



AYUNTAMIENTO  
DE  
**MERUELO**

Teléfono: 942 637 003  
Fax: 942 674 830  
39192 SAN MIGUEL DE MERUELO  
(Cantabria)

## **CAPITULO IX - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **9.1.- DISPOSICIONES GENERALES**

El régimen urbanístico del Suelo, de acuerdo con lo previsto en el Art. 12 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio) y en el Art. 19 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio (B.O.E. núm. 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978) se define a través de:

- a) Clasificación del Suelo.
- b) Calificación Urbanística del Suelo con la división en sistemas y zonas.

### **9.2.- CLASIFICACION DEL SUELO**

- 1.- El Suelo Urbano es aquel que queda delimitado como tal por su perímetro en los planos a escala 1/2.000, 1/6.000 y 1/10.000.
- 2.- El Suelo Urbanizable es aquel que queda delimitado como tal por el perímetro definido en los planos a escala 1/2.000, 1/6.000 y 1/10.000.
- 3.- El Suelo no Urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del territorio municipal.

### **9.3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO**

#### **9.3.1.- DEFINICION**

Se considera suelo urbano aquel que aparece delimitado como tal por su perímetro en los planos correspondientes.

### **9.3.2.- DESARROLLO**

1.- La ordenación prevista en suelo urbano será de aplicación directa.

2.- También, si las circunstancias lo aconsejan el Ayuntamiento podrá exigir y autorizar la formación de otros Planes Especiales o Estudios de Detalle para resolver problemas concretos, de acuerdo con lo que establecen estas Normas y demás disposiciones legales.

### **9.3.3.- PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y UNIDADES DE EJECUCION**

Se ajustarán a lo especificado en el Apartado IV y en general al contenido del Capítulo 3º del Título II de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio) y Título III del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto (B.O.E. núm. 27 y 28 , de 31 de enero y 1 de febrero de 1979)

### **9.3.4.- TIPOS DE ORDENACION**

A los efectos de estas Normas y en consecuencia con los criterios de ordenación delimitados en anteriores apartados se definen los siguientes tipos de ordenación en suelo urbano:

Ordenanza	Denominación
Nº 1	Urbano RESIDENCIAL MIXTO.
Nº 2	Urbano RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.
Nº 3	Urbano RESIDENCIAL ABIERTA.
Nº 4	Urbano INDUSTRIAL.
Nº 5	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS.
Nº 6	PARQUES Y JARDINES PUBLICOS
Nº 7	URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

Nº 7 URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

Nota: Esta Ordenanza número 7 viene determinada por la sesión de la C.R.U. finalizada el 10 de Junio de 1999.-

### **ORDENANZA Nº 1 URBANO RESIDENCIAL MIXTO**

## **1.- Ámbito y tipología.**

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Responde a las siguientes tipologías de edificación:

- 1.1.- Edificación en Bloque Aislado conformando calle y ordenado por un Estudio de Detalle.
- 1.2.- Edificación Unifamiliar aislada, Pareada o en Hilera.

### **1.1.- EDIFICACION EN BLOQUE AISLADO**

#### **1.- Condiciones de uso**

El uso característico o principal es el de vivienda en construcción colectiva. Son usos Compatibles:

- Industrial en Categoría I y situación A y B.
- Comercial, Categorías I, II, III en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
- Oficinas.
- Hospedaje, en situación de planta baja y primera con 10 habitaciones mínimo, y en régimen de edificio exclusivo.
- Equipamientos y servicios públicos: Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público administrativo en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Se admite, además, el uso deportivo en planta baja.

#### **2.- Condiciones de la edificación**

##### **1.- Condiciones de la parcela.**

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de 500 metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de 15 metros (frente a vía pública).

##### **2.- Posición de la Edificación en la Parcela.**

La posición de la edificación se define por:

- a) La separación a linderos laterales y testero.
- b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en la misma parcela.
- c) Las alineaciones que fije el estudio de detalle que ordene la parcela.

### **3.- Línea Frontal de la Edificación:**

La línea frontal de la edificación, testero (intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno) deberá estar retranqueada tres metros (3 m.) de la alineación exterior y ser paralela a esta misma.

### **4.- Separación a linderos.**

1.- La separación entre las líneas de edificaciones de la construcción y los linderos de la parcela será:

- a) diez metros (10 m.) de separación a linderos de parcela colindante donde exista edificada vivienda de tipología unifamiliar.
- b) cinco metros (5 m.) en los demás casos.

