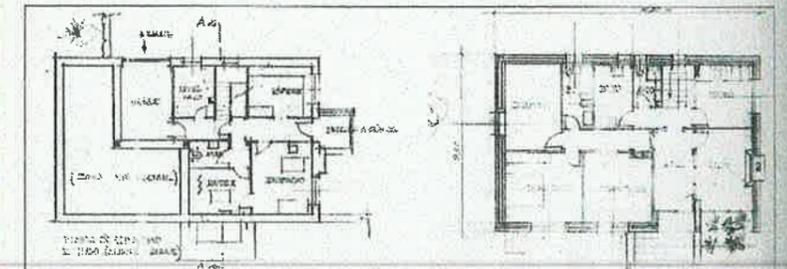
Los elementales volúmenes, con cubiertas a dos aguas, se cualifican con el juego de texturas y materiales, que recuerdan a algunas arquitecturas nórdicas.



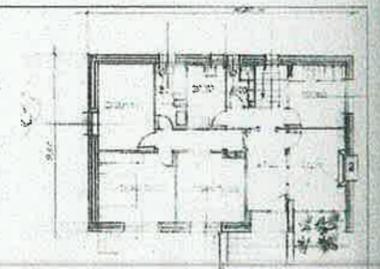
Planta baja, Tipo A.



Planta alta, Tipo A.



Planta semicubierta, Tipo B.



Planta baja, Tipo B.

122

Casa Mira.
Fuente: "La casa en Cantabria 1920-1995". Colegio de Arquitectos, 1997.

Casas para médicos.
Fuente: "La casa en Cantabria 1920-1995". Colegio de Arquitectos, 1997.



CASA OLANO

1957

José Antonio Coderch y Manuel Valls
Colabora Ricardo Lorenzo en la dirección de las obras

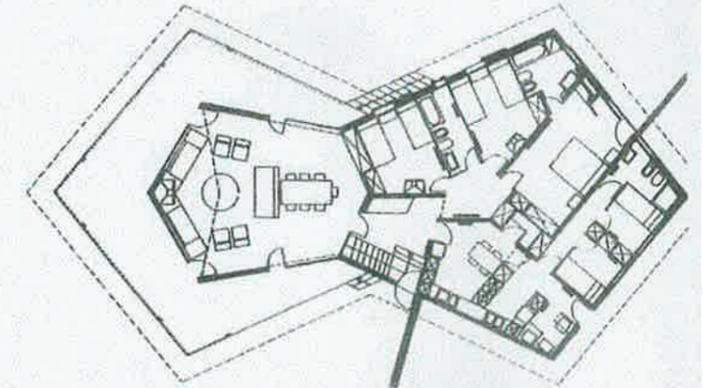
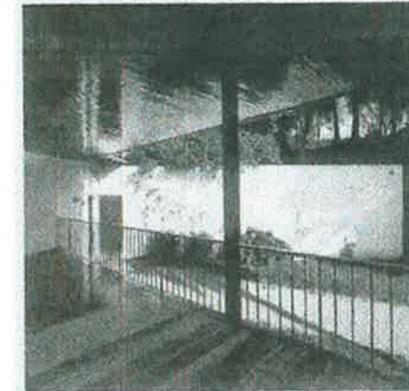
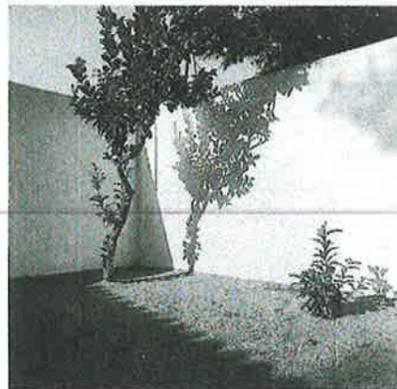
La Rabia. Comillas.



En el frágil entorno de las marismas de Oyambre, el maestro Coderch proyecta la casa tal vez más hermosa, construida en este siglo en nuestra región.

La voluntad de apropiarse visualmente desde la sala de estar, de la totalidad del paisaje, nos hace recordar a sus anteriores Casa Ugalde (1951) y Casa Coderch en Caldes d'Estrach (proyecto no construido de 1956). La geometría informal de esas obras se vuelve aquí más precisa y rigurosa, la tipología abierta se transforma en una solución más compacta. Dos piezas pentagonales se yuxtaponen para resolver el programa funcional. La aparentemente estricta experimentación geométrica apenas se aprecia en los espacios y formas de la casa. Dos volúmenes equilibrados diferenciados por su uso y diversa relación con el exterior, que se refleja en la dimensión y sistema de protección de sus huecos.

Coderch traslada con naturalidad sus hallazgos mediterráneos, que no resultan extraños al nuevo lugar. La casa se implanta en la ladera recuperando el plano horizontal. La balconada perimetral, que acompaña al volumen adelantado del estar, se construye con finos soportes de acero, que evitan los vértices del pentágono, y tabloneros de madera. La balconada, no ajena a la tradición de nuestras solanas, define la imagen de la casa. La cubierta de las dos piezas con vertientes a cuatro aguas y los muros que encierran el patio de servicio anclan la casa al terreno.



Planta