

## TITULO III. CONDICIONES GENERALES de las OBRAS y de la EDIFICACION

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

**artículo 55. Definiciones generales.**

1. Son las definiciones generales establecidas por estas Normas para el exacto establecimiento del sentido y del contenido de los distintos aspectos y condiciones relativos a las obras, la edificación y las servidumbres de aplicación.
2. Las Normas deberán regirse en todo lo relativo a su aplicación e interpretación por lo establecido en las definiciones y condiciones generales del presente Título.

**artículo 56. Tipos de condiciones.**

1. Se establecen los siguientes grupos de condiciones:
  - a) **Definiciones:** determinan el contenido y el alcance exactos de la terminología empleada en las presentes Normas para la correcta aplicación de las mismas.
    - a.1. Obras en los edificios.
    - a.2. Parcelas.
    - a.3. Posición de la edificación.
    - a.4. Forma de la edificación.
    - a.5. Superficie de la edificación.
  - b) **Condiciones:** establecen el régimen aplicable a las distintas actuaciones posibles tanto edificatorias como de urbanización.
    - b.1. Volumen de los edificios.
    - b.2. Seguridad y calidad de los edificios.
    - b.3. Estética de los edificios.
    - b.4. Ambientales.
  - c) **Servidumbres:** constituyen el conjunto de limitaciones de aplicación directa procedentes de normativas sectoriales no urbanísticas pero con implicaciones en cuanto al respeto de distancias de protección o de uso de infraestructuras diversas.

## CAPITULO 2. DEFINICIONES: OBRAS en los EDIFICIOS

### artículo 57. 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, en orden a establecer la forma de tramitar su licencia municipal y el proceso de control urbanístico, las presentes Normas 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. No requerirán, por tanto, proyecto firmado por profesional titulado para la obtención de Licencia Municipal, sino la presentación de una aceptación de Dirección de Obra firmada por Técnico competente y visada por su colegio profesional.
  - b) **Mayores:** son aquellas que afectan a elementos estructurales del edificio, a su distribución, a aspectos exteriores del diseño del edificio, y 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.

### artículo 58. Clasificación de las obras.

1. En función de la naturaleza de las obras y de su extensión, las presentes Normas consideran las siguientes clases de obras:
  - a) Obras sobre los edificios.
  - b) Obras de nueva edificación.
  - c) Obras de demolición.
  - d) Obras Parciales.

### artículo 59. Obras sobre los edificios.

1. Se incluyen en este apartado todas aquellas obras que modifican el interior o el exterior de la edificación existente con distintos fines. Las presentes Normas establecen los siguientes tipos:
  - a) Conservación.
  - b) Restauración.
  - c) Consolidación.
  - d) Rehabilitación.
  - e) Reestructuración.
  - f) Obras exteriores.
2. **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.

3. **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, no permitiéndose las aportaciones de nuevo diseño. 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, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.
4. **Consolidación.** Son obras de consolidación las destinadas al afianzamiento o refuerzo de los elementos estructurales, incluso con ocasionales sustituciones de éstos. Se permiten eventuales aportaciones de nuevo diseño debidamente justificadas.
5. **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, sin afectar nunca a las características estructurales del edificio. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad: modificación de patios interiores o huecos que no sean de fachada, apertura de nuevos patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante (excluidos los forjados afectados por estas causas) y ocupación de patios interiores cuyas dimensiones sean notoriamente inferiores a las mínimas exigibles por condiciones de habitabilidad. Los elementos comunes tales como portales, escaleras, ascensores, patios, etc. no sufrirán alteración en sus elementos estructurales, acabados o decoración. Así mismo, 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 la recuperación de la misma.
6. **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, pero sin afectar a las fachadas exteriores ni a sus remates. Se incluyen en este apartado obras tendentes a nuevos aprovechamientos del bajocubierta 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.

7. **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 especialmente la 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 escaparates, etc.).

**artículo 60. Obras de nueva edificación.**

1. Se incluyen en este apartado todas aquellas obras que modifican el interior o el exterior de la edificación existente con distintos fines. Las presentes Normas establecen los siguientes tipos:
  - a) Adición de plantas.
  - b) Reconstrucción.
  - c) Sustitución.
  - d) Ampliación.
  - e) Nueva planta.
2. **Adición de plantas.** Son obras de adición de planta las que suponen la ampliación del volumen de la edificación que se pretende conservar 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, siendo absolutamente necesario mantener los remates de cornisas, aleros y aspectos esenciales de la cubierta original, siempre y cuando los trazados de la misma tengan un interés arquitectónico o histórico evidente.
3. **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...).
4. **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.
5. **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.

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

**artículo 61. Obras de demolición.**

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

**artículo 62. Proyecto unitario.**

1. A los efectos de estas Normas se define como Proyecto Unitario el Proyecto Básico de Construcción que define obras cuya ejecución se prevé que no va a ser desarrollada de forma simultánea o conjunta por afectar a más de una propiedad. En ellos deberá contenerse la división prevista para la ejecución de las obras.

2. Los Proyectos de Ejecución que desarrollen un Proyecto Unitario no podrán alterar las determinaciones contenidas en éste, limitándose a desarrollarlo en todos sus aspectos.

## CAPITULO 2. DEFINICIONES: PARCELAS

### artículo 63. Parcela.

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 no urbanizable y destinada a usos agropecuarios y a todos los permitidos en la clasificación de suelo en la que se ubique.
  - b) **Urbana:** situada sobre suelo urbano o apto para urbanizar 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.

### artículo 64. Linderos.

1. Se entiende por linderos las líneas perimétricas que definen los límites de una parcela distinguiéndola 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 tanto públicos como privados.
  - 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 de parcelas el deslinde y amojonamiento de los linderos de las mismas cuando así sea necesario por motivos urbanísticos.

### artículo 65. Alineaciones.

1. Se entiende por alineaciones las líneas que definen las condiciones de trazado de las manzanas o parcelas, estableciendo la forma de la ciudad. Las Normas fijan dos tipos de alineaciones:
  - a) **Alineación exterior:** 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:** es la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una parcela.
  - 3) **Alineación obligatoria:** es aquella alineación cuya adopción como vinculante así establecen las presentes Normas.
2. Las alineaciones vendrán definidas por los planos de alineaciones que forman parte de estas Normas. No obstante, en caso de duda, o por conveniencia del interés público, el Ayuntamiento podrá determinar otras alineaciones del siguiente modo:
  - 1) A través de alineaciones consolidadas, cuando éstas ocupen al

menos UN TERCIO (1/3) de la línea imaginaria que se pretende trazar con las edificaciones. A estos efectos se considerarán alineaciones las formadas por las líneas de las fachada de los edificios a nivel de planta baja, el encintado de calle y cualquier otro elemento que sirva para trazar la tira de cuerdas.

- 2) A través de las líneas de cierre y de edificación, en su caso, respecto al eje de la calzada. De este modo las edificaciones podrán alinearse según una serie de distancias que definirán la línea de edificación. En las edificaciones aisladas se tomarán como referencia la línea de cierre para delimitar la titularidad de la propiedad y la de edificación para determinar la alineación si procediere.
- 3) El espacio de terreno exterior a la alineación o, en su caso, a la línea de cierre, se considera de cesión gratuita y obligatoria a viales tanto en los suelos urbanizables y no urbanizables como en los suelos urbanos, ya sean consolidados o no.
- 4) El Ayuntamiento de ASTILLERO se reserva la potestad de determinar en cada caso concreto las alineaciones y fijarlas a través de una tira de cuerdas. Las licencias de obras, en todo caso, quedarán condicionadas a la determinación de las alineaciones a través de esta fórmula o de otra que fije el Ayuntamiento.

**artículo 66. Rasantes.**

1. Se entiende por rasante bien la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto del plano de referencia bien la línea que establece la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o viario.
2. Las rasantes establecidas por estas Normas serán de alguno de los siguientes tipos:
  - a) **Oficiales:** son los perfiles longitudinales del viario y espacios libres públicos definidos 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 oficiales exteriores opuestas de manzana o, en su caso de las alineaciones oficiales 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 la rasante teórica y las líneas exteriores de la edificación.

2. 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 conforme con las Normas 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.
3. Las condiciones que habrán de cumplirse en el establecimiento de la rasante de proyecto serán las siguientes:
  - a) No podrá estar por debajo de la rasante de la alineación exterior inferior.
  - b) No podrá estar por encima de la rasante de la alineación exterior superior.
  - c) No podrá estar por debajo de una línea paralela a DOS (2) metros de distancia de la rasante teórica.
  - d) El encuentro con la alineación exterior inferior no superará la rasante teórica, o una pendiente de TREINTA (30) grados sexagesimales sobre la horizontal si aquella fuera mayor, hasta encontrarse con la posición real de la edificación.
  - e) El encuentro con la alineación exterior superior no será inferior a la rasante teórica, o a una pendiente de TREINTA (30) grados sexagesimales bajo la horizontal si aquella fuera menor, hasta encontrarse con la posición real de la edificación.
  - f) Entre las líneas de fachada exteriores no podrá estar por debajo de la rasante natural cuando sea inferior a la teórica y esté a más de DOS (2) metros de distancia por debajo de ésta.
  - g) En todo caso, los encuentros entre las distintas superficies de la rasante en el interior de la parcela se resolverán bien mediante muros de contención cuya altura no supere los CIENTO CINCUENTA (150) centímetros bien mediante taludes cuya pendiente no supere los TREINTA (30) grados sexagesimales respecto a la horizontal.

**artículo 67. Solar.**

1. Para que una parcela clasificada como suelo urbano o apto para urbanizar sea considerada solar a los efectos del artículo 14 del RDL.1/92, y al amparo de la Ley 1/97 de CANTABRIA, ha de contar con los siguientes requisitos:
  - a) **Condicionantes de planeamiento:** tener aprobado definitivamente el planeamiento de mayor desarrollo establecido en estas Normas para el ámbito en que se sitúe, debiendo estar calificada para un uso que soporte edificación.
  - b) **Condiciones de urbanización:** contar con pavimento de calzadas, encintado de aceras y alumbrado público en la vía urbana a



que dé frente, así como contar con los servicios de abastecimiento de aguas, conexión a la red de saneamiento y suministro de energía eléctrica. También se considera la opción de ejecutar de forma simultánea la urbanización y la edificación de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- c) **Condiciones de gestión:** cumplir todas las determinaciones de gestión que estas Normas o sus instrumentos de desarrollo establezcan para ella, así como, en su caso, las correspondientes a la Unidad de Ejecución en que se sitúe en orden a la distribución de cargas y beneficios.