### **5.- La edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales de parcela cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:**

- a) Que se trate de edificaciones adosadas por la dificultad formal de la parcela ó cualquier otra causa, lo que requerirá la aprobación previa del estudio de detalle que lo resuelva con un proyecto unitario.
- b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea de ambas edificaciones o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción simultánea de ambas edificaciones de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

### **6.- Separación entre edificios.**

La distancia mínima de separación de los planos de fachada entre edificios situados en una misma parcela, será de diez metros (10 m.).

### **7.- Ocupación de la parcela.**

- a) La edificación no podrá rebasar en planta baja un coeficiente de ocupación del 28% de la parcela bruta.
- b) Las plantas bajo rasante destinadas a garaje no podrán rebasar un coeficiente de ocupación del 45% de la parcela.

#### **8.- Coeficiente de edificabilidad.**

El coeficiente máximo de edificabilidad bruta se establece en 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (metro cuadrado por metro cuadrado) de parcela bruta.

El cómputo de edificabilidad no afectará a las plantas en sótano o semisótano.

#### **9.- Profundidad del edificio.**

- a) La edificación no podrá rebasar veinte (20 m.) metros de profundidad.
- b) A los efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor o igual de (90°) noventa grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes y vuelos permitidos.

#### **10.- Altura de la edificación.**

- a) La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres plantas y bajo cubierta (**B+2+BC.**), en San Miguel; y de dos plantas y bajo cubierta (**B+1+BC.**) en San Mamés.

- b) La altura máxima de pisos será:

En planta baja, (3,50 m. ) tres metros cincuenta centímetros.

En planta piso, (3 m.) tres metros.

- c) La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de (1,00 m.) un metro sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

#### **11.- Aparcamiento vinculado a la edificación.**

- a) Será exigible la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda (1 plz/viv). El 70% estarán en situación de sótano o semisótano, el 30% restante, podrán estar en superficie.

- b) La rampa de acceso deberá disponer de una plataforma plana de entrada y/o salida al aparcamiento.

- Pendiente máxima de la rampa, **16%**.

La plataforma plana dispondrá de una longitud de cinco (5) metros antes de llegar a la acera de la vía pública y formará con la acera, una pendiente de unión entre ambos planos del 12 %.

c) Las plazas de aparcamiento serán de (2,50 m.) dos metros y cincuenta centímetros de ancho por (4,50 m.) cuatro metros y cincuenta centímetros de largo como mínimo.

## **12.- Vuelos.**

Los vuelos tendrán un saliente máximo de un (1 m.) metro, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.). La distancia del saliente máximo, se medirá con relación a la línea frontal de la edificación. No superarán el 40% de la longitud de fachada.

## **13.- Longitud máxima de fachada.**

La longitud máxima de fachada, se establece en 30 metros.

Se entenderá por fachada, el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto de la alineación exterior o interior.

## **14.- Superficie mínima de vivienda.**

La superficie útil mínima por vivienda será de 60 m<sup>2</sup>.

## **3.- Espacios libres de parcela**

No se podrá usar de forma privada, el que de frente a vía pública; nunca se superará, de ocupación privada el 20% de superficie neta, libre de edificación.

En todas las parcelas en las que se efectúan obras de nueva planta, no se pavimentará más del 40% del espacio libre de parcela.

## **1.2.- EDIFICACION UNIFAMILIAR**

### **1.- Condiciones de uso**

El uso característico es el de vivienda en Edificación Unifamiliar.

Son Usos Compatibles:

- a) Residencial: Residencial comunitaria.
- b) Industrial, Categoría I y situaciones A y B en todo su ámbito con una superficie máxima de (150 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.
- c) Comercial, Categoría I y situación de planta baja y semisótano se permite en todo su ámbito.
- d) Oficinas.
- e) Hospedaje en situación de planta baja, primera o en régimen de edificio exclusivo.
- f) Salas de reunión en régimen de edificio exclusivo.
- g) Equipamiento y servicios públicos.

## **2.- Condiciones de la edificación**

### **- Condiciones de la parcela.**

No cabrá efectuar **Parcelaciones, Reparcelaciones, Divisiones Horizontales** de la propiedad ó Segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima de lindero frontal (**10 m.**) diez metros.
- b) Superficie mínima de parcela (**500 m.**) quinientos metros.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro (**20 m.**) veinte metros.

