

CRITERIOS INTERPRETATIVOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE RIBAMONTAN AL MAR

PROMOTOR:

Excmo. Ayuntamiento de Ribamontán al Mar

Santander, diciembre de 2024

**JAVIER LEONARDO MARTIN. Ingeniero de Caminos.
Colegiado nº 7.236**

GUIA DE CRITERIOS INTERPRETATIVOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE RIBAMONTAN AL MAR.

1. OBJETO Y DEFINICION DE LA PRESENTE GUIA

Los criterios que se recogen en este documento son los que se deben seguir a la hora de aplicar la normativa urbanística del Plan General de Ribamontán al Mar.

El objetivo de estos criterios es el de garantizar la homogeneidad en la interpretación normativa y la seguridad jurídica del personal encargado de la tramitación de los procedimientos relativos al control de la legalidad y de todos y cada uno de los distintos operadores que intervienen en el proceso de desarrollo del municipio.

Tratan de resolver las dudas o conflictos que surgen al aplicar terminología que puede resultar ambigua o indeterminada; ante la inicial o aparente contradicción de dos normas de aplicación concurrente o ante el resultado equívoco de la lectura literal de un vocablo o presupuesto. No alteran ni modifican la normativa aprobada.

Agrupar en un único documento los distintos criterios tiene como finalidad la de facilitar su difusión, tanto con carácter informativo, y formativo, como para garantizar la transparencia en el funcionamiento del servicio público.

El documento inicial fue remitido a la CROTU para su análisis, recibiendo contestación en informe del jefe del Servicio de urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, de fecha 17 de noviembre de 2014.

Las consideraciones del mismo, se incorporan al primer documento de criterios, modificándose el mismo.

2. CRITERIOS INTERPRETATIVOS

2.1. RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE URBANIZACION

Los artículos 64, 80, 150, 153, 154, 166 y 222 de la Normativa aluden de manera directa a los derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano (o urbanizable que se desarrolle) en relación con las obras de urbanización que han de ejecutar para que la parcela o unidad de ejecución objeto de urbanización adquiera la condición de solar y los propietarios puedan desarrollar la actuación de edificación permitida por el PGOU, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle.

1. El primero de los artículos señalados (art.64. Recepción de las obras de urbanización) en su apartado 4 dice:

4. Si se apreciase defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de la Oficina Técnica Municipal el alcalde requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá subsidiariamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías

constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.

Dado que el PGOU no se encuentra adaptado a la Ley 5/2022, la regulación de la recepción de Obras de Urbanización que recoge el art 64 del PGOU entra en contradicción con el art.190. Recepción de las obras de Urbanización de la Ley 5/2022.

En estas circunstancias se establece el siguiente **criterio interpretativo**:

- La recepción de las obras de urbanización se realizará conforme se recoge en el art.190 de la Ley de Cantabria 5/2022 de 15 de julio.
- Si existiese algún aspecto de la recepción de las obras de urbanización que no estuviese regulado por el citado art.190, se aplicará subsidiariamente el art.64 del PGOU de Ribamontán al Mar.

2. Dado que existen demasiados artículos con referencias a las obras de urbanización, se considera oportuno aclarar y fijar que obras de urbanización hay que abordar (primero en proyecto y luego en obra), que características técnicas y físicas deben tener dichas obras y, por último, quien las ejecuta.

En estas circunstancias se establece el siguiente **criterio interpretativo**:

Las obras de urbanización incluirán las siguientes, con las características que bien la Oficina Técnica Municipal encargada de las infraestructuras establezca en cada caso o bien fijen las compañías suministradoras del servicio impongan en sus informes previos a la ejecución de la obra:

- a) Explanación, encintado de bordillos, base del firme y de aceras públicas, capa de rodadura del firme y pavimento de aceras
- b) Red de Saneamiento y conexión a la red municipal, de aguas residuales y pluviales (si la hubiera).
- c) Red de distribución de agua, incluidos hidrantes contra incendios, y conexión a la red municipal.
- d) Red de suministro de energía eléctrica y soterramiento de todas las líneas eléctricas aéreas que vuelen sobre la parcela o se encuentren en la zona de urbanización del viario perimetral.
- e) Red de alumbrado público, soterramiento de todas las líneas aéreas que vuelen sobre la parcela o se encuentren en la zona de urbanización del viario perimetral y conexión a la red municipal.
- f) Red de canalizaciones de telecomunicaciones y soterramiento de todas las líneas aéreas que vuelen sobre la parcela o se encuentren en la zona de urbanización del viario perimetral.
- g) Red de gas, cuando exista en un entorno de la parcela inferior a cien (100) metros de cualquier punto de la parcela.

- h) Obra civil, plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- i). Red de riego, cuando lo establezca la Oficina Técnica municipal encargada de las infraestructuras
- j) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
- k) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas que se configuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.

2.2. RELATIVOS A LAS CUBIERTAS INCLINADAS

Los artículos 104, 136, 139 y 188 de la Normativa aluden de manera directa a la forma de ejecutar las cubiertas de las nuevas edificaciones.

Sin embargo, todos los artículos carecen en su texto de una definición o determinación básica, cual es, el establecimiento de la pendiente menor que pueden adquirir las cubiertas inclinadas (cuestión que tampoco se fija en las Normas Urbanísticas Regionales).

Por otra parte, existe una contradicción entre la inclinación máxima en suelo rústico, que viene recogida en los artículos 136 y 139, y que está fijada en 28º y, en suelo urbano, que se fija en el artículo 188.1.a, con un valor de 25º.

Con respecto a la inclinación máxima de las cubiertas de teja, dado que uno de los objetivos del PGOU es la integración paisajística, se considera que en ambos suelos la pendiente máxima de las edificaciones residenciales debe ser la misma.

