

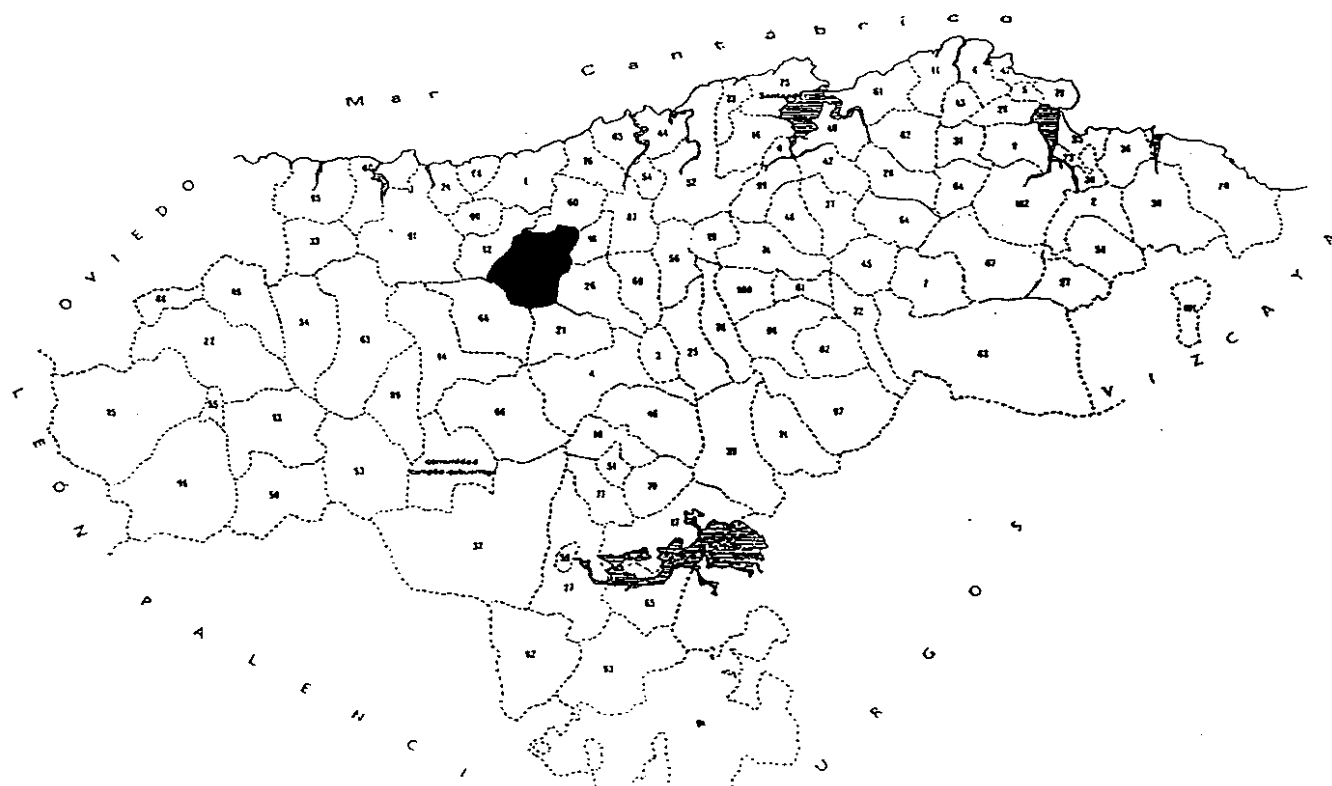


DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y URBANISMO

SERVICIO DE URBANISMO

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



MUNICIPIO DE MAZCUERRAS

MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS



APROBACION INICIAL

DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y URBANISMO

SERVICIO DE URBANISMO

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

MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MAZCUERAS EN LAS DELIMITACIONES DE LOS NUCLEOS DE VILLANUEVA DE LA PEÑA, IBIO Y HERRERA DE IBIO.

El Plan de Urbanismo de aplicación en el Ayuntamiento de Mazcuerras son las Normas Subsidiarias de ámbito comarcal Riente-Mazcuerras, que afectan a estos dos Ayuntamientos.