### **- Posición de la edificación de la parcela.**

1.- La línea frontal de la edificación deberá quedar retranqueada de la alineación exterior una distancia mínima de tres metros (**3 m.**).

2.- La separación de la línea de edificación a los linderos laterales será de cinco metros (**5 m.**), igual que la distancia entre edificios en la misma parcela.

3.- La edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales de parcela cuando concurren algunas de las condiciones establecidas en el artículo 2.5 a) y b) de la Ordenanza n°1 ó cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o a las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.

La longitud del edificio resultante del adosamiento, no superará los **22 metros**, y los elementos de unión entre edificios, computarán a todos los efectos.

En viviendas adosadas dentro de la propia parcela, la longitud máxima de fachada será asimismo de veintidós metros (**22 m.**)

#### **4.- Ocupación de la parcela.**

a) La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante, un coeficiente de ocupación del (30%) de la parcela neta.

c) Las plantas bajo rasante destinadas a garaje no podrán rebasar un coeficiente de ocupación del (45%) de la parcela.

#### **5.- Coeficiente de edificabilidad.**

- El coeficiente de edificabilidad máximo por parcela será de (0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

- El cómputo de edificabilidad no afectará a las plantas en sótano o semisótano.

#### **6.- Altura de la edificación.**

a) La altura de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas y bajo cubierta, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado hecho tenga su cara superior a una altura igual o superior a (1,20 m.) un metro y veinte centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

b) La altura máxima de la edificación en metros será de (7,40 m.) siete metros y cuarenta centímetros al plano superior del forjado de la 2ª planta.

c) La altura máxima de la cumbre serán de (10 m.) diez metros y la cubierta tendrá una inclinación máxima de 45°.

#### **7.- Aparcamientos.**

Cada una de las viviendas edificadas tendrá vinculada una plaza de aparcamiento dentro de su propia parcela ó en el de la comunidad.

#### **8.- Viales.**

En aquellas parcelas en que se requieran viales interiores habrá necesidad de realizar un estudio de detalle que fije las nuevas alineaciones.

El ancho mínimo del vial será de seis (6 m.) metros, con aceras de un (1 m.) metro a cada lado.

#### **9.- Superficie.**

La superficie mínima de vivienda será de sesenta (**60 m<sup>2</sup>**) metros cuadrados útiles.

### **3.- Espacios libres en la parcela:**

En todas las parcelas en las que se efectúen obras de nueva planta no se pavimentará más del 40% del espacio libre de parcela.

## **ORDENANZA N° 2 URBANO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

### **1.- Ámbito y tipología**

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Responde a la tipología de edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

2.- Para las Condiciones Particulares de Uso, Edificación y tratamiento de espacios libres de parcela, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza 1.2. (Edificación unifamiliar).

## **ORDENANZA N° 3 URBANO RESIDENCIAL ABIERTA**

### **1.- Ámbitos y Tipología**

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Responde a la tipología de edificación de BLOQUE AISLADO regulado en la ORDENANZA N° 1.

Las condiciones de uso, edificación, y espacios libres de parcelas serán las establecidas en la ORDENANZA N° 1 para la tipología de BLOQUE AISLADO, con las siguientes matizaciones:

- Los planos de fachada deberán seguir la alineación exterior, reflejada en planos, sin poder rebasarla o quedar retranqueados.
- A excepción de conjuntos de edificación de más de dos(2) bloques para los cuales justificarán su ordenación a través de un Estudio de Detalle que fije las nuevas alineaciones.
- La longitud de los planos de fachada, no superará los treinta (30) metros sin perjuicio del mantenimiento de una profundidad máxima de veinte (20) metros.

## **ORDENANZA N° 4 URBANO INDUSTRIAL**

### **1.- Ámbitos y Tipología**

- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación.
- Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación sobre alineación de calles o en edificios aislados.

### **2.- Condiciones de uso**

Se permiten las instalaciones industriales de 1ª, 2ª, y 3ª Categoría en Situación A, B, C, D, E, F.

También se autorizan viviendas para uso exclusivo del personal de vigilancia y mantenimiento oficinas ligadas a la actividad industrial, centro de higiene y dispensarios locales para la empresa en cuestión junto con todo tipo de instalaciones deportivas que no comporten aumento de volumen.