Por tanto, se establece el siguiente **criterio interpretativo**.

Las cubiertas inclinadas en suelo rústico tendrán una pendiente que oscilará entre un valor mínimo del 32% (17,7º) y uno máximo del 53,17% (28º).

Las cubiertas inclinadas en suelo urbano tendrán una pendiente que oscilará entre un valor mínimo del 32% (17,7º) y uno máximo del 46,63% (25º).

2.3. RELATIVOS A LOS TIPOS DE INDUSTRIA QUE SE PUEDE INSTALAR EN SUELO RÚSTICO

El suelo rústico se regula en el Título V de la Normativa Urbanística, desde el artículo 121 al 138 (ambos inclusive).

El artículo 128 establece que son autorizables *“los recogidos en el art.112 y 113 de Ley 2/2001, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate”*.

En dichos artículos se establecen las construcciones, instalaciones, actividades y usos: que se permiten en suelo rústico de especial protección y de protección ordinaria.

Entre los mismos se incluyen los siguientes:

Suelo de especial protección:

- e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser éste su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.
- g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.
- h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

Suelo rustico de protección ordinaria:

- a) Las mencionadas en el apartado 2 del artículo anterior.
- b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades

Por su parte, el PGOU en el primer cuadro (usos) de su artículo 138 permite el uso industrial en todas las categorías de suelo rustico, excepto en el suelo rustico de especial protección ecológica y en de especial protección de cauces fluviales, así como en el costero, en el que remite al POL.

En el segundo cuadro (edificaciones) del mismo artículo especifica que se permiten las edificaciones industriales existentes, con las mismas condiciones que en el cuadro de usos.

Por tanto, en Ribamontán al Mar se permiten los usos industriales en el suelo rústico siempre que las edificaciones industriales existan (PGOU), amplíen un uso industrial y sea inevitable hacerlo sobre suelo rústico (Ley 2/2001). Queda la duda, que deberá aclarar la CROTU o incorporar al PGOU mediante una modificación puntual, de si un edificio existente no industrial se puede dedicar a usos industriales.

No obstante, no se resuelve el problema de qué tipo de industrias se pueden instalar en Ribamontán al Mar.

Pensando desde una perspectiva conservadora, se propone el siguiente **criterio interpretativo**

- En suelo rústico, en edificios industriales existentes, se permite la instalación de nuevas industrias siempre que no estén sometidas a evaluación ambiental o que, estando sometidas a evaluación ambiental, se encuadre ésta en la categoría de simplificada (Anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental).

De acuerdo con la Ley 5/2022, podrá ser objeto de ampliación cualquier tipo de industria de las instaladas en el municipio.

2.4. RELATIVOS A LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los artículos 136 y 233 de la Normativa Urbanística regulan la manera en la que se permite ejecutar los cerramientos de las parcelas tanto en suelo rústico (art.136) como en suelo urbano (art. 233).

El artículo 136 en su apartado 5 dice:

5. Los cerramientos de las parcelas se incluirán en el proyecto y estarán ejecutados antes de obtener la licencia de ocupación. Serán preferentemente vegetales. El cierre podrá disponerse con muros de mampostería vista o bloque prefabricado, de tonos ocres de altura no superior a un (1) metro, completado en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos (2,00) metros.

Por su parte el art. 233 en sus apartados 1 y 2 establece:

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos se resolverá mediante los siguientes elementos:
 - a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima del conjunto de doscientos (200) centímetros.
 - b) Mediante soluciones diáfanos de doscientos (200) centímetros de altura total.
2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, así como los situados entre parcelas colindantes procedentes de división horizontal, o los que den frente a espacios o calles privadas podrán resolverse con cerramientos ciegos de estética admisible de doscientos (200) centímetros de altura máxima.
3. Cuando los cierres de parcela del entorno tengan alturas opacas mayores que las permitidas, se admitirán muros con una altura de uno con ochenta (1,80 m) ejecutados con los mismos materiales que los del entorno.
4. Las partes opacas de dichos cerramientos se enfoscarán o serán de fábrica de cantería. En ningún caso se permitirá dejar ningún tipo de bloque de hormigón visto.
5. En ningún caso se permitirá el uso como material de cierre de parcelas de bloque de hormigón de cualquier tipo.

En ambos casos se utiliza el término diáfano para definir el tipo de cierre de parcela a disponer a partir de una altura de 1 metro sobre el suelo (banda inferior que se puede ejecutar ciega u opaca).

Ante la diversidad de interpretaciones sobre cómo se debe ejecutar dicha parte del cierre, se establecen los siguientes **criterios interpretativos**:

- Se entiende por protección diáfana aquella que deja pasar la luz de manera significativa y notable, no permitiendo percibir los objetos situados detrás de ella.

2.5. RELATIVOS A LA SUPERFICIE EDIFICADA NO COMPUTABLE DE LAS TERRAZAS, TANTO ENTRANTES COMO SALIENTES COMO AZOTEAS TRANSITABLES EN PLANTAS ÁTICO

El artículo 176.7 establece lo siguiente:

- 7.- Las azoteas transitables, en plantas ático, computarán en un 50% de su superficie, excepto la parte orientada al sur (ver art. 176.bis).

Por su parte, el art.176.bis. Espacios no computables y Espacios exteriores incorporables a la vivienda, en su apartado nº1 dice:

1. No computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:
 - Las terrazas (entrantes o salientes) hasta 7 m² de superficie total (por unidad de vivienda), salvo que estén orientadas al sur, que no computarán sea cual sea su superficie, en cuyo caso el estándar no computable (7 m²) se cubrirá con todo o parte de dichas terrazas, salvo que no alcancen los citados 7 m² que se permitirán nuevas terrazas hasta alcanzarlo.