**artículo 68. Parcela mínima.**

1. Se entiende por parcela mínima la establecida por estas Normas 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.
2. Las condiciones de parcela mínima serán exigibles a efectos de segregación de fincas, de establecimiento de las fincas resultantes de proyectos de compensación, parcelación o reparcelación y de fijación de la densidad máxima de una parcela.
3. Según establece el artículo 258 del RDL.1/92, y al amparo de la Ley 1/97 de CANTABRIA, las parcelas mínimas son indivisibles, y así deberá constar en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

**artículo 69. Superficies de parcela.**

1. A los efectos de estas Normas se establecen los dos tipos siguientes de superficies de parcela:
  - a) **Superficie bruta:** es la dimensión superficial del área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela según medición topográfica.
  - b) **Superficie neta:** es la dimensión superficial del área comprendida dentro del perímetro definido por los linderos de la parcela una vez deducidas las superficies correspondientes a viario y espacios libres públicos, también según medición topográfica.

**artículo 70. Segregación de parcelas edificadas.**

1. La segregación de parcelas que soporten edificaciones deberá realizarse incorporando la superficie de parcela consumida a efectos de edificabilidad por el edificio o los edificios existentes según la Ordenanza que les sea de aplicación. Si toda la edificabilidad estuviera agotada la parcela será indivisible.

## CAPITULO 2. DEFINICIONES: POSICION de la EDIFICACION

### artículo 71. Delimitación y referencias de la edificación.

1. A los efectos de estas Normas se definen los siguientes conceptos referentes a la delimitación 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 del edificio que define la contigüidad 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 a la línea 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.

### artículo 72. Posición respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones definidas por estas Normas, la edificación podrá situarse en alguna de los siguientes supuestos:
  - a) **Alineada:** cuando la línea de edificación o el cerramiento y la alineación sean coincidentes.
  - b) **Fuera de línea:** cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a la alineación.
  - c) **Retranqueada:** cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.
2. Excepto los salientes de fachada expresamente autorizados por estas Normas, ninguna parte de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de línea respecto a las alineaciones exteriores.

### artículo 73. 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.

### artículo 74. Retranqueo.

1. 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, sin considerar los salientes de la edificación.

**artículo 75. Separación entre edificios y tipologías edificatorias.**

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. 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 CINCO (5) viviendas por parcela.
  - d) **Edificación pareada:** es la edificación que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos y de aislada en los restantes.
3. La medición de la separación entre edificaciones, 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.
4. A los efectos del cómputo de las distancias entre edificaciones se consideran incluidos los vuelos, tanto abiertos como cerrados, sobre las líneas de fachada.

**artículo 76. Area de movimiento.**

1. Es la parte de parcela neta definida por estas Normas sobre la que es posible la edificación, debiendo quedar dentro de sus límites todos los elementos del edificio, excepto cuerpos salientes y vuelos, en todas las líneas de su perímetro salvo en el caso de tratarse de alineaciones vinculantes (en que deberán cumplirse dichas alineaciones).
2. Estas Normas pueden 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.

**artículo 77. Ocupación de parcela.**

1. A los efectos del establecimiento de la ocupación de parcela, estas Normas definen las siguientes superficies:
  - a) **Superficie ocupable:** ámbito de la parcela susceptible de soportar la edificación con las limitaciones establecidas por estas Normas tanto en su documentación gráfica como escrita.
  - 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 e incluyendo los cuerpos salientes (excepto los vuelos de la cubierta).
2. La superficie ocupable de parcela se acota en estas Normas 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.
  - 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, las presentes Normas distinguen entre ocupación en plantas sobre rasante y ocupación de plantas bajo rasante.

**artículo 78. Superficie libre de parcela.**

1. Es la parte de la parcela neta en la que no es posible la ubicación de la edificación resultante de aplicar las condiciones de ocupación.

## CAPITULO 5. DEFINICIONES: FORMA de la EDIFICACION

### artículo 79. Longitud de la edificación.

1. Es la dimensión de la fachada más larga del edificio. Esta dimensión, salvo que expresamente se señale una longitud superior por algún instrumento de desarrollo de estas Normas, no será superior a SESENTA (60) metros en edificación colectiva ni a CUARENTA (40) metros en edificación unifamiliar.

### artículo 80. Altura de la edificación.

1. Es la dimensión vertical de la fachada de un edificio medida desde la rasante de la vía pública o desde la rasante resultante del terreno.
2. La altura se medirá bien en metros bien en número de plantas, debiéndose respetar ambas limitaciones en caso de que las Normas establezcan las dos.

### artículo 81. Medición de la altura de los edificios.

1. La altura de la edificación medida en metros es la distancia métrica desde la rasante hasta cualquiera de alguno de los siguientes elementos del edificio, en función de los que se establecen los siguientes conceptos:
  - a) **Altura de cornisa:** distancia desde la rasante hasta la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta del edificio.
  - b) **Altura de coronación:** distancia desde la rasante hasta la cumbrera más alta del edificio.
2. La medición de la altura de la edificación se realizará de la siguiente forma en función de las distintas situaciones posibles:
  - a) **Pendientes:** en el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura se medirá en cada uno de los tramos de la fachada con distinta altura de cornisa, considerándose que, en el caso de que la diferencia de cota entre los extremos del tramo de fachada a considerar sea inferior a UN (1) metro, la medición se efectuará desde el punto medio de la longitud de dicho tramo, mientras que cuando esa diferencia sea superior, la medición se realizará desde el punto cuya cota esté elevada MEDIO (0,50) metro respecto al extremo inferior.
  - b) **Esquinas:** en el caso de edificaciones con fachada a dos o más vías, la altura se considerará de manera independiente en cada vial con los criterios del apartado anterior, pudiendo trasladarse la altura mayor a la calle de altura menor en una longitud máxima de DIEZ (10) metros desde el vértice de la esquina.
3. 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 bajocubierta o

ático.

**artículo 82. Plantas.**

1. **Sótano:** planta bajo rasante con la cara superior del forjado de su techo 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).
2. **Semisótano:** planta bajo rasante que, no cumpliendo las condiciones de sótano, tiene la totalidad de la superficie de la cara superior de su forjado de techo por debajo de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros (medidos en vertical) respecto a la rasante aplicable.
3. **Planta baja:** planta sobre rasante con la cara superior del forjado de su suelo situada por debajo de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros (medidos en vertical) respecto a la rasante aplicable.
4. **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. Su superficie no superará nunca el SESENTA (60) por CIENTO de la superficie de la planta baja, debiendo retranquearse como mínimo TRES (3) metros de todas las fachadas que den a viario o espacio público. Su uso deberá estar vinculado y comunicado directamente con la planta baja, no pudiendo constituir local independiente a ella. Excepcionalmente, y por motivos derivados de especiales condiciones geométricas o constructivas de la edificación, los retranqueos de la entreplanta podrán modificarse, excepto el de la fachada principal, siguiendo el mismo trámite legal de un Estudio de Detalle y previo Informe Técnico municipal, para , una vez cumplido el trámite de exposición pública de QUINCE (15) días, ser aprobado por el Alcalde.
5. **Planta de piso:** planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
6. **Atico:** planta sobre rasante situada sobre la última planta de piso cuya superficie es inferior a la de la planta de piso y cuyas fachadas se retranquean como mínimo DOS y MEDIO (2,50) metros 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 OCHENTA (180) centímetros.

**artículo 83. Altura de plantas.**

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

**artículo 84. Salientes y entrantes en fachada.**

1. **Balcón:** vuelo no cerrado que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada cuya longitud no excede de DOSCIENTOS (200) centímetros totales y nunca más de CUARENTA (40) centímetros a cada lado del vano o hueco en el que estará centrado. El vuelo máximo respecto a fachada será de SETENTA y CINCO (75) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva adoptada y del diseño de sus elementos de protección.
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 en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada cuya longitud no excede de CUARENTA (40) centímetros a cada lado del límite lateral de los huecos extremos. El vuelo máximo respecto a fachada será de SETENTA y CINCO (75) centímetros.
3. **Mirador:** vuelo cerrado que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado cuyo forjado o bandeja saliente respecto a la fachada no excede en longitud de DOSCIENTOS CINCUENTA (250) centímetros totales y nunca más de SETENTA y CINCO (75) centímetros a cada lado del vano o hueco en el que estará centrado. El vuelo máximo respecto a fachada será de CIEN (100) centímetros.
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 cuyo forjado o bandeja saliente respecto

a la fachada no excede en longitud de CINCUENTA (50) centímetros a cada lado del límite lateral de los huecos extremos. El vuelo máximo respecto a fachada será de CIEN (100) centímetros.

5. **Terraza:** 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. Su superficie total sobre la alineación exterior e interior de manzana o sobre las líneas vinculantes de edificación que le fueran de aplicación no será superior, en cada plano de fachada, a la mitad de la resultante del producto de la longitud de fachada por el vuelo máximo admitido por estas Normas. El vuelo máximo permitido respecto a la fachada en los casos de edificación en manzana o alineada a vial será de UN DECIMO (1/10) de la anchura de la calle en la que se sitúe, con un límite máximo de CIENTO VEINTE (120) centímetros, no habiendo más limitaciones que las constructivas en el resto de las ordenanzas.
7. **Entrante de fachada:** espacio de parcela no ocupado por la edificación que sitúa su cerramiento retranqueado respecto al plano de fachada. La dimensión de los entrantes en el caso de presentar huecos en los planos no paralelos al de fachada se regirá por las condiciones de los patios de parcela abiertos. En todo caso, el fondo o profundidad de un entrante respecto al plano de fachada nunca podrá ser superior a su frente o anchura del lado abierto.
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. **Soportal:** espacio cubierto en planta baja y ocupado en plantas superiores, abierto en toda su longitud a viario o espacio libre (público o privado).

**artículo 85. Patios.**

1. Se entiende por patio el espacio no edificado situado dentro



del volumen del edificio o de la parcela cuyo fin es bien proporcionar las adecuadas condiciones de iluminación y ventilación a las estancias del edificio o bien conseguir la dotación de espacios libres privados.