### **3.- Condiciones de la Edificación**

- Condiciones de la parcela.

A efectos de segregaciones de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>. y un lindero frontal mínimo de 15 metros.

- Posición de la edificación en la parcela.
- Las líneas de edificación deberán separarse de la alineación exterior así como de los linderos laterales una distancia mínima de 5 metros.
- La ocupación de la parcela y la limitación de altura podrán ser definidos por los elementos necesarios para el desarrollo del proceso productivo.
- La altura máxima de los edificios será de doce metros a la cornisa, aunque se permitirán alturas superiores en las chimeneas o elementos parecidos y necesarios para el correcto funcionamiento de la industria.

Nota: La limitación de altura viene determinada por la C.R.U. en sesión finalizada el día 10 de Junio de 1999.

## **ORDENANZA N° 5 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS**

### **1.- Ámbito y características**

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.  
Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento o servicios públicos.

La concesión de licencia, será automática por parte del Ayuntamiento.

## **2.- Condiciones de uso**

En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología:

E: Educativo

SC: Socio-cultural

SA: Sanitario-asistencial

D: Deportivo

PA: Público-administrativo

SU: Servicios Urbanos

SI: Servicios infraestructurales

Se considerará compatible cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

También se considerará compatible la vivienda de quien guarde la instalación.

## **3.- Condiciones de la edificación**

### **- Posición de la edificación.**

La edificación deberá separarse de los linderos laterales y del testero una distancia igual o superior a la  $(1/2 H)$  de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4 m.) metros.

### **- Edificabilidad.**

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

a) Educativos:  $(1 \text{ m}^2/\text{m}^2)$ .

b) Socio-cultural, Sanitario-Asistencial y Público-administrativo:  $(1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2)$

c) Servicios Urbanos:  $(1 \text{ m}^2/\text{m}^2)$ .

d) Deportivo y servicios infraestructurales:  $(0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2)$ .

### **- Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación se establece en tres (**B+2**) plantas y diez (**10 m.**) metros a la altura de cornisa.

### **- Cubiertas:**

Las cubiertas podrán ser planas

## **ORDENANZA N° 6 PARQUES Y JARDINES PUBLICOS**

### **Definición:**

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

### **Aplicación:**

1.- Las condiciones que se señalan para los parques y jardines públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines.

2.- Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto en el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

### **Condiciones de los parques urbanos:**

1.- Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2.- Podrá disponerse edificación sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar la altura media del árbol de porte-tipo de las especies próximas y, en ningún caso, los cinco metros (5 m.).

## **ORDENANZA N° 7 URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.**

### **1.- Ámbito y tipología.**

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de calificación del suelo y regulación de la edificación, responde a la tipología de edificación unifamiliar aislada.

### **2.- Características de la edificación.**

Para las condiciones particulares de uso, edificación y tratamiento de espacios libres de la parcela, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza NR SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL pág. 103

Nota: Esta Ordenanza N° 7 viene determinada por la sesión de la C.R.U. finalizada el 10 de Junio de 1999.

### **9.3.5.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION**

1.- Con carácter general, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias que resultasen disconformes con las mismas serán consideradas como Fuera de Ordenación y les será de aplicación lo establecido por el art. 60 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio).

2.- Las viviendas unifamiliares existentes con anterioridad de carácter aislado no se considerarán disconformes con el planeamiento, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) No estar prevista su demolición en un plazo de quince años.
- b) Mantener una distancia mínima al colindante de (3 m.) tres metros ó estar adosado a él.
- c) No superar una ocupación sobre parcela bruta del 70%.
- d) No superar una edificabilidad sobre parcela bruta de  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- e) No superar una altura máxima de:

- 9 metros al alero, medidos en cualquier punto de la intersección de las fachadas con la rasante natural del terreno.

- P. BAJA + 1ª+ BAJO CUBIERTA.

3.- En las viviendas unifamiliares existentes, que sólo cumplieran con las condiciones establecidas en el artículo anterior, se podrán realizar las siguientes obras:

- a) Obras de mantenimiento, mejora y consolidación estructural.
- b) Obras de aumento de volumen referidas exclusivamente al aprovechamiento del bajo cubierta y con sujeción a las condiciones generales de edificación del suelo urbano.