La experiencia diaria de las personas encargadas de controlar e informar los diversos proyectos dice que cada técnico interpreta estas normas en beneficio de su cliente, provocando discusiones que pueden evitarse mediante el establecimiento de un criterio de interpretación de estos artículos.

El artículo 191.1 establece lo siguiente:

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso. La profundidad se contará a partir del plano de fachada.

El artículo 192.1.c define terraza del siguiente modo:

- c) Se entiende por terraza la superficie construida cubierta formada como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación y/o vuelos de su forjado menores de 2 m, abiertos en, al menos, uno de los lados de su perímetro y no incluido en las definiciones anteriores.

Con el fin de resolver la diversidad de interpretaciones, se acude al CTE. Documento Básico HE: Ahorro de energía y dentro del mismos al HE 1 Limitación de demanda energética.

Dentro de dicho documento se establece el rango de orientaciones en el siguiente gráfico:

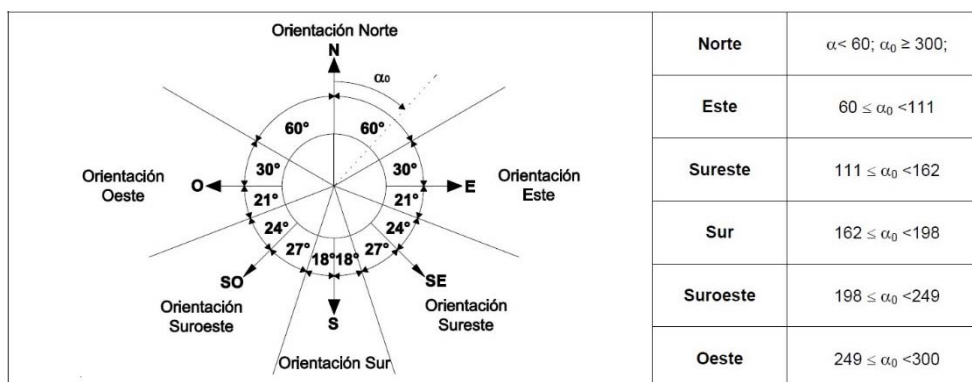
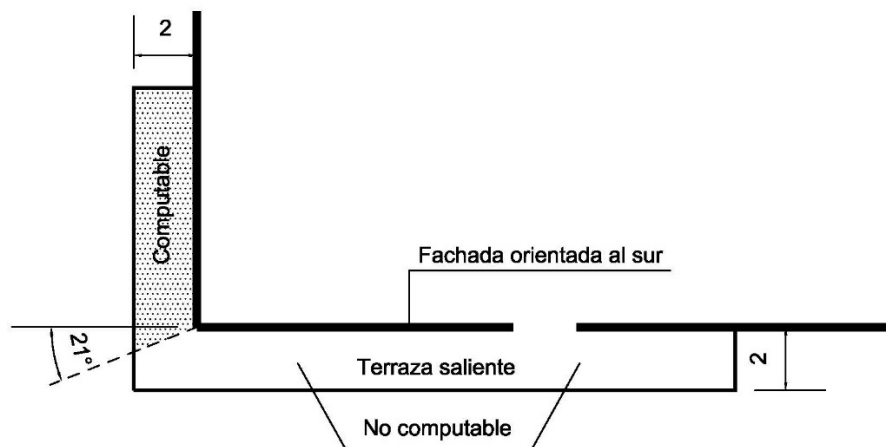
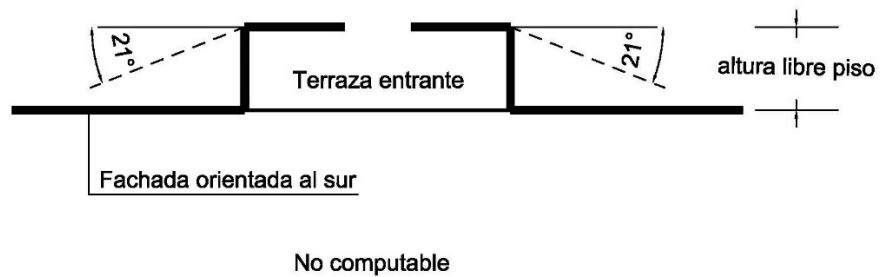
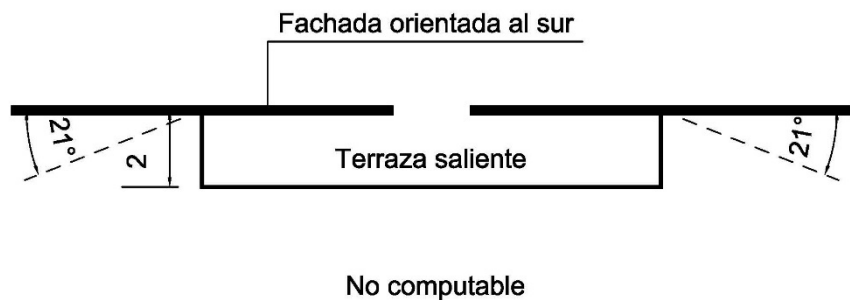