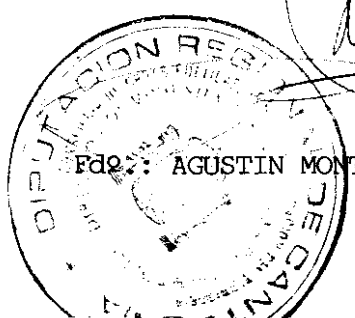
Fueron promovidas por la Excm. Diputación Provincial de Santander, aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo en 5 de julio de 1.983 y publicadas en el B.O.C. en fecha 6 de agosto de 1.983

El Ayuntamiento de Mazcuerras ha solicitado de la Diputación Regional las modificaciones puntuales del límite del suelo urbano que afectan a los núcleos de población de Villanueva de la Peña, Ibio y Herrera de Ibio y que se reflejan en los planos números 1, 2 y 3 (Escala 1/2.000) que se acompañan.

Consisten las tres en una reclasificación de suelo no urbanizable a urbano, con las mismas ordenanzas actuales. Estudiada la configuración del parcelario, la evolución de la población y de la construcción no se aprecia ningún inconveniente para tramitar dichas modificaciones, ya que las previsiones de crecimiento de estos núcleos rurales se consideraron como mínimos en su momento. No obstante en el periodo comprendido entre 1.983 y 1.986 se han construido 51 viviendas de nueva planta. Por tanto se considera acertada la iniciativa municipal que tiende a ampliar la oferta de suelo urbano, diversificando y flexibilizando las condiciones actuales.

Santander, 7 de septiembre de 1.989
EL ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión fecha 25-ENE-90
PUBLICATION en el B.O.C. de Cantabria de fecha 12-FEB-90
El Secretario.



Fdo.: AGUSTIN MONTES ARENAS.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

APROBACION INICIAL

2.1. REGIMEN DE CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 18.-

El término municipal de Ruento y Mazcuerras se clasifica en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, según se grafía en el plano a E. 1: 25.000 "Clasificación de Suelo en el Territorio Municipal" y a E. 1: 10.000 "Estructura General del Territorio y Usos Globales"

1. El Suelo Urbano es aquel que queda delimitado como tal en los planos a escala 1: 2.000.

2. El Suelo No Urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del territorio municipal.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 27-ENE-80
PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Cantabria de fecha 1/R-80

[Signature]

2.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

Artículo 19.- Solar

A los efectos del Artículo 82-1º de la Ley del Suelo, para que una superficie de suelo urbano sea considerada solar, será necesaria, además de las condiciones establecidas en dicho artículo, la previa aprobación definitiva -- del proyecto de planificación correspondiente.* (Ver pag.80)

Artículo 20.- Estudio de Detalle

- En los Estudios de Detalle, los planos que definan las alineaciones y rasantes de la edificación se redactarán a escala 1: 200.
- En los casos en que se exige la redacción de un Estudio de Detalle en suelo urbano, además de las determinaciones de alineaciones, perfiles y rasantes de la edificación (Artículo 24), se deberá fijar de forma precisa el aprovechamiento correspondiente en m² edificables para cada uno de los distintos usos, con el fin de permitir un adecuado reparto de los mismos, lo cual podrá ser llevado a cabo --

por medio del Proyecto de Reparcelación o acuerdo que lo sustituya, en función de la superficie privada aportada.

Las características técnicas de las obras de urbanización responderán a los criterios establecidos con carácter general por la Ley del Suelo y sus Reglamentos para las nuevas áreas urbanas. (art. 53 del Reglamento de Planeamiento).

Artículo 21.- Volumen

1.- A efectos de determinación del volumen edificable correspondiente a un solar, se multiplicará el coeficiente de edificabilidad correspondiente por la superficie privada del mismo, prohibiéndose expresamente el reparto del volumen correspondiente a suelo de uso y propiedad pública entre los propietarios privados.


2.- A efectos de la medición del volumen ocupado por un edificio, se computará el volumen del sólido sobre la rasante del suelo urbanizado terminado. En caso de diferencias de nivel se tomará la altura al alero en el punto medio del edificio.