### **9.3.6.- PLAZOS DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO. SUELO URBANO**

1.- El plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en el suelo urbano estará abierto en el tiempo.

2.- El plazo para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos del suelo urbano que a la entrada en vigor de las NNSS merezcan la condición de solar será también indeterminado.

3.- En el suelo urbano calificado como RESIDENCIAL ABIERTA, los plazos anteriores no se reducirán para la conversión de los terrenos en solares ni tendrán plazo alguno para la solicitud de la licencia de edificación.

#### **9.4.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR**

##### **9.4.1.- DEFINICION Y DESARROLLO**

1.- El Suelo Urbanizable se estructura a través de sectores de planeamiento, los cuales se desarrollarán por medio de Planes Parciales.

2.- Mientras no estén definitivamente aprobados los Planes Parciales no se podrá efectuar en su ámbito ninguna edificación.

3.- Las Normas prevén el desarrollo de los Planes Parciales cuya delimitación esté detallada en los planos de Ordenación del Suelo a escala E: 1/2.000 ó 1/6.000.

##### **9.4.2.- CESIONES**

Será de Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

- Los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, espacios libres de dominio y uso público, zonas deportivas públicas, equipamientos escolares, etc.

- El 10% del aprovechamiento del sector o el correspondiente a las distintas unidades de ejecución en que se divida dicho sector por el Plan Parcial para el futuro desarrollo en Estudios de Detalle.

##### **9.4.3.- LOCALIZACION DEL APROVECHAMIENTO**

Los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable señalados deberán localizar y definir de forma precisa las condiciones urbanísticas de la parcela unitaria, en la que se situará el 10% del aprovechamiento a ceder gratuitamente al Ayuntamiento.

#### **9.4.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES**

Para las edificaciones existentes a mantener en el sector de planeamiento que vaya a ser desarrollado de acuerdo con la ordenación prevista por el Plan Parcial se delimitarán polígonos que comprendan dichas edificaciones. Se fijará para cada uno de ellos un índice máximo de edificabilidad neta de manera que no sobrepase a aquella que esté construida en cada una de las parcelas y que no exceda globalmente a aquello que corresponda a la zona donde se encuentran emplazados y determinará si procede que parte de la edificación ha de quedar fuera de ordenación.

#### **9.4.5.- EJECUCION**

1.- Los propietarios de terrenos situados en el suelo apto para urbanizar deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de 5 años, debiendo de haber utilizado dentro de dicho plazo, o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, la urbanización del sector y formalizar las cesiones obligatorias.

2.- No obstante, en virtud del art. 15 de la Ley 8/90, no se entenderá adquirido el derecho del aprovechamiento urbanístico, en tanto no se haya dado cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

3.- El plazo para solicitar la licencia de edificación será de 2 años a partir de la terminación de las obras de urbanización. Si las citadas obras responden a una ejecución en fases establecidas en el Plan Parcial, los plazos para edificar vincularán de forma independiente a cada fase.

A estos efectos se entenderán terminadas las obras de urbanización cuando así lo considerase el Ayuntamiento, en notificación expresa a los propietarios o Entidad Conservadora de que se trate.

#### **9.4.6.- TIPO DE ORDENACION**

A efectos de estas Normas y de acuerdo con un desarrollo coherente del suelo urbanizable se considera el siguiente tipo de ordenación:

#### **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA**

##### **1.- DEFINICION:**

Planes Parciales destinados a vivienda unifamiliar en parcelación con vivienda unitaria sobre parcela. No podrá superarse un máximo del 30% de las áreas edificables parceladas como vivienda familiar pareada (2 viviendas por parcela).

## **2.- AMBITO DE APLICACION:**

El ámbito de aplicación es el señalado en los Planes de Ordenación correspondiente.

## **3.- USOS:**

Se autoriza exclusivamente el uso residencial y de equipamiento comunitario o servicios.

## **4.- APROVECHAMIENTO:**

- Edificabilidad: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>. (bruta)

- Alturas permitidas: máxima altura 6 seis metros (6m.) al alero correspondiente a planta baja, planta piso y bajo cubierta.

- Densidad máxima: 15 Viv./Ha.

## **5.- Dotación y servicios:**

Los señalados en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio (B.O.E. núm. 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978) para Planes Parciales residenciales.

## **6.- Sistema de Actuación:**

Compensación.