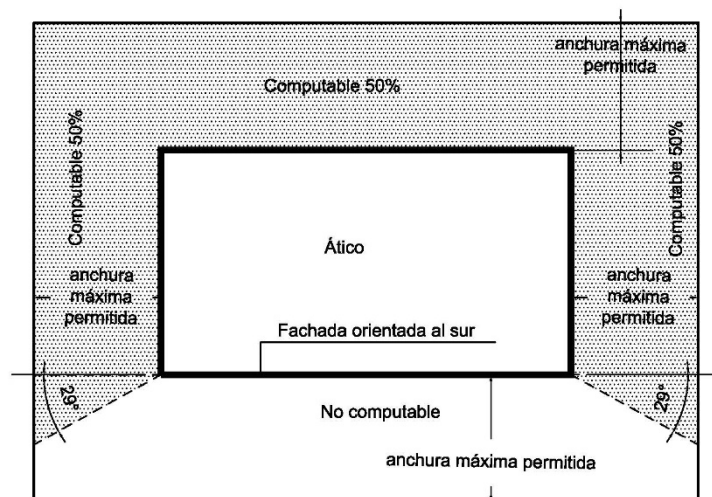
Figura 3.1. Orientaciones de las Fachadas

En consecuencia, se establece el siguiente **criterio interpretativo**:

- Se considera orientación sur aquella que se encuentre entre 111° y 249° .
- Los límites de la terraza se medirán desde los puntos de cruce de la fachada construida con los límites laterales de la terraza, siempre que la terraza cumpla con la profundidad máxima permitida: terrazas salientes 2 metros de vuelo y terrazas entrantes: altura libre de piso de acuerdo con el siguiente gráfico:



- En las plantas ático, la medición se efectuará desde el punto de unión de las fachadas sur y este y oeste, de acuerdo con el gráfico siguiente.



2.6. RELATIVOS AL USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE

El uso de hospedaje está regulado en la Normativa Urbanística en la Sección 4ª Uso Hospedaje del Capítulo 3. Uso Productivo del Título IX. Condiciones Generales de los Usos, en los artículos 290 y siguientes.

1. En el primero de los artículos se establece la tipología de los establecimientos turísticos, que no incluye a un conjunto de tipos de alojamientos, de los que algunos están regulados de manera específica en Cantabria (p. ej., los albergues turísticos, regulados en el decreto 141/2015 de Cantabria) y, otros, simplemente no se recogen en la normativa cántabra (hoteles capsula, moteles, y paradores).

La primera duda surge al analizar si estos tipos de establecimientos están incluidos en el punto f del apartado 2 del art.290, que literalmente dice:

- f) Otros establecimientos similares susceptibles de ser explotados como alojamientos turísticos regulados en la normativa sectorial

La respuesta más sencilla y lógica es decir que sí, dado el carácter de cajón de sastre que tiene el citado epígrafe f). Pero, ¿a qué tipo de establecimiento son similares?

Para todos ellos, creemos que la respuesta es a los hoteles. Así, los moteles se regulan por una Orden Ministerial de 1968, definiéndoles, de manera básica, como hoteles de carretera, fuera de los núcleos urbanos y con acceso independiente a cada habitación.

Por su parte los paradores se asocian, normalmente, a la red de Paradores de Turismo del Estado, aunque en realidad, se corresponden con hoteles situados en edificios históricos. y los hoteles capsula, son parecidos a los albergues, pero con más lujo.

Por su parte los albergues turísticos, a la vista del Decreto 141/2015, deben asimilarse también a los hoteles, tanto por definición (ambos dan alojamiento, los hoteles en dormitorios individuales y/o dobles, pudiendo tener dormitorios de capacidad múltiple y los albergues turísticos en dormitorios de capacidad múltiple pudiendo tener dormitorios individuales y/o dobles) como por ubicación (ambos pueden situarse en inmuebles con otros usos) como por dependencias obligatorias (vestíbulo-recepción, sala comedor, baños de uso común, dormitorios, espacios adecuados para la custodia de ropa y efectos personales de los clientes.).

Por tanto, se establece el siguiente **criterio interpretativo**:

Los moteles, paradores, hoteles-cápsula y albergues turísticos se consideran incluidos en el apartado f) del apartado 2 del artículo 290, como establecimientos similares a los hoteles.

2. El punto 4.5 del artículo 291 dice textualmente:

- 4.5. En el cómputo de la superficie edificable, los espacios bajo rasante tendrán la consideración de no computables a efectos de edificabilidad si se destinan a usos complementarios del uso principal, como son garajes, almacenes, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y comedor debidamente ventilados natural o artificialmente, espacios que son necesarios para desarrollar la actividad principal y/o complementaria de la misma, pero que deben reunir la condición de uso temporal por parte de los clientes. Deberán disponer de iluminación y ventilación suficientes según sus usos, pudiéndose hacer mediante patio inglés.

La presente norma presenta la dificultad de establecer una condición de edificabilidad (sobre el cómputo del sótano) vinculada a los usos que se dispongan en la citada planta.

La Norma General se regula en el artículo 177. Superficie edificada total, que en sus apartados 3 y 4 dice:

3. En edificios residenciales, la superficie edificada en planta sótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando se destine a almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o a garaje-aparcamiento, sin perjuicio de las condiciones particulares de las distintas zonas.
4. En edificios industriales y comerciales, la superficie edificada en planta sótano no computa a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad y del techo edificable, cuando se destine a garaje aparcamiento y/o almacén vinculado a la actividad de la planta baja.

En primer lugar, la norma general dice en qué condiciones de uso no computa el sótano, entendiéndose que en otras condiciones de uso si lo hace de acuerdo con las condiciones particulares de cada zona.

Luego, el artículo 291 en su apartado 4.5 no se aparta del criterio general de establecer que superficie del sótano computa, a efectos de edificabilidad, en función de a qué usos se dedica.

En segundo lugar, el artículo 177 nada dice de qué pasa con los edificios destinados al hospedaje.

Como consecuencia, ante la ausencia de norma general (art.177) debemos acudir a la norma particular del uso pormenorizado (hospedaje).