2. A los efectos de estas Normas se establecen los siguientes tipos de patios:
  - a) **Patio de parcela:** espacio vacío interior a la edificación y delimitado por fachadas edificadas o linderos de parcela. Podrá ser:
    - a.1. **Abierto:** si da a viario, patio de manzana o espacio libre.
    - a.2. **Cerrado:** si está delimitado en todos sus lados por fachadas interiores o linderos laterales.
  - b) **Patio de manzana:** espacio vacío de parcela definido por la alineación interior o por un fondo de edificación vinculante respecto a la alineación exterior, que, junto con las demás parcelas de la manzana, define un espacio interior vacío único.
3. Se consideran patios **mancomunados** aquellos que pertenezcan al volumen de dos o más fincas colindantes, constituyéndose dicha mancomunidad a los efectos de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La condición de mancomunidad se otorgará mediante servidumbre contenida en escritura pública que deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad; servidumbre que no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni mientras exista alguno de los edificios cuyo patio requiera esa servidumbre para completar su dimensión mínima.
4. Los patios mancomunados sólo podrán separarse mediante elementos de rejería, nunca mediante muros de fábrica.
5. Se define como **luz recta** frente a un hueco abierto a un patio la distancia, medida en perpendicular al paramento en el que se sitúa el hueco, entre dicho paramento y el muro o linderó más próximo.
6. Se define como **altura de patio** la medida desde la cota más baja del piso al que sirven hasta la máxima altura de cornisa de los paramentos que lo configuran.

## **CAPITULO 6. DEFINICIONES: SUPERFICIE de la EDIFICACION.**

### **artículo 86. 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.

### **artículo 87. Superficie útil.**

1. Se define la superficie útil como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiquería, 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.

### **artículo 88. Superficie edificable. Edificabilidad.**

1. Se define la superficie edificable como la superficie construida computable, expresada en metros cuadrados (o en metros cúbicos para el caso de la ordenanza de zonas productivas), que puede materializarse sobre un ámbito específico en aplicación del planeamiento.
2. Se define el coeficiente de edificabilidad como la relación entre la superficie edificable y la superficie del ámbito de referencia.

### **artículo 89. Cómputo de la superficie edificable.**

1. A efectos del cómputo de la superficie edificable, dentro de la superficie construida se diferencia la superficie computable de la no computable.
2. **Superficie no computable:** es la parte de la superficie construida que no se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable. Corresponde a:
  - a) Soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres.
  - b) Azoteas.
  - c) Balcones y balconadas en las condiciones definidas por estas Normas.
  - d) Espacios cuya altura libre no supere la altura de CIENTO OCHENTA (180) centímetros (espacios bajocubierta, espacios bajo escaleras...).
  - e) Espacios destinados al estacionamiento de vehículos situados en plantas sótano o semisótano.

- f) Espacios comunes de la edificación destinados a instalaciones técnicas al servicio del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, ascensores, contadores, basura...), así como trasteros, siempre que se sitúen en planta sótano o semisótano.
- g) Espacios de almacenamiento, vinculados y conectados con el uso del edificio en planta baja, siempre que se sitúan en planta sótano o semisótano.

3. **Superficie computable:** es la parte de la superficie construida que se considera incluida a efectos de la determinación de la superficie edificable. Para la determinación de la superficie computable se consideran las siguientes condiciones:

- a) Terrazas: Computan al CINCUENTA (50) por ciento.
- b) Miradores y galerías: Computan al SETENTA y CINCO (75) por ciento.
- c) Cuerpos volados cerrados: Computan al CIEN (100) por cien.
- d) Espacios comunes de circulación: Computan al CINCUENTA (50) por ciento.
  - 1) Porches: Computan al CINCUENTA (50) por ciento.
  - f) Portales: Computan al CINCUENTA (50) por ciento.
  - g) Trasteros en bajocubierta: Computan al CINCUENTA (50) por ciento siempre que no estén comunicados a la vivienda situada en la planta inferior; en caso contrario computan al CIEN (100) por cien.

ciento.

## CAPITULO 7. CONDICIONES de VOLUMEN de la EDIFICACION

### artículo 90. Ambito de aplicación.

1. Las condiciones de volumen de la edificación que a continuación se exponen serán de aplicación en todas las obras de nueva planta y de reestructuración, y se refieren tanto a la forma como a las características que han de respetar las distintas plantas y elementos de los edificios.

### artículo 91. Altura de la edificación.

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 (m) x número de plantas + 0.50 (m)
  - b) Altura de **coronación**: Altura de cornisa + 4.50 (m) en cubierta inclinada.  
Altura de cornisa + 3.00 (m) en áticos.
2. 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 o ático.
3. Cuando el planeamiento fije la altura en número de plantas ésta habrá de entenderse de la siguiente forma:
  - a) En la Ordenanza de edificación en MANZANA como altura máxima y mínima, debiendo ser la altura obligatoria en obras de nueva planta o ampliación.
  - b) En el resto de las Ordenanzas se entenderá como altura máxima, no siendo obligatorio alcanzarla salvo regulación expresa en la Ordenanza de aplicación.

### artículo 92. Alturas útil y libre de las plantas.

1. Salvo regulación expresa en la Ordenanza específica de aplicación, las alturas útiles y libres mínimas de las distintas plantas de la edificación serán las siguientes:
 

	UTIL	LIBRE
a) Sótano	2.40 (m)	2.30 (m)
b) Semisótano	2.50 (m)	2.40 (m)
c) Baja residencial	2.70 (m)	2.50 (m)
d) Baja no residencial	3.50 (m)	3.25 (m)
e) Entreplanta inferior	2.70 (m)	2.50 (m)
f) Entreplanta superior	2.50 (m)	2.40 (m)
g) Piso, ático y bajocubierta	2.70 (m)	2.50 (m)
2. La altura libre deberá mantenerse obligatoriamente de la siguiente forma:
  - a) En plantas **sótano** y **semisótano** hasta el SETENTA y CINCO (75)

por CIENTO de su superficie útil, admitiéndose que en el perímetro de los garajes y en los fondos de las plazas de aparcamiento no afectados por circulación peatonal ni rodada, y con un ancho máximo de UN (1) metro, se pueda alcanzar una altura libre mínima de DOS (2.00) metros.

- b) En plantas **baja, entreplanta, piso** y **ático**, hasta el SETENTA y CINCO (75) por CIENTO de la superficie útil de cada pieza habitable, accesos públicos, zonas residenciales o comunes no residenciales, y en toda la superficie útil en el resto de las piezas. En pasillos y baños se permite una altura libre de DOSCIENTOS VEINTE (220) centímetros.
- c) En plantas **bajocubierta** hasta el SESENTA (60) por CIENTO de la superficie útil de las piezas señaladas en el apartado anterior.

**artículo 93. Condiciones de planta sótano.**

1. El acceso a la planta o plantas de sótano deberá efectuarse en su totalidad siempre desde el interior de la parcela a la que da servicio. Deberá haber un acceso peatonal desde un local de la planta baja o desde el espacio libre de parcela.
2. No podrá haber más de TRES (3) plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, debiendo situarse la cara superior del forjado o solera de suelo del sótano más profundo por encima de NUEVE (9) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno resultante.

**artículo 94. Condiciones de planta baja.**

1. En el caso de edificios en los que el destino de la planta baja esté definido en el momento de la solicitud de la licencia municipal de obras, las alturas mínimas a considerar deberán ser las correspondientes a usos no residenciales.
2. El acceso a los locales de uso no residencial situados en la planta baja de las edificaciones deberá verificarse de forma que no se interfiera en los accesos a los usos residenciales, ya sea directamente desde vía pública o, indirectamente, desde un anteportal previo al del resto de los usos.
3. 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.
4. La altura útil máxima de planta baja no superará nunca los CUATRO (4) metros, excepto en el caso de que se realicen en ella soportales, en las condiciones establecidas por estas Normas, en que la altura máxima y la de cornisa podrán incrementarse en UN (1) metro.

5. 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:
- a) El uso del soportal será público y servirá a zonas de bajos comerciales.
  - b) 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.
  - c) La altura libre del soportal, considerada como máxima y mínima, será la de la planta baja en la que se sitúa.

**artículo 95. Condiciones de 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. Su superficie no superará nunca el SESENTA (60) por CIENTO de la superficie de la planta baja, debiendo retranquearse como mínimo TRES (3.00) metros de todas las fachadas que den a viario o espacio público

**artículo 96. Condiciones 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 el artículo 98 de 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.

**artículo 97. Condiciones 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.
2. En todo caso, siempre podrá dedicarse, de forma exclusiva o sólo en una parte, al uso de trastero o a albergar instalaciones.
3. La iluminación y ventilación del espacio bajocubierta se realizará a través de ventanas enrasadas con el plano de cubierta o

mediante las buhardillas permitidas por la presente Normativa.

**artículo 98. Condiciones 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:
  - a) Los planos límite de la cubierta tendrán una pendiente máxima de VEINTICINCO (25) grados sexagesimales, o del CUARENTA y SIETE (47) por ciento equivalente, y su origen de trazado se situará CIENTO DIEZ (110) centímetros sobre la altura de cornisa en la vertical del plano de fachada.
  - b) La altura de coronación del edificio se definirá por un plano horizontal situado CUATRO y MEDIO (4.50) metros por encima de la línea de cornisa.
  - c) No se permitirán quiebros ni cambios de pendiente en el trazado de los faldones de cubierta, excepto un posible plano horizontal (o con pendiente máxima del TRES (3) por ciento) que constituiría una cubierta no transitable situada a menos de UN (1) metro por debajo de la altura de coronación máxima permitida por estas Normas.
2. En edificación **unifamiliar**, no existirán limitaciones al trazado de cubierta, debiendo respetarse, en todo caso, las alturas máximas de coronación definidas en el artículo 91 para cada tipo de cubierta.

