

## **ORDENANZA MUNICIPAL N° 7: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR**

*Aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-12-96,  
Publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 06-06-97*

### **X.8.1. Ámbito y tipología.**

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como las áreas delimitadas como Conjuntos Urbanos.
2. Su tipología característica responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

### **X.8.2. Uso característico.**

El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

### **X.8.3. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

#### a) Residencial:

- Residencial comunitaria.

#### b) Productivo:

- Industrial en categoría I y situaciones A y B, en todo su ámbito con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, siempre que exista el residencial de forma previa o simultánea.
- Comercial, categoría I y situación de planta baja y semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
- Oficinas.
- Hospedaje, en situación de planta baja, primera o en régimen de edificio exclusivo.
- Salas de reunión en régimen de edificio exclusivo.

#### c) Equipamientos y Servicios Públicos:

- Todos sus usos pormenorizados, excepto servicios urbanos.

### **X.8.4. Clasificación en grados.**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen cuatro (4) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

### **X.8.5. Condiciones de la parcela.**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

#### a) Longitud mínima de lindero frontal:

- Grado 1 y 2 : ocho (8) metros.
- Grados 3 y 4 : quince (15) metros.

#### b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Grado 2: quinientos (500) metros cuadrados.
- Grado 3: mil (1000) metros cuadrados.

- Grado 4: mil doscientos cincuenta (1250) metros cuadrados.

c) 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.

d) En el caso de tratarse de una parcela catastral existente en el momento de aprobación del Plan General, de tamaño inferior a la mínima, solo se autoriza la edificación de una vivienda, sea cual sea su grado.

e) La densidad de viviendas máximas por grados se establece en : 40 viviendas por hectáreas para el grado 1; 30 viviendas por hectárea para el grado 2 ; 20 viviendas por hectárea para el grado 3 y 8 viviendas por hectárea par el grado 4.

#### **X.8.6. Posición de la edificación en la parcela.**

**1.** La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:

- Grado 1: Si no está construida ninguna de las parcelas colindantes, se establece un retranqueo como mínimo de tres (3,00) metros. Si alguna de las parcelas colindantes está construida, la nueva edificación podrá adoptar como retranqueo el de la edificación existente en caso de ser menor, y cuando no existiera retranqueo, la nueva edificación podrá adosarse a la alineación exterior para ocultar medianerías o mantener la imagen actual de la calle.

- Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3,00) metros.

- Grado 3 y 4: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5,00) metros.

**2.** La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero se establece para cada grado:

- Grado 1: Se establece un retranqueo mínimo de la mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

- Grados 2,3 y 4 : La mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de cinco (5) metros.

**3.** La edificación podrá adosarse, en el Grado 1 a uno o a los dos linderos laterales y, en el Grado 2 sólo a uno de ellos, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones en hilera o pareadas de proyecto unitario.

b) Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.

c) Cuando exista acuerdo con los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, dibiendo inscribirse la servidumbre en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

**4.** En los Grados 3 y 4 la edificación no podrá adosarse a ninguno de los linderos laterales.

**5.** Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de cornisa del edificio más alto, con un mínimo de seis (6) metros. Esta distancia podrá reducirse hasta tercera parte de su altura ( $1/3 H$ ) , con un mínimo de cuatro (4) metros, cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

#### **X.8.7. Ocupación de la parcela.**

**1.** Los coeficientes de ocupación bruta asignados a cada grado son:

- Grado 1: cincuenta por ciento (50%). Esta ocupación no será de aplicación, en caso de sustitución de una edificación existente, la cual podrá mantener la ocupación del edificio al que sustituya

- Grado 2: Cuarenta por ciento (40%),

- Grado 3: Treinta por ciento (30%).

- Grado 4: Veinte por ciento (20%)

2. La limitación de ocupación afecta tanto a las plantas sobre rasantes como bajo rasante.

#### **X.8.8. Coefficiente de edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela para cada grado es el siguiente:

- Grado 1: cero con cincuenta (0,50) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela, salvo en casos de sustitución de edificios existentes, que podrá mantener la edificabilidad del edificio al que sustituye.

- Grado 2: cero con treinta y cinco (0,35) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

- Grado 3: cero con veinticinco (0,25) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

- Grado 4: cero con veinte (0,20) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino, salvo sótanos y semisótanos cuyo cómputo se realizará según las condiciones generales del Suelo Urbano. No se permitirán garajes individuales o similares en edificación con agrupación de más de tres viviendas, debiendo contar con un único acceso a vía pública.

#### **X.8.9. Altura de la edificación.**

1. Para los Grados 1, 2 y 3 regirán las siguientes normas:

a) La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas y bajo cubierta, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros 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 cornisa de la edificación en metros será de seis como cincuenta (6,50) metros.

c) La altura total ( o altura máxima de cumbrera) de la edificación será de nueve (9) metros.

2. Para el Grado 4 las siguientes normas:

a) La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en una (1) planta y bajo cubierta, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que sitúe el acceso al edificio.

b) La altura máxima de cornisa de la edificación en metros será de tres coma cincuenta (3,50) metros.

c) La altura total de la edificación será de seis (6) metros.

#### **X.8.10. Conjuntos Urbanos.**

1. La áreas delimitadas como Conjuntos Urbanos son espacios homogéneos de edificación unifamiliar, caracterizadas por su unidad constructivas.

2. Su regulación se atenderá al grado 2 de la presente ordenanza, excepto en lo referente a la altura máxima y de cornisa de la edificación que será la existente, tanto en número de plantas como en metros.

3. Se prohíbe la parcelación , reparcelación y/o segregación de parcelas dentro de los conjuntos urbanos.

4. Se prohíbe la sustitución de los usos existentes exepcto por:

- Equipamientos Educativos, Socio-cultural, Santario-asistencial y Publico-administrativo.
- Residencia comunitaria.

**X.8.11. Plantaciones en los espacios libres de parcela.**

En todas las parcelas en las que se efectuen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de uno (1) por cada cincuenta (50) metros cuadrados del espacio libre de parcela.

**X.8.12. Rehabilitación de edificación existente.**

1. Se autoriza la rehabilitación de las edificaciones existentes, admitiéndose en este caso la vivienda familiar adosada, en cualquiera de los grados señalados.
2. Los retranqueos a los linderos serán los existentes y, en el caso de desear ampliar la edificación, por disponer de suelo y edificabilidad suficiente, las nuevas construcciones (adosadas o aisladas) deberán respetar lo indicado en el apartado X.8.6.
3. El número de plantas será el existente, admitiéndose alcanzar el señalado para cada grado siempre que se trate de edificación aislada.
4. Se admite la transformación de los usos siempre que se encuentren entre los compatibles recogidos en el apartado X.8.3.
5. Caso de pretenderse transformar una edificación existente de cualquier uso y tipología, en edificación unifamiliar pareada o adosada, se deberá disponer la superficie mínima de parcela por cada una de las viviendas y el edificio en su conjunto deberá cumplir con las condiciones de ocupación de parcela.
6. El resto de condiciones no señaladas se regularán por las particulares de cada grado de la presente ordenanza.

Más Información Departamento de Servicios Técnicos, c/ Javier Echevarría N°4. Castro-Urdiales  
Teléfono 942 85 90 10