En consecuencia, se establece el siguiente **criterio interpretativo**

- En los edificios dedicados al hospedaje, en su tipología de hoteles y establecimientos similares (hoteles-apartamentos, paradores, moteles, hoteles cápsula, albergues turísticos y hostales), siempre que la normativa sectorial no lo prohíba, se podrán situar en planta sótano, espacios de uso temporal tales como garajes, almacenes, cocinas, aseos, vestuarios de personal, usos deportivos cubiertos, salones de usos múltiples, cafetería, y comedor, debidamente iluminados y ventilados (natural o artificialmente) según el uso, pudiéndose hacer mediante patio inglés.

- La superficie de sótano destinada a estos usos, así como a los núcleos de comunicación con la planta inmediatamente superior no computará a efectos del coeficiente de edificabilidad de la parcela en la que se encuentre el establecimiento.

2.7. RELATIVOS A LA DEFINICION Y REGULACION DEL DENOMINADO PATIO INGLES

Los artículos 203 a 206, ambos inclusive, regulan las denominadas Condiciones Higiénicas de los Edificios, iluminación y ventilación, estableciendo por tanto la normativa relativa a los patios.

A pesar de mencionarse en el artículo 291, nada dice la normativa de manera específica sobre el denominado patio inglés.

Un patio inglés es un espacio al aire libre abierto junto a un edificio y semienterrado, que puede dar a espacios públicos o privados, y que sirve para proveer de iluminación, acceso o ventilación a una planta situada a nivel de sótano o semisótano.

Los patios ingleses se pueden utilizar tanto en la vivienda unifamiliar, fundamentalmente para dar iluminación y ventilación a una parte del sótano o semisótano, como en la edificación colectiva, añadiendo a las anteriores funciones la de acceso.

El PGOU de Ribamontán al Mar no regula ni las dimensiones ni la posición que un patio inglés puede tener en la parcela.

De acuerdo con la tipología de patios que recoge el PGOU en el art.291.1 (abiertos o cerrados) el patio inglés se adapta a las características del patio cerrado.

Por tanto, se trata de un patio que no se abre a un espacio público o a una vía y se sitúa en el interior de una parcela para permitir iluminar y ventilar dependencias del edificio, con acceso desde el edificio

En estas circunstancias, se propone adoptar el siguiente **criterio interpretativo**:

- A los efectos del PGOU de Ribamontán al Mar, se define el patio inglés como aquel espacio al aire libre, abierto, situado junto a un edificio y semienterrado, que da a espacios privados, y que

sirve para proveer de iluminación o ventilación a una planta situada a nivel de sótano o semisótano.

- El patio inglés deberá ser rectangular, con las dimensiones que figuran en el art.205.2
- El patio inglés no podrá disponerse comunicando dos o más fachadas contiguas de la edificación y su acceso se producirá desde el edificio.
- El patio inglés se podrá disponer ocupando parcialmente el retranqueo de la edificación a la que sirva, pero deberá dejar una banda de separación del lindero al que dé frente de una anchura igual o superior a un (1) metro, siempre que resulte justificado los motivos técnicos.

2.8. SERVIDUMBRES

El artículo 349.4 relativo a las condiciones que deben cumplir las parcelas edificables en la ordenanza correspondiente a la Edificación Unifamiliar establece lo siguiente:

4. El acceso a vía pública se podrá conseguir por cualquiera de los medios siguientes:
 - Tener lindero frontal en contacto directo con dicha vía
 - Acceder a la misma a través de calle particular o servidumbre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de anchura no inferior a seis (6) metros.

Las calles particulares se diferencian de las servidumbres en que las primeras vienen definidas en Planes y Estudios de Detalle, en tanto que las segundas se definen en los proyectos de Parcelación, Compensación y Reparcelación.

Ambas tienen el mismo objetivo cual es el dar acceso a parcelas, legalmente edificables, que no tienen frente a viario público. Además de compartir el hecho de que ambas son de propiedad privada.

En el Ayuntamiento de Ribamontán al Mar, durante más de 30 años, se ha utilizado el sistema de fijar servidumbres de paso privadas, para acceder a parcelas edificables.

El problema interpretativo radica en cual es lindero frontal de las parcelas a las que se accede por una servidumbre.

El art. 163. Linderos establece lo siguiente:

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso (rodado o peatonal), son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todos los que den a calle, con independencia de la situación del acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

En las parcelas con acceso a través de servidumbre de paso de seis (6) o más metros de anchura, el teórico lindero frontal forma parte del viario, luego, si bien es cierto que no le delimita del viario, también es cierto que la parcela accede al mismo a través de él.

Por tanto, estas parcelas disponen, de facto, de dos linderos frontales. Por un lado, el lindero frontal, llamémosle, teórico que delimita la parcela a efectos de propiedad y que forma parte del viario de acceso, y, por otro, el lindero real, que es a través del cual se accede a la vía, que se encuentra situado en el interior de la parcela (total o parcialmente).

En estas circunstancias, se propone adoptar el siguiente **criterio interpretativo**:

- En las parcelas cuyo acceso se realice a través de una servidumbre, legalmente establecida e inscrita en el Registro de la Propiedad, el frente de la misma, a dicha servidumbre, deberá disponer de una longitud igual a la del lindero frontal del grado al que pertenezca la parcela, definido en el art.349.3.a, excepto que se trate de una única parcela la que acceda a través de dicha servidumbre, en cuyo caso se aplica la excepción recogida en el art.349.2.