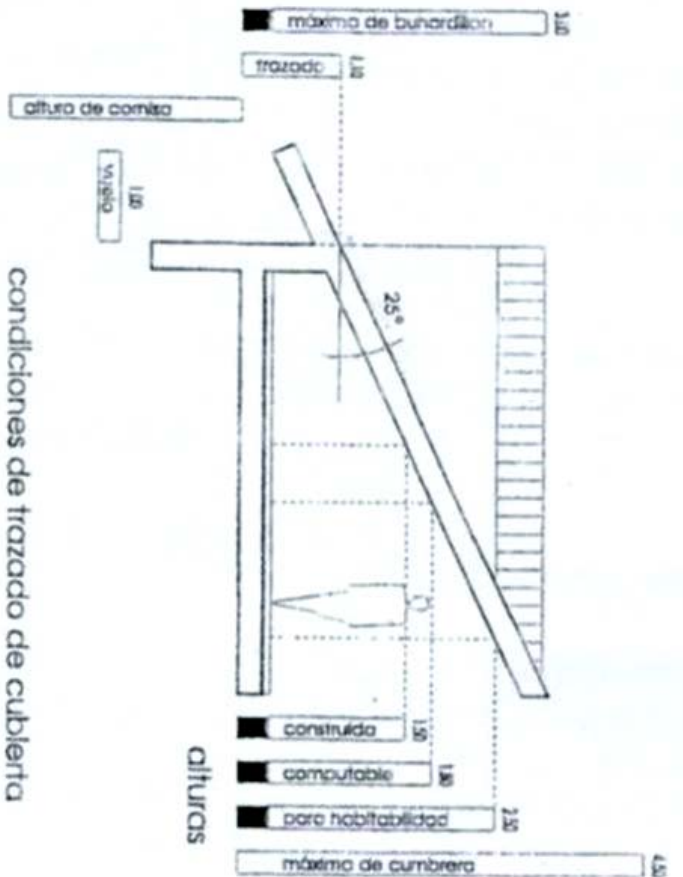
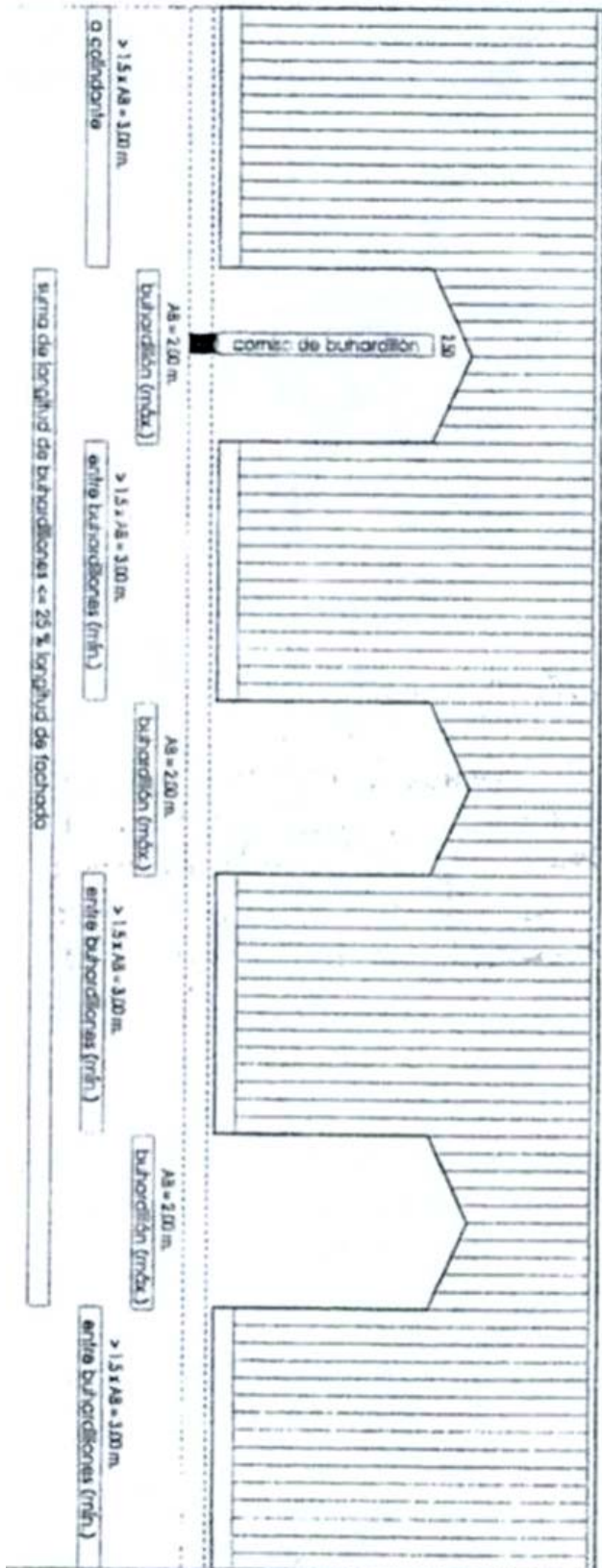
**artículo 99. Condiciones de los elementos por encima de la cubierta.**

1. Por encima del volumen teórico definido en el artículo anterior sólo se permitirán los siguientes elementos:
  - a) **Buhardillas**, con unas dimensiones individuales máximas de DOS (2) metros de frente y DOS y MEDIO (2.50) metros de altura de cornisa medida desde la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, y ocupando la suma de los frentes una longitud máxima de un VEINTICINCO (25) por CIENTO de la longitud total de la fachada sobre la que se sitúan. Se ubicarán a ejes verticales de los huecos de composición de la fachada sobre la que se sitúan, si bien, excepcionalmente, y cuando el plano de fachada de la buhardilla esté retranqueado más de DOS (2) metros del plano de fachada del edificio, podrá no estar situado en dichos ejes de composición. La cubierta de las buhardillas podrá ser a dos o tres aguas y con una pendiente no superior a VEINTICINCO (25) grados sexagesimales.
  - b) **Chimeneas** y otros elementos de ventilación o evacuación de humos, calefacción y aire acondicionado, con una altura que permita su correcto funcionamiento de acuerdo con las Normas Tecnológicas de la Edificación.
  - c) **Elementos ornamentales**, antepechos, barandillas y remates de la edificación que no rebasen una altura de CIENTO CUARENTA

- (140) centímetros sobre la altura de cornisa.
- d) **Instalaciones** técnicas requeridas para el correcto desarrollo de las actividades que soporta la edificación en el caso de edificios de uso exclusivo no residencial y siempre que el uso esté permitido por la Ordenanza de aplicación.
2. Los **casetones** de ascensor y de caja de escalera podrán situarse por encima de la cubierta real pero no podrán rebasar, en ningún caso, el espacio teórico definido en el artículo 98.



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Cantabria, en Sesión fecha **22-SEP-00**  
 PUBLICADO en el Boletín El Boletín,  
 Oficial de Cantabria en fecha  
**31-DEC-00**



## **CAPITULO 8. CONDICIONES de SALUBRIDAD, SEGURIDAD y CALIDAD de los EDIFICIOS**

### **artículo 100. Definiciones generales.**

1. A los efectos de estas Normas se consideran condiciones de seguridad y calidad de los edificios las que se establecen para garantizar las adecuadas circunstancias higiénicas, de accesibilidad, de protección a los ocupantes, y de construcción y proyecto en las edificaciones.

### **artículo 101. Condiciones de "habitable".**

1. Será pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo, ocio o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Dentro del uso residencial se consideran habitables las siguientes piezas: dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y estar-comedor-cocina.
3. Toda pieza habitable de uso residencial o asimilable deberá ser exterior y situarse por encima de la rasante. No podrán instalarse piezas habitables de uso residencial o asimilable en sótanos o semisótanos.
4. Toda pieza habitable de uso no residencial deberá ser exterior o, cuando necesariamente deban carecer de huecos, contar con los sistemas de ventilación y alumbrado que aseguren los niveles de renovación de aire e iluminación que le sean exigibles en función de la actividad que en ella se desarrolle. No podrán instalarse piezas habitables de uso no residencial en sótanos, aunque sí en semisótanos.

### **artículo 102. Condiciones de "exterior".**

1. Una pieza será exterior cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Tener hueco de iluminación y ventilación sobre viario o espacio libre público.
  - b) Tener hueco de iluminación y ventilación sobre viario, espacio libre privado o patio que cumpla las condiciones establecidas por las presentes Normas en cuanto a dimensiones y características.
2. Un local será exterior cuando todas sus piezas habitables sean exteriores.
3. En todo caso, los huecos de iluminación y ventilación deberán cumplir las condiciones de superficie correspondientes al uso específico.

**artículo 103. Condiciones de iluminación y ventilación.**

1. Serán de aplicación las condiciones que se señalan en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA.

**artículo 104. Condiciones de los patios.**

1. Las dimensiones relativas de los patios de parcela para que se consideren abiertos serán tales que su frente, o dimensión del lado abierto, será superior a su fondo, o profundidad respecto a fachada, en un CIENTO CINCUENTA (150) por CIENTO. Se deben cumplir en cada una de estas dimensiones los siguientes mínimos:
  - a) **Fondo:** será, como mínimo, de UNO y MEDIO (1.50) metros.
  - b) **Frente:** será, como mínimo, de CUATRO (4) metros si los testeros enfrentados son ciegos, y de SEIS (6) metros si los testeros cuentan con huecos.
2. Los patios de parcela cerrados habrán de respetar unas distancias mínimas entre sus paramentos que dependerán de la existencia o no de huecos en ellos y que serán las siguientes:
  - 1) **Luz recta:** será, como mínimo, de CINCO (5) metros.
  - 2) **Fachadas ciegas:** será, como mínimo, de TRES y MEDIO (3.50) metros
3. Las dimensiones del apartado anterior no podrán reducirse por salientes de ningún tipo.
4. Los patios no mancomunados adosados a linderos de parcela podrán cerrarse en planta baja hasta una altura no superior a TRES (3) metros.
5. El acceso a los patios de parcela o de manzana para verificar las operaciones de mantenimiento, conservación y reparación de los mismos deberá realizarse desde un local, distribuidor o escalera de uso común de cada uno de los edificios que tengan derechos sobre el patio.
6. Los patios de manzana no definidos por las presentes Normas cumplirán unas características de forma y dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro mínimo igual a la mayor altura de las fachadas que configuren dicho patio, y que cuenten con un ancho mínimo igual a DIEZ (10) metros.
7. Los patios de manzana podrán ser ocupados por edificación en planta baja, pasando a formar parte del cómputo de la superficie edificable, con una altura útil igual a la de aquella,

siempre que las presentes Normas no determinen su uso como espacio libre. La cubierta del espacio del patio no sobrepasará una altura de CINCUENTA (50) centímetros sobre el pavimento acabado del suelo de la planta primera de ninguno de los edificios con fachada al patio en una distancia de VEINTICINCO (25) metros desde la alineación exterior de cada uno de los edificios (o hasta la mitad del patio si esa distancia fuera menor). El espacio central se resolverá con una cubierta que una las líneas de coronación resultantes de lo anteriormente descrito.

**artículo 105. Supresión de barreras arquitectónicas.**

1. En todas las edificaciones y construcciones de utilización pública será de aplicación obligatoria la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, sin perjuicio de mayores limitaciones que puedan exigirse desde estas Normas en sus Ordenanzas específicas.

**artículo 106. Condiciones de acceso al edificio.**

1. El acceso a las edificaciones se deberá producir desde vía pública rodada, aunque hayan de atravesarse posteriormente zonas de viario o espacio libre privado, debiendo quedar garantizado el acceso hasta el portal de vehículos de emergencia.
2. Para que un espacio libre de parcela o un patio puedan considerarse como accesos al edificio deberán tener una anchura mínima de CINCO (5) metros en todo su recorrido, para permitir así el paso peatonal y el de vehículos de emergencia.
3. Se cumplirá, en todo caso, lo establecido en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA y en su Anexo I de "Condiciones Mínimas de Habitabilidad en Viviendas".