A estos efectos no computará volumen:

- Los espacios bajo la rasante del terreno urbanizado
- Los vuelos cerrados permitidos en la ordenanza
- Los espacios bajo cubierta

3.- Sótanos: no computarán volumen. Deberán tener igual alineación que el edificio en el que se sitúan. Caso de que el sótano salga más de la alineación del edificio, invadiendo espacios públicos, será necesaria su aprobación expresa por parte del Ayuntamiento, que fijará el correspondiente canon a pagar por la propiedad. En este caso el techo del sótano tendrá servidumbre de uso público, manteniéndose su propiedad privada, así también a efectos de conservación.

* Se recuerda que según el artículo 83.1 de la Ley del Suelo y el 39 del Reglamento de Planeamiento, el hecho de que un terreno quede incluido en la delimitación del Suelo Urbano no significa que tenga la consideración de solar. Por ello, hasta que dicho terreno no cuente con los servicios necesarios para ser considerado solar no podrá ser edificado salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, con las garantías que se definen en el artículo 40-90

APROBADO por el Pleno de la Corporación Municipal de Cantabria, en Sesión fecha	25-ENE-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha	El Secretario,
12-MAR-90	

Artículo 22.- Normas de edificación

- DENSIDAD 20 viv./Hectáreas. En Villanueva de la Peña la densidad podrá aumentar hasta 30 viv./Ha. para las actuaciones de vivienda colectiva, previa redacción del Estudio de Detalle correspondiente, donde se garanticen las determinaciones establecidas en cuanto a alineaciones, reparto de cargas y beneficios, urbanización, y siempre que se produzcan cesiones equivalentes a las definidas por la Ley del Suelo para los planes parciales.

En estos casos la edificabilidad máxima será de $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y las tipologías serán las establecidas en el artículo 26.

- EDIFICABILIDAD $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$

APROBACION INICIAL
21 SET. 1989

- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION 9 m. al alero, correspondiente a dos plantas y bajo. Con carácter general se establece B+1 en las áreas edificadas y B+2 en las de nueva creación, garantizándose en este caso las cesiones necesarias.

En los casos en que una edificación pretenda levantar B+2 alturas, se ha de garantizar que se retire 6 m. del eje del vial, y que no cause problemas a los colindantes. Por ello, se establece que las preexistencias ambientales puedan imponer la denegación de licencia de B+2 alturas en los casos en que el Ayuntamiento lo estime de forma justificada.

Artículo 23.- Retiros de la edificación.

1.- Carreteras Nacionales: Normativa de Obras Públicas. Retiro de 25 m. desde la arista exterior y prohibición de acceso directo desde la misma.

2.- Carreteras comarcales: Normativa de Obras Públicas. Retiro de 18 m. desde la arista exterior.

3.- Viales prioritarios señalados en Semáforos Retiro de 20,5 m. del eje. Los viales prioritarios señalados en Semáforos con los

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria de fecha 21 SET. 1989

SECRETARÍA DE URBANISMO

Oficial de Cantabria de fecha 12-11-89

12-11-89

siguientes servicios:

- Tendidos eléctricos y telefónicos subterráneos
- Recogida de Pluviales
- Alcantarillado
- Alumbrado
- Abastecimiento de aguas.

En dichos viales quedan fuera de ordenación todos los servicios cuya red no sea subterránea.

4.- Viales Interiores de acceso: 6 m. del eje, mínimo para las nuevas edificaciones.

5.- Retiros a colindantes:

5.1. Parcelas libres no colindantes con zonas construídas. 5 m. de retiro mínimo a los bordes de la parcela con colindantes, admitiéndose 3 m. en los -- casos en que la forma de la parcela haga inviable retirarse los 5 m.

5.2. Parcelas adosadas a edificaciones existentes -- (medianeras): No existirán retiros en caso de que los edificios construídos presenten medianeras a las que se pueda adosar la nueva construcción.

Artículo 24.- Alineaciones

1.- Parcelas libres no colindantes con zonas construídas: Las alineaciones serán establecidas en cada caso dentro -- de la parcela edificable resultante de la aplicación de -- la normativa de retiros enunciada en el artículo 23.