2.9. RELATIVOS A LAS CONDICIONES ESTÉTICAS A APLICAR AL AREA HISTÓRICA DE SOMO

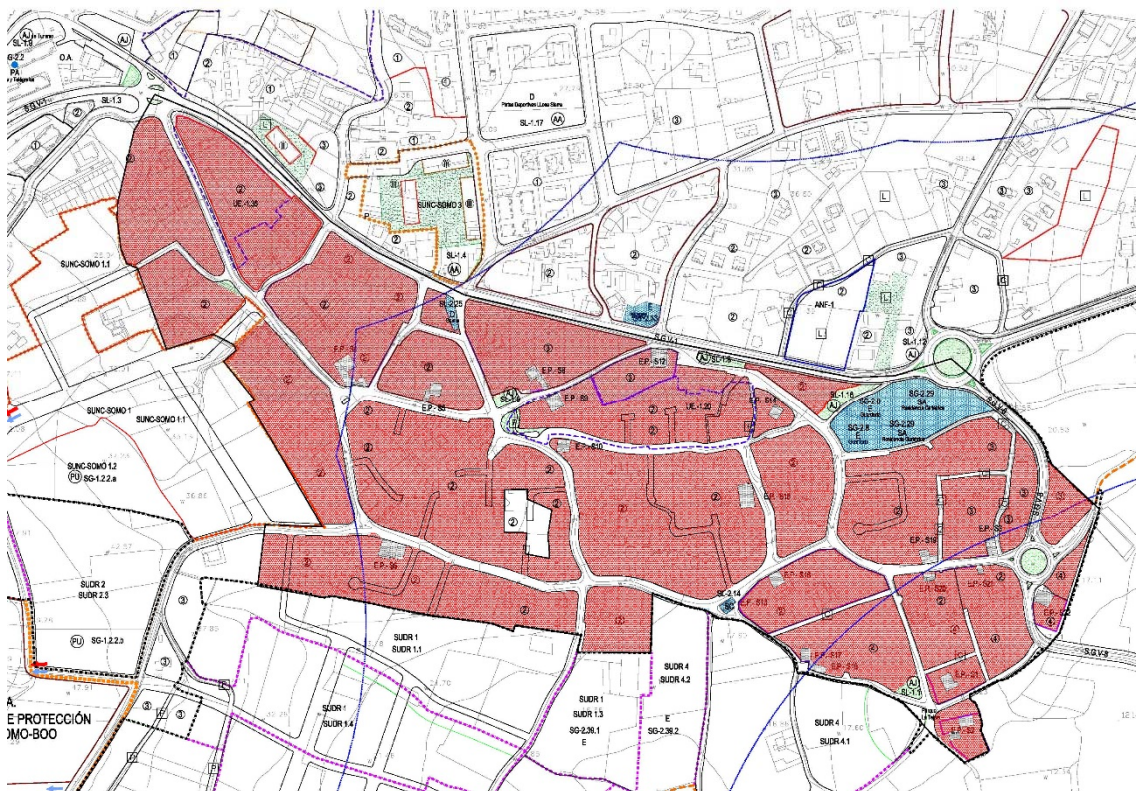
El Art. 358.2 de la Normativa Urbanística establece lo siguiente:

2. Las edificaciones situadas en el área conformada por las calles Avenida de la Cerámica, La Callada, La Herrería, La Tejera, Cayuso, Maricotería, Muelle del Rey, Mies de Villa, El Calero, Mies de Ran, Jorganes, El Ribero y Regunil (desde la avenida de la Cerámica hacia el sur) deberán cumplir con las condiciones estéticas fijadas en el artículo 136 de las presentes Normas Urbanísticas.

Esta definición escrita debe ir acompañada por un plano dado que algunas calles exceden en su recorrido del área tradicional de Somo (Barrios de La Herrería y La Callada) y además, existen algunas zonas en el interior de dicha área en las que aplicando las anteriores Normas Subsidiarias se ha construido con características más urbanas (fundamentalmente, con hormigón y cubiertas planas).

A la vista de lo cual se considera oportuno fijar de modo gráfico cual es el área urbana de Somo afectada por las condiciones estéticas del suelo rústico (artículo 136) y, por tanto, se establece el siguiente **criterio interpretativo, de carácter gráfico**, que se recoge en el plano adjunto:

Las nuevas edificaciones situadas en el área definida en el plano adjunto deberán cumplir con las condiciones estéticas fijadas en el artículo 136 de las presentes Normas Urbanísticas. Quedan exceptuadas de cumplir esta norma las parcelas situadas en el área interior delimitada.



Como se observa, del área se excluye una isla central (en blanco en el plano adjunto), caracterizada por tener su acceso a través de calles privadas (servidumbres de paso de infraestructuras y acceso peatonal y rodado), en torno a la cual ya existen cuatro parcelas edificadas con viviendas por cubierta plana, una de ellas con fachada a la calle Muelle del Rey.

Las parcelas no edificadas (las incluidas en el área excluida) no tienen frente al viario público, por lo que la distorsión de la imagen del conjunto tradicional queda mitigada. Además, tanto al norte como al sur existen dos viviendas ya construidas con cubierta plana.

En estas cuatro parcelas, caso de construirse viviendas con cubierta plana, se deberá utilizar una cubierta vegetada, excepto en las partes utilizadas para disponer elementos de ahorro de energía (paneles solares, etc.).

2.10. RELATIVOS A LA ORDENANZA Nº 4.- BARRIO TRADICIONAL

La Ordenanza de Barrio Tradicional se regula en los artículos 359 y siguientes.

1. El artículo 362.5 establece que

5. El cierre de las parcelas se establecerá como mínimo a cuatro (4) metros del eje del camino al que de frente.

Sin embargo, no se aclara que dicho retranqueo debe ser cedido urbanizado al Ayuntamiento como ampliación del viario.

El art 154.2 establece que los barrios tradicionales se regirán por el art 100.bis de la LOTRUSC, el cual remite al Capítulo VII del Título III de la misma ley.