## **9.5.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **9.5.1.- DEFINICION**

Se clasifica como suelo no urbanizable en estas Normas todos los terrenos no incluidos como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

### **9.5.2.- PROTECCION**

Con carácter general las acciones en el suelo no Urbanizable con Protección específica, quedarán limitadas por las condiciones que establecen en la Ley 9/1994 del 29 de Septiembre

sobre usos del suelo en medio rural.

### **9.5.3.- DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION**

A estos efectos y a tenor de lo dispuesto en los artículos 36.6 y 93 c. del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana , aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio (B.O.E. núm. 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978), sobre posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable, se considerará que se forma un núcleo de población cuando en un radio de 100 metros, a partir del emplazamiento donde se solicite la construcción de un nuevo edificio de vivienda, existan con anterioridad tres (3) edificaciones de vivienda construidas.

No se concederá ninguna licencia a toda edificación que produzca según esa definición la formación de un nuevo núcleo de población.

### **9.5.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES**

Con carácter general las edificaciones existentes en el Suelo no Urbanizable en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, se considerarán consolidadas de acuerdo con los usos a que estén destinadas y las características físicas de la construcción permitiéndose únicamente obras de mantenimiento y mejora que no alteren el uso. Cualquier ampliación de la edificación, deberá ser tramitada siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio). La Normativa de aplicación será la dispuesta a tal efecto para el S.N.U. SIMPLE.

### **9.5.5.- USOS PERMITIDOS**

De acuerdo con el Art. 4 de la Ley 9/1.994 del 29 de Septiembre podrán realizarse las siguientes edificaciones en Suelo No Urbanizable con carácter general.

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 6 de la Ley 9/1994 del 29 de Septiembre.

d) Edificios destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

#### **9.5.6.- CONDICIONES OBJETIVAS DE NUCLEO DE POBLACION**

1.- Con carácter general, en el suelo no urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano y más concretamente las industrias, con la excepción de las industrias agropecuarias y forestales cuya producción guarden relación directa con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno del Ministerio de Agricultura u Organismo Autónomo que los sustituya.

2.- Quedan expresamente prohibidas las urbanizaciones de viviendas unifamiliares en parcelas aisladas o adosadas, entendiéndose por Urbanización el conjunto de viviendas asentadas sobre parcelas que se entroncan en una red común de acceso y servicios, públicos y privados.

3.- Quedan prohibidos los edificios destinados a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de dos unidades de vivienda.

4.- En la segregación y división de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Ley 9/94 del 29 de Septiembre sobre usos del suelo en el medio rural.

5.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

#### **9.5.7.- CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE**

A efectos de estas Normas y de acuerdo con un tratamiento coherente del suelo no Urbanizable se consideran las siguientes categorías:

Identificación	Denominación
SNU	No Urbanizable SIMPLE O GENERICO.
SNU-PP	No Urbanizable DE PROTECCION PAISAJISTICA
SNU-PV	No Urbanizable DE PROTECCION PARA EL TRATAMIENTO Y ELIMINACION DE RESIDUOS.
SNU-AE	No Urbanizable DE PROTECCION DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

SNU-NR

No Urbanizable DE NUCLEO RURAL

## **SNU SUELO NO URBANIZABLE SIMPLE O GENERICO**

### **1.- DEFINICION:**

Ordenanza aplicable a las zonas contiguas a los núcleos urbanos que tienen un uso agroganadero pero que por su integración en la urbanización no son susceptibles de una protección específica.

### **2.- AMBITO DE APLICACION:**

El ámbito de aplicación son las zonas señaladas como tal en los Planos correspondientes.

### **3.- RELACION DE USOS Y APROVECHAMIENTO:**

a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo, vinculado directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos o ganado de la finca a que sirvan.

- Altura máxima: seis metros en dos plantas.

- No se exige parcela mínima.

- Dichas construcciones deberán justificarse en base a las necesidades exclusivamente ganaderas.

- Las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse cincuenta (50) metros de las viviendas existentes a excepción de la de su propietario.

b) Podrá autorizarse la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

- Parcela mínima: 1.800 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 6 metros correspondientes a dos plantas más el bajo cubierta.

- Edificabilidad: 0'15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Retiros de la edificación.

· 5 metros a los límites de la parcela colindante.