**artículo 107. Condiciones de los portales y entradas al edificio.**

1. Los portales de entrada a los edificios, excepción hecha del caso de las viviendas unifamiliares, tendrán una puerta de acceso cuya anchura no será inferior a CIENTO TREINTA (130) centímetros.
2. En todo el recorrido desde el exterior hasta cada una de las viviendas del edificio será posible el paso de un rectángulo horizontal de DOSCIENTOS (200) por SESENTA (60) centímetros.

3. La anchura mínima de los portales hasta la escalera o ascensores (si los hubiere) será de DOSCIENTOS CINCUENTA (250) centímetros.
4. La superficie mínima de portal será de TREINTA (30) metros cuadrados útiles, en la que no se incluyen los cuartos de servicios e instalaciones obligatorios.
5. Se prohíbe expresamente cualquier uso comercial, industrial o de escaparate dentro de los portales o accesos a los edificios.

**artículo 108. Condiciones de las escaleras y de los recorridos interiores.**

1. La anchura libre mínima de las escaleras de utilización pública o común será de CIENTO VEINTICINCO (125) centímetros, debiendo ser esta anchura uniforme en todo el recorrido.
2. La anchura libre mínima de las escaleras interiores de viviendas o locales cuya utilización no sea pública o común, será de OCHENTA y CINCO (85) centímetros, salvo que el número de plantas a las que sirven sean superior a TRES (3), en cuyo caso la anchura libre mínima será de CIEN (100) centímetros.
3. Las escaleras en edificios de uso residencial contarán en cada planta, excepto en planta baja y plantas bajo rasante, con una superficie mínima de iluminación a espacio exterior o patio de UN (1) metro cuadrado y con una superficie mínima de ventilación de MEDIO (0.50) metro cuadrado. En el caso de que el edificio tenga un número de plantas inferior a cinco, se admitirán también soluciones de iluminación cenital de la caja de escaleras siempre que el lucernario sea de materiales traslúcidos y tenga una superficie superior al SETENTA por CIENTO (70) de la superficie útil de las escaleras, debiendo resolverse adecuadamente la ventilación de dicho espacio. El ojo de escalera, en este último caso, deberá quedar libre en toda su altura y tener una dimensión tal que se pueda inscribir en él un cuadrado de CIENTO VEINTE (120) centímetros de lado.
4. Las escaleras en edificios exclusivos de uso no residencial podrán resolver su ventilación de forma mecánica, mediante sistemas de aire acondicionado o de ventilación forzada. En cualquier otro caso se someterán a las condiciones establecidas para las escaleras en edificios de uso residencial.
5. Las dimensiones de huella y tabica se mantendrán uniformes en toda la escalera. Deberán respetar unas dimensiones límites de VEINTIOCHO y MEDIO (28.5) centímetros de huella mínima, y de DIECIOCHO y MEDIO (18.5) centímetros de tabica máxima. En escaleras de un solo tramo continuo, éste no podrá tener más de DIECISIETE (17) tabicas ni menos de DOS (2).

6. Se prohíben expresamente los peldaños compensados y las mesetas en ángulo o partidas, excepto en el caso de viviendas unifamiliares o escaleras interiores de viviendas en dúplex.
7. La anchura libre mínima en cualquier dirección de desembarcos de escalera, pasillos, distribuidores o cualquier otro elemento de circulación interior del edificio será de CIENTO CINCUENTA (150) centímetros, salvando, en todo caso, las limitaciones establecidas en el Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE.CPI.96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios, o posterior normativa concurrente.
8. Las rampas, si las hubiera, cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

**artículo 109. Condiciones de los ascensores.**

1. Estarán dotados de ascensores aquellos edificios en los que la diferencia de cota entre la rasante de la acera en el punto de entrada al portal o acceso al edificio y la del solado de la vivienda más alta exceda de DIEZ metros y SETENTA y CINCO centímetros (10.75), así como en el caso de que el edificio tenga más de TRES (3) plantas sobre la rasante.
2. El acceso desde la calle resolverá la diferencia de cota entre la rasante de la acera en el punto de entrada al portal o acceso al edificio y la del solado en el punto de entrada al ascensor, si lo hubiere, se resolverá de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1996 de CANTABRIA, de 24 de setiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
3. El desembarco del ascensor tendrá comunicación, bien directa bien a través de zonas comunes de circulación, con la escalera del edificio, excepto en el caso de que exista más de un ascensor.
4. En todo caso, el ascensor (o ascensores) cumplirá lo establecido en el Real Decreto 2291/1985, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y su manutención, y demás disposiciones complementarias.

**artículo 110. Condiciones de protección contra incendios.**

1. Los edificios y construcciones cumplirán las condiciones establecidas en el Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación

NBE.CPI.96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios, o posterior normativa concurrente.

**artículo 111. Condiciones de protección contra caídas.**

1. Los huecos sobre espacios exteriores o interiores, perímetros de terrazas, tendederos y balcones, cuya altura sobre el suelo no supere los CINCUENTA (50) centímetros, así como las escaleras, sus rellanos y los bordes de forjado que se abran sobre vacíos interiores, se protegerán con antepechos o barandillas con una altura mínima de NOVENTA y CINCO (95) centímetros.
2. El diseño de los antepechos y barandillas será tal que no permitan el paso de una esfera de DOCE (12) centímetros de diámetro a su través y, en el caso de edificios residenciales, o en aquellos en los que sea previsible por su uso la presencia de niños de forma habitual, no deberán ser escalables.

**artículo 112. Condiciones de calidad de los edificios.**

1. Los edificios y construcciones deberán cumplir desde el proyecto y la ejecución material de la obra las condiciones de estabilidad, seguridad y resistencia que garanticen su durabilidad.
2. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a aislamiento térmico y transmisión de calor, las condiciones establecidas en el Real Decreto 2429/1979, de 6 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE.CT.79 sobre Condiciones Térmicas en los edificios, o posterior normativa concurrente.
3. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a aislamiento acústico, las condiciones establecidas en la Orden de 29 de julio de 1988 por la que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE.CA.88 sobre Condiciones Acústicas en los edificios, o posterior normativa concurrente.
4. Las nuevas construcciones cumplirán, en cuanto a permeabilidad ante el agua y protección ante la penetración de humedades, las condiciones establecidas por la Normativa Básica de la Edificación y por el buen hacer de la construcción en orden a la consecución de las adecuadas características de impermeabilización en todos sus elementos constructivos.
5. En todo caso, siempre serán de aplicación toda la legislación sectorial y las normativas referentes a la construcción cuyo cumplimiento sea obligatorio en los proyectos de obras y su ejecución material.

## **CAPITULO 9. CONDICIONES de ESTETICA en los EDIFICIOS**

### **artículo 113. Disposiciones generales.**

1. A los efectos de estas Normas se consideran condiciones de estética en los edificios las que se establecen para garantizar la adaptación al ambiente, la adecuación de los materiales, la uniformidad en el tratamiento exterior de los edificios y el control de la publicidad exterior sobre terrenos y edificios, en orden a la consecución de una salvaguarda de la imagen urbana.

### **artículo 114. Salvaguarda de la imagen urbana.**

1. El Ayuntamiento de ASTILLERO, como garante de la defensa de la imagen urbana del municipio y del fomento de su valoración y mejora, podrá denegar o condicionar, a través de licencia de obras basada en un informe técnico cualificado y fundamentado, cualquier actuación que pueda resultar inconveniente o lesiva para dicha imagen.

### **artículo 115. Adaptación al ambiente.**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 138.b) del RDL.1/92 las nuevas construcciones deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, debiendo ponerse especial cuidado en la armonización de sistemas de cubiertas, modos de implantación sobre el terreno y de configuración de espacios libres, cierres de fincas, composición, materiales, colores y demás rasgos constructivos de interés.
2. En relación con esta adaptación al entorno y a la edificación existente, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un análisis del impacto visual y estético que sobre el medio en que se implante pueda producir una determinada actuación edificatoria con la utilización de la documentación gráfica, fotográfica o infográfica que se considere necesaria para la correcta comprensión del efecto de la intervención sobre su entorno cercano, tanto en los aspectos tipológicos como en los de implantación sobre la parcela, así como en los referentes a composición y utilización de materiales y colores en fachada.

### **artículo 116. Tratamiento de fachadas.**

1. La composición de las fachadas será libre, excepto en las limitaciones que pueda suponer la aplicación de las condiciones contenidas en este capítulo de las presentes Normas.
2. Las fachadas laterales y traseras de las edificaciones, incluso las que se abran a patios, se tratarán con las mismas condiciones de composición, materiales y calidad que las principales y con la misma dignidad que si dieran a vía o espacio público.



3. Las medianerías vistas, aún cuando se prevea que puedan quedar ocultas en el futuro, recibirán un tratamiento de fachada tal que su aspecto y calidad armonicen con los de las fachadas principales. Así mismo, en edificación existente podrá procederse a la apertura de huecos en medianerías cuando por las determinaciones de planeamiento contenidas en estas Normas se plantee el mantenimiento permanente de dicha medianería, sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse en el Código Civil en cuanto a servidumbres de luces y vistas.
4. El Ayuntamiento podrá imponer el tratamiento de las medianerías existentes cuya permanencia vaya a ser definitiva y su visión desde espacios públicos sea manifiesta en orden a garantizar su adecentamiento con imposición de diseño, materiales y colores que se consideren más adecuados para la integración de las mismas en el entorno urbano próximo.
5. Cuando un paño medianero quede al descubierto por la realización de obras de demolición de un edificio, la Licencia de Obras que las ampare deberá contener el tratamiento de la medianería descubierta.
6. La modificación de las fachadas de edificios no catalogados para su ejecución de una sola vez, incluso en lo referente a cierres de terrazas y balcones con elementos de carpintería acristalada, requerirá un proyecto unitario para el conjunto de las misma que garantice una actuación conjunta y homogénea de calidad, y que deberá ser suscrito con el compromiso de la Comunidad de Propietarios del edificio para su ejecución.
7. El diseño de los tendederos se hará de forma que el contenido de los mismos no sea visible desde las vías o espacios públicos del entorno del edificio.

**artículo 117. Tratamiento de cubiertas.**

1. Las cubiertas tendrán un tratamiento de materiales y de diseño y construcción que garanticen las adecuadas condiciones de estanqueidad y conservación.
2. En el caso de nuevas actuaciones en conjuntos alineados los faldones de las cubiertas deberán ser continuos, sin cambios de pendiente ni discontinuidades verticales.
3. Se prohíbe expresamente el uso de planchas de fibrocemento en edificación de uso dominante residencial.

**artículo 118. Tratamiento de plantas bajas.**

1. El tratamiento de la planta baja en obras de nueva planta o

ampliación de la edificación existente será similar a la del resto del edificio en cuanto a composición, ritmos, materiales y calidades, debiendo contenerse su perfecta definición en la documentación del proyecto de edificación.