En promociones menores de cuatro viviendas las alineaciones serán solicitadas al Ayuntamiento previamente a la -- presentación del proyecto de construcción. Para la solici
tude, se acompañará plano topográfico de la finca y plano

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha		25-ENE-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha		12-FEB-90
		El Secretario, <i>[Firma]</i>

de situación a 1: 2.000. En promociones superiores a las cuatro viviendas las alineaciones serán determinadas por medio de un Estudio de Detalle, que deberá contener además del plano de alineaciones, una justificación del volumen - ordenado en relación con las determinaciones contenidas en estas Normas (densidad, edificabilidad, etc.), fijará el régimen de propiedad del suelo una vez construída la edificación y definirá los compromisos de urbanización del suelo público.

21 SET. 1989

2 - Parcelas adosadas a edificaciones existentes: Las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento en cada caso procurando la continuidad de las alineaciones existentes, tanto en las alineaciones a los caminos de acceso, como - en los fondos de edificación. En ambos casos, y en general, se tendrá en cuenta como alineación preferente las alineaciones existentes que resultan más respetuosas con el entorno.

3 - Se tomará como alineación, en caso de sustitución de un edificio existente, la alineación en planta baja de la edificación que se sustituye, exceptuando la de los cobertizos ó superficies cerradas anexas al edificio principal.

4 - En las zonas libres de huerta, jardín, etc. de propiedad privada anexo a las edificaciones podrá permitirse la construcción de edificaciones tales como garages, silos, - etc. en las siguientes condiciones:

- Altura máxima 3 m.
- Ocupación en planta máxima: 50% de la superficie libre.
- Retiros: de la fachada colindante 3 m. en caso de fachadas con luces. En caso de fachada ciega podrá construirse el límite de parcela con permiso expreso del Ayuntamiento, siempre que no suponga lesiones a colindantes.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha	25-ENE-90
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
12-6/R-90	<i>[Firma]</i>

Artículo 25.- Parcela mínima de construcción en Suelo Urbano

Se establece como parcela mínima de construcción la parcela de 500 m² para el caso de viviendas unifamiliares sobre parcelas libres no colindantes con zonas construídas.

En caso de parcelas adosadas a edificaciones existentes -- no se establece parcela mínima por lo que ésta será la -- resultante de la aplicación de la normativa de retiros de los viales existentes.

APROBACION INICIAL

Artículo 26.- Tipología de Construcción.

Se recomienda el empleo de agrupaciones de duplex con -- jardín como sistema de mantener la relación existente en -- tre la edificación privada y el uso del suelo libre con lo que se han construído tradicionalmente estos núcleos.

Artículo 27.- Usos

Los usos de los edificios estarán determinados por el uso asignado a cada zona . En las zonas residenciales se considerarán compatibles los usos permitidos por el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insolubles y peli grosas.

Se permite el uso residencial de la bajo cubierta, siempre que se respeten las condiciones de perfil máximo y siempre que se respete en cada caso el tope máximo de viviendas -- establecido para el solar en las Normas Subsidiarias.

En cualquier caso dicha utilización deberá ser objeto de licencia expresa, no permitiéndose modificaciones en obra, sin previa autorización municipal, de las soluciones de -- uso y distribución previstas en el proyecto que haya reci bido la licencia inicial.

En caso contrario, se deberán destinar a trasteros, inse-
parables desde el punto de vista de su propiedad de algu-
na de las viviendas del mismo edificio, en cuya escritura

APROBADO por la Com's en Reg. Oficial de Urbanismo de	
Cantabria, en Sesión fecha	25-Ene-90
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
12-6/R-90	<i>[Firma]</i>

figurarán como elementos anejos, o a instalaciones generales del edificio, propiedad común de los copropietarios de éste.

En el caso de que se planteen como locales de propiedad independiente computarán como una vivienda, sea cual sea su superficie y distribución.

Artículo 28.- Perfiles

El perfil de un edificio vendrá determinado:

- Por la altura al alero especificada en las Normas. Desde este punto partirá un alero de saliente máximo de 1 m. a partir de la línea fina de fachada. El perfil cerrará con una línea de 35% de pendiente trazada desde el extremo del alero. La altura máxima de cubierta vendrá determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio. En general se procurará que la imposta que marca el forjado de la primera planta y la cornisa o alero de coronación del edificio en proyecto correrán a la misma altura que los correspondientes elementos de los casos colindantes.