- 18 metros a la arista exterior de la explanación, en las carreteras de la red primaria y 10 metros en las locales de la Red Autonómica.
- 13 metros al eje en las carreteras de la red Municipal.
- 8 metros al eje en los caminos o sendas existentes.

c) Serán considerados usos compatibles además de aquellos declarados de interés público y social, los de entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como los comerciales e industriales de categoría 1ª, en situación A, B, C, y D.

## **SNU-PP SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION FORESTAL Y PAISAJISTICA.**

### **1.- DEFINICION:**

Es la ordenanza de aplicación a las zonas forestales comprendidas en los terrenos más accidentados del municipio que deben ser protegidas por sus valores forestales y paisajísticos.

### **2.- AMBITO DE APLICACION:**

El ámbito de aplicación es el comprendido por las zonas señaladas como tales en los Planos de Ordenación correspondientes.

### **3.- REGULACION DE USOS:**

Los usos permitidos son únicamente los siguientes:

Edificaciones destinadas a la explotación y conservación de montes, viviendas unifamiliares para obreros forestales y sus familiares, industrias propias de la explotación forestal, instalaciones de uso e interés público.

Quedan expresamente prohibidos los usos o concesiones en estas zonas que supongan:

- A.- Cualquier tipo de asentamiento permanente en el ámbito de aplicación.
- B.- La explotación de carreteras, formación de desmontes o terraplenes que desfiguren la topografía del paisaje.
- C.- La colocación de carteles o anuncios propagandísticos.
- D.- La corta de arbolado sin autorización de ICONA u otros organismos.
- E.- La alteración de elementos naturales, vegetales o acústicos que supongan una modificación regresiva del equilibrio natural.

F.- Las instalaciones industriales o de servicios e incluso conducciones u otras instalaciones que perturben el valor paisajístico de las áreas.

G.- Modificación de la flora y fauna existentes.

#### **4.- APROVECHAMIENTO**

a) Para construcciones forestales deberá cumplirse:

- Altura máxima: seis metros (6 m.)

- Altura mínima: No se señala.

b) Para construcción de vivienda unifamiliar las normas son las señaladas en el suelo No Urbanizable genérico.

#### **5.- OTRAS CONDICIONES:**

- Se prohibirá cualquier movimiento de tierra que destruya la vegetación de la zona, que suponga sensible modificación de la morfología o que origine amplios terraplenes o muros de contención.

#### **6.- RETIRO DE LA EDIFICACION:**

- Igual que lo establecido para el SNU genérico.

### **SNU-PV SUELO NO URBANIZABLE DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS**

#### **1.- DEFINICION:**

Es la regulación de la zona existente en el Municipio para el tratamiento y la eliminación de los residuos de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

#### **2.- AMBITO DE APLICACION:**

El ámbito de aplicación es el comprendido en los Planos de Ordenación correspondientes.

#### **3.- REGIMEN DE USOS:**

Los usos permitidos son los destinados a la gestión, tratamiento y eliminación de los residuos de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

#### **4.- OTRAS CONDICIONES:**

- El vertedero deberá estar rodeado por una barrera arbórea que limite al máximo el impacto visual negativo.

#### **SNU-AE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS**

##### **1.- DEFINICION:**

Se incluyen en esta actividad tanto la extracción de tierras y áridos para el aprovechamiento industrial como la de minerales y la explotación de canteras.

##### **2.- REGIMEN:**

Las actividades extractivas no podrán iniciarse o continuar su desarrollo sin tener en cuenta las autorizaciones y concesiones administrativas que le correspondan por su naturaleza y la pertinente licencia municipal para el ejercicio de la actividad en aquellos aspectos que señala el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio (B.O.E. núm. 223, de 18 de Septiembre de 1978).

Para la concesión de licencia municipal se presentará por parte del interesado los siguientes documentos:

- a) Proyectos técnicos en los que se describa la actividad a desarrollar, medios que utilizará movimientos de tierra y nivelaciones previstas.
  
- b) Proyecto de reposición de suelo una vez se haya finalizado la actividad donde se hará constar la descripción del suelo antes de iniciarse el proceso en esta área afectada y precauciones a adoptar para las áreas próximas y para no afectar a la conformación del paisaje; estado en que quedará el terreno una vez finalizadas las operaciones a realizar en el proyecto; operaciones que el interesado propone realizar para integrar los suelos afectados en el entorno y el paisaje y presupuesto de las obras y proyectos de reposición.
  