2. No se admitirán fachadas incompletas en las que aparezcan elementos estructurales al descubierto sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja.
3. En todo caso, cuando se prevea que la habilitación del uso de la planta baja de un edificio no vaya a ser simultánea a la utilización del resto de las plantas, aquella deberá cerrarse provisionalmente con una solución que impida arrojar objetos al interior de la planta y con un tratamiento de enfoscado y pintado (o similar) que garantice su conservación en buen estado. No se permitirá cerrar provisionalmente y por un período superior a SEIS (6) meses con fábrica de ladrillo contrapeado.

**artículo 119. Instalaciones.**

1. Los depósitos de agua no podrán ser visibles desde vías o espacios libres de uso público, debiendo ser retirados los actualmente visibles.
2. Las instalaciones de acondicionamiento de aire, climatización o de cualquier otro tipo no podrán sobresalir del plano de fachada y, en el caso de instalaciones de refrigeración, la salida de aire caliente deberá realizarse por la cubierta, patio de parcela o espacio libre de parcela. Si esto último fuera imposible, se podrá permitir la salida del aire a vía o espacio público siempre que se sitúe la salida del aire a una cota superior a TRES (3) metros sobre la rasante de la acera y no produzca goteos ni otras molestias sobre dicho espacio público.
3. Se prohíben expresamente los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo ser reformados los actualmente existentes.
4. El Ayuntamiento de ASTILLERO exigirá, en atención al interés público, la seguridad, el ornato, el funcionamiento y las condiciones de urbanización, tanto a las compañías suministradoras como a los particulares y empresas instaladoras, el enterramiento de las instalaciones, tendidos y conducciones que considere convenientes, de acuerdo con el planeamiento y de conformidad con la legislación urbanística y sectorial aplicable.

**artículo 120. Publicidad exterior.**

1. Las presentes Normas establecen las limitaciones que a continuación se señalan para la colocación de publicidad

exterior en terrenos y edificaciones, pudiendo ser desarrollada posteriormente a través de una Ordenanza Municipal específica.

2. En suelos no urbanizables y aptos para la urbanización en los que aún no se haya ejecutado el planeamiento, se prohíbe todo tipo de publicidad exterior que sea visible desde el dominio público de las carreteras estatales, incluidos los carteles colocados en suelos urbanos y orientados hacia el dominio público de dichas carreteras, siendo únicamente admisibles los carteles indicadores de actividades que vayan a desarrollarse o que ya se desarrollen en el terreno, carteles con la denominación de los establecimientos y carteles al servicio de los usuarios de las carreteras. Se tratará, en todo caso, de carteles informativos y no publicitarios.
3. En suelo urbano y apto para urbanizar con el planeamiento ya ejecutado, se permite la instalación de publicidad en las fachadas de las edificaciones no catalogadas en las condiciones que se explicitan a continuación, y siempre respetando una altura libre mínima de DOS y MEDIO (2.50) metros.
4. **Muestras.** Se entiende por muestra todo elemento publicitario paralelo al plano de fachada, del cual no podrán sobresalir más de DIEZ (10) centímetros. Su instalación requerirá el permiso expreso de la Comunidad de Propietarios del edificio en que su coloquen, además de tener que cumplir los siguientes requerimientos:
  - a) El material del que estén realizados deberá ser duradero y reunir las condiciones mínimas de dignidad y estética, no permitiéndose muestras de carácter permanente de tela.
  - b) En planta baja, las muestras se colocarán sobre el dintel de los huecos, sin cubrirlos y ocupando una franja de altura inferior a UN (1) metro.
  - c) En plantas de piso las muestras se adosarán a los antepechos de los huecos sin cubrirlos ni disminuir su superficie de iluminación y ocuparán una franja de altura inferior a SETENTA y CINCO (75) centímetros, no pudiendo alterar el ritmo de huecos ni las líneas de composición de la fachada.
  - d) En edificios exclusivos de uso comercial, industrial o dotacional, así como en los establecimientos hoteleros, podrán autorizarse muestras en las que las limitaciones establecidas en los apartados anteriores puedan superarse en cuanto a tamaño de las franjas útiles, sin perjuicio de que, en todo caso, deban respetarse los condicionantes estéticos de composición de la fachada y de no ocultación de huecos, para lo cual el Ayuntamiento requerirá en la solicitud de Licencia de Obras un estudio con la representación gráfica, fotográfica o infográfica de la fachada afectada por la muestra en la que se justifique la adaptación y adecuación de la solución adoptada con la

- composición general y en el que se aprecie el respeto al mantenimiento sin modificación de los elementos decorativos o de interés de la fachada existente.
- e) Por encima de la línea de cornisa no se permitirá ningún tipo de anuncio en ningún caso.
5. **Banderines.** Se entiende por banderín todo elemento publicitario ortogonal al plano de fachada, del cual no podrán sobresalir más de UN (1) metro, teniendo una dimensión vertical máxima de DOS (2) metros, y no sobrepasando en ningún caso una superficie de UNO y MEDIO (1.50) metros cuadrados. Su instalación requerirá el permiso expreso de la Comunidad de Propietarios del edificio en que su coloquen, además de tener que cumplir los siguientes requerimientos:
- a) Sólo se permitirá su instalación en plantas bajas
- b) Deberán respetar una altura libre sobre la rasante de la acera de TRESCIENTOS (300) centímetros y quedar retrasados respecto al encintado de la acera una distancia mínima de CINCUENTA (50) centímetros.
6. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aquellos elementos publicitarios que por su forma, tamaño, color o luminosidad puedan causar molestias al vecindario.
7. Los elementos de publicidad exterior no conformes con lo regulado en el presente artículo se considerarán fuera de ordenanza, pudiendo ser incoados por el Ayuntamiento los correspondientes expedientes para su retirada y adaptación a las presentes Normas.

**artículo 121. Marquesinas y toldos.**

1. La altura libre mínima desde la cara inferior de una marquesina hasta la rasante de la acera o terreno en todos sus puntos será superior a TRES y MEDIO (3.50) metros, y su saliente no excederá de SETENTA y CINCO (75) centímetros respecto al plano de fachada. Sólo se permitirán marquesinas en las plantas bajas de la edificación.
2. La altura libre mínima desde cualquier punto de un toldo móvil, incluso desde los de su estructura, hasta la rasante de la acera o terreno en todos sus puntos será superior a DOS y MEDIO (2.50) metros, y su saliente no excederá de UNO y MEDIO (1.50) metros respecto al plano de fachada.
3. Los toldos fijos se regularán con los requisitos de las marquesinas.
4. La colocación de toldos en plantas de pisos requerirá la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento de un proyecto

unitario para toda la fachada, debiendo estar suscrito por la Comunidad de Propietarios del edificio y teniendo que ser ejecutado de una sola vez.

**artículo 122. Escaparates.**

1. La alineación oficial exterior no podrá ser sobrepasada en planta baja por salientes que excedan de QUINCE (15) centímetros con ningún elemento decorativo o escaparate en locales comerciales, portales o zonas similares.

**artículo 123. Cerramientos.**

1. Los solares y terrenos urbanos deberán cercarse mediante cerramientos permanentes que se situarán sobre la alineación oficial, con una altura comprendida entre DOS (2.00) y DOS y MEDIO (2.50) metros, con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Los cierres de parcelas situadas en ordenanza de zona de vivienda unifamiliar a viario o espacios públicos se resolverán mediante un zócalo de sillería, mampostería, hormigón abujardado, muro de bloque de hormigón rugoso o fábrica de ladrillo caravista, completado en su caso mediante protecciones diáfnas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura total de DOSCIENTOS (200) centímetros medidos a la rasante de la acera o del terreno colindante. Por encima de esta altura, y situadas detrás del cierre, podrán realizarse plantaciones vegetales de cualquier tipo y altura. En parcelas con distinta rasante a uno y otro lado del cerramiento, la altura del cierre desde la parcela más baja no será superior a DOSCIENTOS CINCUENTA (250) centímetros, salvo en el caso de que esa altura no garantice una cierre de UN (1) metro de altura desde la rasante de la más alta.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes que puedan suponer peligro para las personas o los animales (vidrios, alambre de espinas, etc).
- 2) En suelo urbanizable y no urbanizable sólo se permitirán cierres de parcela del tipo tradicional de piedra o con elementos diáfnos y de altura máxima de UN (1) metro, excepto en los casos de parcelas vinculadas a viviendas, en que se permitirán los cierres descritos en el apartado 2.

## CAPITULO 10. CONDICIONES AMBIENTALES de los EDIFICIOS

### artículo 124. Definiciones generales.

1. Se entiende por condiciones ambientales de los edificios las destinadas, por un lado, a garantizar la necesaria dotación de servicios a los mismos en orden al correcto funcionamiento de las instalaciones de todo tipo, y por otro lado, a limitar el posible impacto medioambiental de cualquier tipo de actuación en el entorno en que se actúa.

### artículo 125. Red de saneamiento.

1. A los efectos de estas Normas se distingue entre las redes de evacuación de aguas pluviales y de aguas residuales.
2. **Aguas pluviales.** Se prohíbe el desagüe de pluviales mediante vertido libre, debiendo canalizarse su recogida a través de canalones y bajantes hasta entroncar con la red municipal de alcantarillado urbano o bien hasta la propia parcela en el caso de edificación aislada.
3. **Aguas residuales.** La evacuación de aguas residuales en suelo urbano entroncará con la red municipal mediante arquetas o pozos de registro situados entre la red horizontal de saneamiento del edificio y la red de alcantarillado urbano. Se contemplan, así mismo, las siguientes circunstancias:
  - a) En el caso de que se reciban efluentes de garajes o zonas de estacionamiento se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro.
  - b) En el caso de efluentes industriales, el sistema de depuración deberá cumplir los requisitos establecidos por los organismos competentes.
  - c) En el caso de que no exista red de alcantarillado, la depuración se efectuará mediante la conexión a la red de alcantarillado más próxima (siendo de cuenta del propietario la ejecución de los primeros CIEN (100) metros de la conexión) o mediante tanques de depuración compactos adecuados a las cantidades previsibles de efluentes a tratar.

### artículo 126. Red de abastecimiento.

1. El sistema de abastecimiento de aguas será tal que garantice en cada edificio la dotación suficiente de agua potable para las necesidades propias de los usos que en él se contengan.
2. Serán de aplicación las condiciones del Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA y en su Anexo I de "Condiciones Mínimas de Habitabilidad en Viviendas".

3. Será de aplicación en todo lo referente a la calidad de las aguas que se emplearán como potables la Ley 29/1985, de Aguas, y el Real Decreto 1138/1990, por el que se aprueba la reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de aguas potables para consumo público, y demás normativa complementaria a este respecto, así como la Orden de 28 de diciembre de 1988 sobre Contadores de Agua fría.