En dicho capítulo, se establece en su artículo 181 lo siguiente

El sistema de cesión de viales en el suelo urbano se aplicará conforme a las siguientes reglas:

- a) Los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por el planeamiento a viales, así como aquellas zonas verdes y espacios libres interiores a las alineaciones, siempre que el conjunto de dichas cesiones no supere el 10 por 100 de la superficie de la parcela.
- b) Los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales podrán ser adquiridos mediante expropiación forzosa.
- c) Los propietarios deberán urbanizar su parcela o ámbito de actuación en los términos del artículo siguiente

Por otro lado, en la Memoria del PGOU (apartado 7.2.3) se establece que los Barrios Tradicionales se gestionan por el sistema de cesión de viales.

Por tanto, se establece el siguiente **criterio interpretativo**:

En los Barrios Tradicionales el espacio comprendido entre el eje de los caminos y el cierre de las parcelas será de 4 metros, el cual será cedido al Ayuntamiento debidamente urbanizado, salvo que la superficie de cesión supere el 10% de la superficie de la parcela, en cuyo caso, los servicios técnicos municipales propondrán a la Junta de Gobierno que parte del espacio retranqueado debe ser cedido y urbanizado.

2. El artículo 362.15 establece que:

- 15. Las condiciones no establecidas en la presente ordenanza se regirán por las correspondientes al grado 3 de la ordenanza nº3: Edificación unifamiliar.

Ante las dudas que la presente norma genera, así como ante la indefinición de los criterios que se deben seguir a la hora de realizar parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones o divisiones horizontales, se establece el siguiente **criterio interpretativo**:

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones o divisiones horizontales de propiedad de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: 20 m
- b) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
- c) En el caso de tratarse de una parcela catastral existente en el momento de aprobación del Plan General, de tamaño inferior a la mínima pero superior al 50% de la misma, solo se autoriza la edificación de una vivienda.

2.- El acceso a vía pública se podrá conseguir por cualquiera de los medios siguientes:

- Tener lindero frontal en contacto directo con dicha vía
 - Acceder a la misma a través de calle particular o servidumbre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de anchura no inferior a seis (6) metros.
4. La dimensión máxima de las nuevas edificaciones residenciales, medida en cualquier dirección, no podrá superar los veintiunos con cincuenta (21,50) metros en el caso de edificación adosada y los veintiséis (26,00) metros en el caso de edificación aislada.
5. En todas las parcelas en las que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados del espacio libre de parcela. Así mismo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcela.

2.11. RELATIVOS A LAS MEDIDAS AMBIENTALES CORRECTORAS COMPLEMENTARIAS

El movimiento de tierras constituye una de las actuaciones urbanísticas más ejecutadas y, al mismo tiempo, más difíciles de regular y controlar.

Con carácter general, el espíritu del PGOU de Ribamontán al Mar se recoge en el artículo 100. Suelo que en su epígrafe nº4 establece lo siguiente:

4. En todas las actuaciones urbanísticas (tanto de edificación como de urbanización) se reducirá la transformación del suelo en aquellos ámbitos no afectados por la edificación y urbanización, en donde se tenderá a minorar los movimientos de tierra y los acopios temporales de material.

Los artículos en los que se establecen controles o referencias al movimiento de tierras son los siguientes:

Artículo 93. Protección del paisaje

7. Rellenos y desmontes

En suelo rústico, los rellenos y desmontes, estarán sometidos a previo informe específico de adecuación ambiental, en especial en sus aspectos paisajísticos y edafológicos, así como en su influencia sobre las servidumbres de aguas.

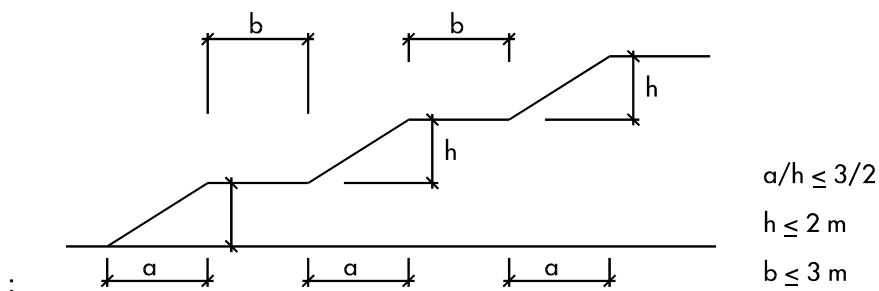
Los impactos que se prevean deberán ser sometidos a medidas de corrección y deberán acompañarse los proyectos de una simulación de paisaje resultante después de la aplicación de los rellenos, desmontes y de las medidas correspondientes.

Las medidas correctoras propuestas y aprobadas son condiciones de la licencia, deben en consecuencia mantenerse por el promotor y sus sucesivos causahabientes en la propiedad del inmueble, quienes estarán obligados al mantenimiento de las condiciones de la licencia. La destrucción de los ajardinamientos o la alteración de las medidas correctoras tendrán consideración de actuaciones contrarias a la obligación de mantener el ornato de las fachadas y elementos del edificio y podrán ser objeto de sanción y exigirse su inmediata reposición.

Independientemente del tipo de suelo en el que se pretendan realizar los rellenos, se deberá cumplir con las condiciones recogidas en el gráfico que aparece en el apartado 7.1 del presente artículo.

9. Condiciones de los Rellenos y vertidos

Cualquiera que sea la altura de vertido o relleno, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros, tal como se representa en el gráfico adjunto



Artículo 165. Rasantes

5. Rasante resultante de un terreno es el perfil del mismo tras la ejecución de las obras de movimiento de tierra tendentes a la implantación de las edificaciones autorizadas y ejecutadas conforme a estas Normas.