Por encima del perfil, sólo se permiten la construcción de lucernarios, chimeneas y volúmenes de servicio correspondientes a instalaciones comunitarias de las viviendas (ascensores, antenas, etc.)

Así mismo se permite la apertura de ventanas siempre que se retranqueen 2 m. de la línea fina de fachada y se justifique su composición y su integración en la composición del edificio y en el entorno.

Artículo 29.- Vuelos

- Abiertos: vuelo máximo de 0,90 m. tratado como solana, prohibiéndose expresamente el cierre de antepecho de obra.

APROBADO por la Com's'n Regional de Urbanismo de Cantabria, en Soslón fecha		25-ENE-90
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha		El Secretario,
12-MAR-90		<i>[Firma]</i>

- Cerrados: vuelo máximo de 0,80 m. tratado como mirador, con cerramiento de carpintería entre ambos forjados, prohibiéndose expresamente los antepechos de obra.

En calle de sección inferior a 8 m., se estudiarán los casos concretos por parte de los técnicos municipales, pudiendo admitirse o no, de acuerdo a las circunstancias concretas del solar.

- Marquesinas: no excederán de una longitud de 3 m., ni su vuelo de 1,2 m., debiendo quedar su cara inferior a una altura mínima de 2,20 m sobre la acera.

APROBACION INICIAL

Artículo 30.- Materiales.

Cubiertas: Se emplearán exclusivamente la teja cerámica tradicional, o la teja de hormigón de color y textura similares a la anterior.

Fachadas: No se establecen condiciones específicas sobre el tratamiento de fachadas en cuanto a materiales, textura o colores, pero en cualquier caso el Ayuntamiento podrá denegar la licencia cuando se pretenda utilizar materiales de baja calidad estética o notoriamente disonantes con los existentes en el entorno, previo informe razonado del técnico municipal.

Artículo 31.- Tratamiento de Bajos.

Los proyectos de edificación deberán incluir el tratamiento de fachada de los bajos el edificio, en los cuales la proporción de elementos macizos no será inferior a 2/5 del total de la fachada. Dichos elementos se deberán corresponder con paramentos macizos en toda la altura del edificio y se considerarán como "elementos permanentes" de su fachada debiendo quedar ejecutados con anterioridad a la concesión de la licencia de primera ocupación.

Se ejecutarán con materiales permanentes y de difícil deterioro. Las sucesivas transformaciones del tratamiento -

Comisión Regional de Urbanismo de	
Contabril, en Sesión fecha	25-24-90
PUBLICADO en el Boletín El Secretario	
Oficial de Cantabria de fecha	
12-6/R-90	<i>[Firma]</i>

de fachada no podrán afectar a estos elementos de forma unilateral. Para su modificación, que en todo caso deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada se exigirá la presentación de un proyecto completo de reforma de la fachada firmado por técnico competente, que resolverá la modificación de forma unitaria en el conjunto del edificio.

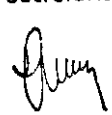
Sobre ellos queda prohibida la fijación de letreros u otros elementos que sobresalgan de sus bordes o los oculten notoriamente desfigurando la composición general de la fachada del edificio.

Artículo 32.- Condiciones estéticas.

21 SET. 1989

La inadecuación estética del edificio al entorno podrá referirse a volumetría, materiales, fachadas, etc. ser motivo de denegación de la licencia de construcción. Para ello, todo proyecto de edificación redactado en esta zona deberá incluir junto con los alzados del nuevo edificio, los correspondientes al menos a los dos edificios colindantes. En caso de sustitución de un edificio existente, deberá presentarse el alzado del edificio a sustituir junto, al menos, los alzados de los dos edificios colindantes, sin perjuicio del levantamiento de la manzana completa en la que está insertado el edificio si el técnico municipal que deba informar la solicitud lo estima conveniente. En todo caso, si el Ayuntamiento lo estima oportuno, podrá solicitar informe al respecto de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

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

APROBADO por la Com. 3.ª Regional de Urbanismo	
Cantabria, en Sesión fecha	25-ENE-90
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	
12-MAR-90	