**artículo 127. Red de energía eléctrica.**

1. Todas las edificaciones contarán con instalación interior de distribución de energía eléctrica conectada a la red general o a un sistema de generación autónomo.
2. En el caso de existencia de centros de transformación, éstos no podrán situarse por debajo de la planta sótano y, en todo caso, deberán reunir las adecuadas condiciones de insonorización, aislamiento térmico, seguridad y demás circunstancias que se establecen en el Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento sobre Condiciones Técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, y en la Orden ministerial de 6 de julio de 1984, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas complementarias.
3. En todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, habrá un local, en el que se situarán los contadores individuales y los fusibles de protección, que deberá contar con las características técnicas exigibles.

**artículo 128. Evacuación de residuos sólidos.**

1. Todos los edificios, excepto las viviendas unifamiliares, contarán con un local para almacenamiento de cubos de basura, con acceso desde zonas comunes del edificio y con ventilación mediante chimenea independiente (si no tuviera la ventilación natural directa suficiente), de unas dimensiones que estarán en función del número de viviendas de la edificación, siendo las mínimas de CIENTO CINCUENTA (150) centímetros por DOSCIENTOS (200) centímetros, con capacidad para al menos un cubo de basura. El local deberá estar alicatado en sus paredes interiores, contar con un sistema de desagüe con sumidero, y será posible su limpieza por baldeo o con manguera.
2. Serán de aplicación en todo la Ley 8/1993 de CANTABRIA, de 18 de noviembre, por la que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos sólidos urbanos, y el Decreto 9/1988 de CANTABRIA, de 1 de marzo, que regula el Control, Inspección y Vigilancia de los residuos sólidos urbanos, así como la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre Recogida y Tratamiento de los

Desechos y Residuos sólidos urbanos, el Real Decreto Legislativo 1163/1986, de 13 de junio, que modifica la Ley 42/75 y la adapta a las normas del Derecho Comunitario, y demás normas concurrentes.

3. Se prohíben expresamente los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

**artículo 129. Evacuación de humos.**

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá la instalación de salidas libres de humos por fachadas, medianerías, patios comunes, balcones o ventanas, aunque se tratase de salidas provisionales.
2. Las chimeneas de evacuación de humos estarán provistas de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión a las propiedades contiguas de la radiación de calor, no debiendo producir ningún tipo de molestias a terceros el paso ni la salida de humos, cuya boca, en todo caso, deberá situarse a una distancia mínima medida en proyección vertical de UN (1) metro por encima de la cumbrera más alta situada a menos de DIEZ (10) metros o del hueco más alto situado a menos de CINCO (5) metros.
3. Las chimeneas de evacuación de humos de actividades industriales, hoteleras, hosteleras, o de instalaciones colectivas de calefacción contarán con filtros de depuración y nunca podrán efectuarse al nivel de planta baja.
4. Serán de aplicación en todo la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico y el Real Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que la desarrolla, así como el resto de normativas vigentes complementarias y de desarrollo de las citadas referentes a contaminación atmosférica tanto de ámbito estatal como autonómico o municipal.
5. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá imponer medidas correctoras que se estimen necesarias, previo informe técnico, en orden al cumplimiento de lo contenido en el presente artículo.

**artículo 130. Instalaciones de comunicación.**

1. Todos los edificios deberán contar con buzones de correspondencia en lugar fácilmente accesible para el servicio de Correos, cumpliendo las condiciones establecidas en el Decreto 1653/1964, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Correos.
2. Todos los edificios deberán contar con previsión para las



canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice la conexión o no con el servicio telefónico, cumpliendo los condicionantes establecidos en la ley 32/1992, de 3 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones, el Real Decreto 2304/1994, de 2 de diciembre, por el que se aprueban las Especificaciones Técnicas del punto de terminación de la Red Telefónica conmutada y los Requisitos Mínimos de conexión de las instalaciones privadas de Abonado, y demás normas técnicas de aplicación.

3. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva así como aquellos en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinto propietario o usuario deberán someterse en todo lo referente a las infraestructuras de telecomunicación (televisión por satélite o por cable) será de aplicación obligatoria el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, así como las demás normas vigentes complementarias y de desarrollo de éste.
4. La instalación de antenas parabólicas no es obligatoria pero, si la hubiera, se someterá en todo a lo contenido en el Real Decreto 1201/1986, de 6 de junio, por el que se aprueban las Normas sobre Instalaciones de Antenas Parabólicas.
5. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva deberán contar con intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal a cada una de las viviendas.

**artículo 131. Instalaciones de climatización.**

1. Las instalaciones de climatización del tipo que sean en función del sistema de producción de calor, se diseñarán buscando el mayor ahorro energético posible, y cumpliendo lo contenido en el Real Decreto 1618/1980, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, y en la Orden de 16 de julio de 1981, por la que se aprueban sus Instrucciones Técnicas complementarias.
2. Las instalaciones de acondicionamiento de aire, climatización o de cualquier otro tipo no podrán sobresalir del plano de fachada y, en el caso de instalaciones de refrigeración, la salida de aire caliente deberá realizarse por la cubierta, patio de parcela o espacio libre de parcela. Si esto último fuera imposible, se podrá permitir la salida del aire a vía o espacio público siempre que se sitúe la salida del aire a una cota superior a TRES (3) metros sobre la rasante de la acera y no produzca goteos ni otras molestias sobre dicho espacio público.

**artículo 132. Tratamiento de espacios libres y arbolado.**

1. El arbolado existente en viario y espacios públicos así como en parcelas privadas, aún no perteneciendo a ámbitos calificados como Espacios Libres según las presentes Normas, deberá ser protegido y conservado, poniendo especial énfasis en aquellas especies más singulares y de mayor porte y antigüedad. En ese sentido, toda pérdida de arbolado en viario y espacios públicos deberá ser repuesta inmediatamente por otro ejemplar de igual especie y porte que el desaparecido, corriendo los gastos de sustitución a cargo del responsable de la pérdida, independientemente de las sanciones que puedan derivarse.
2. Cuando por la realización de una obra pueda verse afectado algún ejemplar del arbolado existente, ya sea público o privado, se indicará en la solicitud de Licencia de Obras correspondiente, señalando su situación en el plano topográfico de estado actual que se aporte y garantizando su protección durante el transcurso de las obras con las medidas que se consideren oportunas para cada caso, de forma que su permanencia quede debidamente asegurada.
3. Cuando por ejecución de las determinaciones de planeamiento contenidas en esta Normas o por causas de fuerza mayor fuera necesaria la desaparición de algún ejemplar del arbolado existente se procurará que afecte a los de menor porte y antigüedad.
4. El tratamiento de los espacios libres será discrecional, aunque los actualmente ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Las actuaciones de nueva edificación en ámbitos sujetos a Estudio de Detalle o a planeamiento de desarrollo de estas Normas deberán contener el proyecto de ajardinamiento de los espacios libres resultantes y estarán obligados, en todo caso, a la plantación de al menos CINCO (5) ejemplares arbóreos por cada DOSCIENTOS (200) metros cuadrados de edificación industrial, y por cada CIEN (100) metros cuadrados de edificación de cualquier otro uso.

**artículo 133. Impacto ambiental.**

1. Será de aplicación en todo el Decreto 50/1991 de CANTABRIA, de 29 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental, con respecto a los requisitos y actuaciones que requieran una evaluación del impacto ambiental que pueda producirse sobre el medioambiente por efecto de su implantación o de su realización.

**artículo 134. Condiciones acústicas: ruidos y vibraciones.**

1. Todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras,

vehículos, medios de transporte, y, en general, todos los elementos, actividades y comportamientos que produzcan ruidos y/o vibraciones estarán sujetos a las condiciones establecidas en las presentes Normas en cuanto a niveles admisibles de emisión sonora a través del cumplimiento de la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones, que figura como ANEXO I de las Normas, siendo también de aplicación obligatoria el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás legislación autonómica concordante.

## CAPITULO 11. SERVIDUMBRES: NORMAS SECTORIALES de APLICACION DIRECTA

### artículo 135. Definiciones generales.

1. Las Normas de contenido urbanístico provenientes de leyes sectoriales de carácter no urbanístico, ya estatal ya autonómico, de obligado cumplimiento en cuanto a sus determinaciones relativas a servidumbres, son también objeto normativo para las presentes Normas prevaleciendo sobre el resto de condiciones establecidas en las mismas.

### artículo 136. Carreteras.

1. La Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, y el Real Decreto 1812/94, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, así como la Ley de CANTABRIA 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de protección y de afección en los distintos tipos de vías.
2. A los efectos del establecimiento de las zonas de influencia de los distintos tipos de vías, éstas se clasifican en la siguientes categorías:
  - a) **Autopistas y autovías.**
  - b) **Carreteras Regionales o primarias.** Son aquellas cuyos itinerarios, junto con los de la Red de Interés General del Estado, enlazan los centros de población de mayor rango de CANTABRIA, facilitan la conexión de éstos con los homólogos de los territorios limítrofes o desarrollan un importante papel en la red territorial por su elevada intensidad de tráfico o por su accesibilidad.
  - c) **Carreteras Comarcales o secundarias.** Son aquellas cuyos itinerarios aseguran la colección y distribución de tráfico de corto y largo recorrido entre los núcleos de mayor rango y los más próximos de las zonas limítrofes de rango similar, así como también proporcionan la cobertura viaria suficiente en cuanto a accesibilidad en todo el espacio regional.
  - d) **Carreteras Locales.** Son aquellas que sirven de soporte a la circulación provincial y a la conexión entre núcleos no situados sobre alguna de las carreteras antes definidas.
3. Las zonas de influencia a determinar son las siguientes:
  - a) **Zona de dominio público:** está formada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, y en el artículo 18 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras) por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno complementaria a cada lado medida horizontal y

- perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación cuya anchura será:
- a.1. Autopistas y autovías: OCHO (8) metros.
  - a.2. Resto de carreteras: TRES (3) metros.
- b) **Zona de protección:** está formada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, y en el artículo 19 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras) por una franja de terreno a cada lado de la carretera delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea paralela a las aristas exteriores de la explanación, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas, a una distancia de:
- b.1. Autopistas y autovías (zona de servidumbre): VEINTICINCO (25) metros.
  - b.2. Carreteras Primarias: DIECIOCHO (18) metros.
  - b.3. Carreteras Secundarias: CATORCE (14) metros.
  - b.4. Carreteras Locales: DIEZ (10) metros.
- c) **Zona de afección:** está formada (de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado) por una franja de terreno a cada lado de la carretera delimitada interiormente por la zona de protección y exteriormente por una línea paralela a las aristas exteriores de la explanación, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas, a una distancia de:
- c.1. Autopistas y autovías: CIEN (100) metros.
  - c.2. Resto: CINCUENTA (50) metros.
- 4) **Líneas de edificación:** vienen definidas (de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado) por una franja de terreno a cada lado de la carretera delimitada interiormente por la línea exterior de calzada y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la calzada más próxima, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas, a una distancia de:
- d.1. Autopistas y autovías: CINCUENTA (50) metros.
  - d.2. Resto: VEINTICINCO (25) metros.
- Esta distancia nunca podrá ser inferior al límite exterior de la zona de servidumbre, y en el interior de ella se prohíbe cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, excepto las que sean imprescindibles para la conservación de las construcciones existentes.
- No obstante, en las carreteras estatales que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación podrá establecerse a una distancia inferior, de acuerdo con lo preceptuado en el propio artículo 25 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, y en el artículo 85 de su Reglamento.