Artículo 233. Cerramientos en parcelas edificadas

10. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos éstos se salvarán del siguiente modo:
 - a. Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, mediante muros de altura no superior a cien (100) centímetros y taludes cuya inclinación respecto a la horizontal no supere los treinta grados (30°) sexagesimales.
 - b. Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras podrán alcanzar los doscientos (200) centímetros, situados a partir de tres (3) metros de la alineación oficial.
11. No obstante, si no resultase posible cumplir las especificaciones anteriores o éstas condujesen a soluciones poco racionales, el Ayuntamiento podrá admitir otra solución, desarrollada mediante Estudio de Detalle.

Por otra parte, la planta baja de una edificación se define (ver art.190.1.c) como

- c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible, y cuyo pavimento esté a menos de cien (100) centímetros sobre la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes del terreno en contacto con la edificación según se trate de edificación entre medianeras y agrupada o edificación aislada y pareada.

En estas circunstancias, se propone adoptar el siguiente **criterio interpretativo**:

- 1.- Los movimientos de tierra en el interior de una parcela no podrán afectar a los linderos de la misma, que mantendrán la rasante existente a ambos lados del lindero.
2. Los posibles rellenos, en cualquier categoría de suelo, en el que estuviesen autorizados, deberán cumplir con el gráfico del art.93.9, manteniendo una franja inalterada paralela a los linderos de tres (3) metros de anchura.
3. En suelo urbano, salvo que se tramite y apruebe definitivamente un estudio de detalle, las parcelas vacías no podrán elevar su cota natural más de un metro, medido sobre el punto más bajo de la parcela.
3. Los muros de contención se situarán en cualquier caso a partir de tres (3) metros de la alineación oficial.

2.12. CRITERIOS RELATIVOS A LA CONSTRUCCIÓN EN LA TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA DE MÓDULOS HABITACIONALES SEPARADOS

La presentación en el Ayuntamiento para la obtención de licencia de obra de varios proyectos de edificación unifamiliar aislada con soluciones arquitectónicas no habituales que contemplan la ejecución de la misma, dividida en varios módulos, ha originado una serie de dudas sobre si dichos proyectos cumplen o no con la normativa municipal.

Básicamente, los proyectos incluyen la construcción de un elemento central, de una o dos plantas, en el que aparecen los espacios comunes de vestíbulo, cocina, uno o varios baños, salón - comedor y uno o dos dormitorios (uno de ellos, el dormitorio principal de la vivienda, tipo suite),

Los proyectos de vivienda se completan con la construcción de uno o más elementos o módulos residenciales que incluyen un o dos dormitorios con un baño y un salón.

En sus diversas variantes, estos elementos no principales suelen tener una única planta, con cubierta plana. Estos módulos periféricos se encuentran conectados con el elemento principal mediante la prolongación de la cubierta, a modo de porche abierto por dos o tres de sus lados.

Los artículos de la normativa urbanística que regulan la tipología de la edificación unifamiliar aislada, son los siguientes.

Art. 171. Tipologías edificatorias

1. La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:
 - a) Edificación aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
 - b).....

Artículo 243. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - A) Vivienda: es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen tres categorías:
 - a) Vivienda en edificación unifamiliar: Es la que consta de jardín o patio privado, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso, siempre que el acceso sea exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior que sirva, como máximo, a una vivienda. En la edificación existente anterior a 1976 se permite la agrupación vertical, sin perder el carácter de unifamiliar, siempre que cumplan con el resto de características.

Artículo 244. Programa de la vivienda

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, un dormitorio doble y un armario ropero empotrado o local de almacenaje. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta (40) metros cuadrados computada según se indica en el Artículo 178 excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendedores y espacios con altura libre inferior a ciento noventa (190) centímetros.
2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las condiciones exigidas por la normativa regional de Cantabria.

Ante la posibilidad de que aparezca la tentación de subdividir la edificación en varias viviendas y no existiendo norma legal que impida la construcción de una única vivienda con varios cuerpos independientes (separados o no entre sí) es por lo que se considera necesario fijar el siguiente **criterio interpretativo** que aclara las condiciones que debe cumplir un proyecto (y la titularidad de la parcela sobre la que se asienta) para que se pueda por parte municipal admitir la existencia de varias edificaciones, en una misma parcela calificada por el PGOU para el uso de vivienda unifamiliar, y en la cual, solo sea posible construir una única vivienda:

CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL PROYECTO

- 1.- La parcela sobre la que se pretenda construir la vivienda unifamiliar aislada deberá disponer de un único título registral de propiedad
2. La parcela solo podrá disponer de un único acceso peatonal y rodado
3. La parcela solo podrá disponer de tomas únicas de:
 - red de abastecimiento de agua potable (2 contadores, uno para la vivienda y otro para la piscina),
 - red de saneamiento de aguas residuales

- red de energía eléctrica de baja tensión
- red de gas
- red de telecomunicaciones

4. Los módulos no principales (se entiende por principal aquel que reúne los elementos que definen una vivienda (art 244. Programa de vivienda: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, un dormitorio doble y un armario ropero empotrado o local de almacenaje) no pueden tener una superficie útil mayor de 40 m² ni disponer de cocina.

5. Todos los módulos (incluido el principal) deben estar conectados entre sí mediante una superficie cubierta continua, en caso contrario se debe aplicar la distancia mínima entre edificaciones en la misma parcela.

6. La licencia de obra quedará condicionada a la correspondiente anotación en el registro de la propiedad de la indivisibilidad del edificio resultante en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario, así como a la imposibilidad de su enajenación mediante participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, o mediante aportaciones a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

Santander, 3 de diciembre de 2024



Fdo. Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos. Col. 7.236
Director del Equipo Redactor del PGOU