- c) Certificado del dominio del suelo al que va referido la actividad y en el caso de que el solicitante no fuera el propietario copia auténtica del título jurídico que le habilita para llevar a cabo la actividad.
  
- d) Garantías que se ofrecen para asegurar la reposición del suelo una vez realizada la actividad a que se refiere el proyecto. Una vez señaladas esas garantías se revisarán cada 5 años ajustándolas a su valor real pudiendo no obstante el Ayuntamiento aumentar o reducir el

periodo cuando las circunstancias así lo aconsejen.

- El Ayuntamiento autorizará estas actividades, previa tramitación del expediente, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de diciembre (B.O.E. núm. 292, de 7 de diciembre de 1961) y teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- \* Respeto al paisaje.
- \* Conservación del arbolado.
- \* Preservación del medio ambiente.

### **3.- AMBITO DE APLICACION:**

Es el definido en los Planos correspondientes.

### **4.- USOS:**

1º Se permiten los señalados en el Art. 85.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio) en sus apartados b y c, así como las construcciones e instalaciones vinculadas al uso extractivo, dedicadas a tratamiento y aprovechamiento de los árboles por requerir una localización.

2º Usos compatibles, los industriales regulados en el art. 6.2 de las presentes Normas.

El ejercicio de la compatibilidad en el uso industrial exigirá:

a) Autorización previa del Ayuntamiento del cambio de uso.

b) Plan de Restauración de los espacios naturales afectados por la actividad extractiva, que definirá:

- Desmantelamiento de maquinaria existente.
- Derribo y retirada a vertedero de las bases de hormigón que hayan servido de apoyo a la maquinaria.
- Retirado (o extendido) de estériles sobrantes.

- Especies vegetales que fuera a utilizarse en la restauración.

## **NR SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL**

### **1.- DEFINICION:**

Corresponde ésta normativa a los núcleos de población existente en el suelo no urbanizable de actividades básicamente rurales, y de edificación dispersa.

### **2.- AMBITO DE APLICACION:**

Es el definido en los Planos de Ordenación.

### **3.- REGULACION:**

3.1.- El uso característico es la Vivienda unifamiliar.

Son usos compatibles las actividades agropecuarias, la defensa y mantenimiento del medio rural, los ligados al ocio y las actividades culturales y deportivas, los vinculados al mantenimiento de los servicios públicos e infraestructurales, y los que fueran declarados de interés público y social, y la vivienda familiar.

También serán considerados usos compatibles los usos industriales menores, categoría I en situaciones A, B, C y D y los comerciales. Para las condiciones de edificación, se estará a lo dispuesto al efecto en el Suelo No Urbanizable simple.

3.2.- Las edificaciones permitidas en estos suelos son las vinculadas a los usos permitidos y la vivienda familiar.

Vivienda familiar.

- Esta se podrá realizar sobre una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

- La altura máxima de edificación será de seis (6 m.) metros a la cara inferior del forjado de cubierta y (8,50) metros en total y dos plantas sobre rasante (B+1) y Bajo cubierta.

- La superficie edificada de la vivienda no superará los trescientos (300) m<sup>2</sup>. sobre rasante con un máximo del 20% del total de la parcela. Sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.

- Retranqueos: Serán de aplicación lo dispuesto para el S.N.U. SIMPLE.

- Asimismo se cumplirán las condiciones generales señaladas en estas Normas, para las viviendas en los suelos con destino urbano y cuantas les fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal, en concreto no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva.

3.3.- Las demás edificaciones correspondientes a los distintos usos compatibles justificarán sus características en base a sus necesidades propias manteniendo en todo caso, los retranqueos a colindantes y viales establecidos en el apartado 3 del S.N.U. Simple.

#### **4.- EDIFICACIONES EXISTENTES:**

Para las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas les será de aplicación lo establecido al afecto en el art. 9.3.5. de las mismas.

#### **5.- SEGREGACIONES:**

Se permitirán segregaciones en este tipo de suelo, de parcelas de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>), siempre que tengan las parcelas resultantes un frente mínimo a vía pública de quince metros (15 m.) y se pueda inscribir en ella un círculo de 20 veinte metros (20 m.) de diámetro.

En Meruelo, Agosto de 1.998.

Por el Equipo Redactor,

Fdo: Juan L. Mazarrasa Martín-Artajo, Arquitecto.