4. A los efectos de los artículos 24 y 25 de la Ley de CANTABRIA

5/1996, de Carreteras de CANTABRIA, se definen como travesías los tramos de las carreteras autonómicas S.436 (CA.140) desde la N.635 hasta MURIEDAS, esto es, en la totalidad de su paso por el municipio de ASTILLERO, y de la S.440 (CA.144) desde la S.436 hasta la N.623, desde el cruce de B00 hasta la intersección con la carretera SV.4401 (CA.402), y esta última desde la estación de GUARNIZO hasta el Alto de la Morcilla. En todo caso, las presentes Normas y los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las mismas establecerán las distancias de edificación a las carreteras autonómicas y municipales en los tramos que discurren por todo tipo de suelo de forma que siempre se garantice la seguridad vial, siendo preceptivo el informe vinculante de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras de CANTABRIA.

5. En cuanto a las limitaciones de uso y construcción en las zonas de influencia de las carreteras se estará a lo establecido en la Sección 1ª y la Sección 2ª del Capítulo III. "Uso y defensa de las carreteras" de la Ley de CANTABRIA 5/1996, de Carreteras, respecto a las carreteras autonómicas, y en los artículos 21, 22 y 23 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
6. Con carácter general, tanto la actual autovía carretera nacional N.635" como la futura carretera de conexión entre dicha autovía con la que será Ronda de la Bahía de SANTANDER, están diseñadas con limitación total de accesos.
  1. La red de carreteras estatales del municipio de ASTILLERO quedará constituida por las que se citan a continuación, expresándose, así mismo, la categoría de las mismas a los efectos de la aplicación de limitaciones sobre ellas.
    - 1) carretera nacional N.635, de conexión entre SANTANDER y SOLARES, con la categoría de autovía.
    - 2) ramales de enlace con la anterior, N.635, con la categoría de carreteras convencionales.
    - 3) proyecto de carretera de conexión entre la carretera nacional N.635 y la autovía de ronda de la Bahía de SANTANDER, cuyo estudio informativo (clave EI.4.S.12) se encuentra aprobado provisionalmente, con la categoría de carretera convencional.

#### **artículo 137. Ferrocarriles.**

1. La Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y el Real Decreto 121/90, de 28 de setiembre, por el que se aprueba su Reglamento, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en

ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de servidumbre, de afección y la línea de edificación en los distintos tipos de suelo.

2. La red ferroviaria incluye:
  - a) **Zona de dominio público:** son, en suelo urbano, CINCO (5) metros desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, y, en suelo apto para urbanizar, OCHO (8) metros desde dicha arista.
  - b) **Zona de servidumbre:** son, en suelo urbano, OCHO (8) metros desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, y, en suelo apto para urbanizar, VEINTE (20) metros desde dicha arista.
  - c) **Zona de afección:** son, en suelo urbano, VEINTICINCO (25) metros desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, y, en suelo apto para urbanizar, CINCUENTA (50) metros desde dicha arista.
3. En la zona de dominio público sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio ferroviario. En la zona de servidumbre sólo podrán realizarse las construcciones contempladas por la Ley 16/87. En la zona de afección la ejecución de actos sujetos a licencia requerirá informe favorable de la compañía ferroviaria.

**artículo 138. Aeropuertos.**

1. La normativa de aplicación en esta materia es el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, en el que se establece la definición de un ámbito de SIETE (7) kilómetros de radio en torno a un aeródromo como zona de servidumbre aeronáutica, dentro del cual será preceptiva la autorización ministerial para cualquier actuación.
2. Así mismo, el Decreto 1844/1975, de 10 de julio, establece las servidumbres aeronáuticas correspondientes a helipuertos.

**artículo 139. Costas.**

1. La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Real Decreto 1471/89, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento para su desarrollo, así como el Real Decreto 1112/92, de 18 de setiembre, por el que se modifica parcialmente el anterior, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de protección, de tránsito y de acceso al mar.
2. Se establecen las siguientes servidumbres:
  - a) **Bienes de dominio público marítimo-terrestre:** son todos los así recogidos en los artículos 3 y 4 de la Ley 22/1988, de

Costas. En este sentido, las presentes Normas incorporan el deslinde del dominio público marítimo-terrestre practicado para el municipio de ASTILLERO, cuyas posibilidades de uso quedan reguladas en el Título III. "Utilización del dominio público marítimo-terrestre" de la mencionada Ley.

- b) **Servidumbre de protección:** afectará a los terrenos contiguos a la ribera del mar en unas franjas de las siguientes anchuras, y se regirá por lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de Costas y los concordantes de su Reglamento:
- b.1. Suelo urbano: VEINTE (20) metros.
- b.2. Suelo apto para urbanizar y no urbanizable: CIEN (100) metros.

Sobre estas distancias prevalecerá, en todo caso, la definición de servidumbre de protección establecida en la documentación gráfica de estas Normas en los Planos de Calificación, con un valor provisional indicativo en tanto no se apruebe el correspondiente deslinde por Orden Ministerial.

Los usos permitidos en esta zona deberán contar con la autorización del órgano competente del Gobierno de CANTABRIA, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 48 y 49 del Real Decreto 11/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

- c) **Servidumbre de tránsito:** afectará a una franja de SEIS (6) metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar que deberá dejarse expedita de forma permanente para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.
- d) **Servidumbre de acceso al mar:** afectará a los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre para garantizar el acceso público gratuito al mar, y se regirá por lo establecido en el artículo 28 de la Ley 22/1988, de Costas y los concordantes de su Reglamento.
- e) **Zona de influencia:** se establece una zona de QUINIENTOS (500) metros de anchura mínima a partir del límite interior de la ribera del mar en la que se respetarán las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre establecidas en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de Costas y los concordantes de su Reglamento.

3. En todo lo referente a las actuaciones y usos permitidos en los distintos ámbitos se estará a lo establecido en la normativa de aplicación vigente, especialmente en lo relativo a la implantación de todo tipo de infraestructuras que afecten al dominio público afecto a la Ley 22/1988, de Costas. En todo caso, los usos posibles dentro de los suelos incluidos en el dominio público marítimo-terrestre deberán adecuarse a las condiciones establecidas en los correspondientes títulos concesionales de suelo y de uso vigentes.



4. Respecto a las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de Costas, se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la misma.

**artículo 140. Aguas.**

1. La Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y el Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, así como el Real Decreto 1315/92, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el anterior, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de dominio público, de servidumbre, y de policía.
2. Se establecen las siguientes zonas de influencia:
  - a) **Zona de dominio público:** está constituida por el cauce del río, que se extiende hasta la línea donde alcanzan las crecidas ordinarias, de acuerdo con los artículos 2 y 4 de la Ley 29/85, de Aguas.
  - b) **Zona de servidumbre:** está integrada por una franja de terreno limítrofe con el cauce y a cada lado del mismo, con una anchura de CINCO (5) metros, que debe garantizar las tareas de vigilancia, salvamento y pesca.
  - c) **Zona de policía:** se extiende hasta CIEN (100) metros de la línea de dominio público o cauce.
3. En todo lo referente a las actuaciones y usos permitidos en los distintos ámbitos se estará a lo establecido en la normativa de aplicación vigente.
4. Respecto a la protección de las aguas contra los vertidos, los artículos 92 a 100 de la Ley 29/85 regulan las situaciones a considerar, tanto en lo relativo a aguas subterráneas como a ríos, y serán de plena aplicación, así como los concordantes del Reglamento de desarrollo y sus modificaciones.

**artículo 141. Líneas eléctricas de alta tensión.**

1. La Ley de 18 de marzo de 1966, de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas, y el Decreto 2617/66, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Autorización de Instalaciones Eléctricas, así como el Decreto 3151/68, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de servidumbre.
2. En suelo urbano y suelo apto para urbanizar con Plan Parcial

aprobado, el desarrollo de la urbanización implicará la ejecución de tendidos eléctricos subterráneos.

3. En suelo no urbanizable y suelo apto para urbanizar sin Plan Parcial aprobado, deberán respetarse unas zonas de servidumbre cuyas dimensiones dependerán de la tensión del tendido afectado y que se conformarán paralelas a la línea del tendido. Los anchos totales responderán a los siguientes:
  - a) Línea de primera categoría:
    - a.1. Línea de 765 kV: CUARENTA (40) metros.
    - a.2. Línea de 380 kV: TREINTA (30) metros.
    - a.3. Línea de 220 kV: VEINTICINCO (25) metros.
  - b) Líneas de segunda categoría:
    - b.1. Línea de 132 kV: VEINTE (20) metros.
    - b.2. Línea de 66 kV: QUINCE (15) metros.
    - b.3. Línea de 45 kV: QUINCE (15) metros.
    - b.4. Línea de 45 kV: QUINCE (15) metros.

**artículo 142. Conducciones de abastecimiento y de saneamiento.**

1. Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento integral se verán protegidas por una **zona de servidumbre** constituida por un pasillo de CINCO (5) metros de anchura total, paralelo a las mismas y dispuesto simétricamente a ambos lados del eje de la conducción, en el que no será posible la edificación ni ningún tipo de cerramiento o vallado.
2. En la zona de servidumbre se podrán llevar a cabo obras de pavimentación o ajardinamiento de carácter público siempre que se asegure el correcto funcionamiento de las redes de servicio afectadas.
  - 1) Las instalaciones de las redes de saneamiento deberán cumplir, en aquellas zonas en que así se vean afectadas, las disposiciones del artículo 44 de la Ley 22/1988, de Costas, y los concordantes de su Reglamento.

**artículo 143. Defensa Nacional.**

1. La Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y el Real Decreto 689/78, de 10 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo, constituyen la normativa legal de aplicación en esta materia, definiéndose en ellas las determinaciones en cuanto a zonas de seguridad.