

correspondiente a Suelo residencial exclusivo grado 2 de las Normas Subsidiarias de este Municipio, según se detalla en la documentación gráfica adjunta .

Autor del proyecto.

Los autores del proyecto son doña Maite Zubizarreta de Lucas, Arquitecto colegiado número 635 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria y don Agustín Ezcurra Zuffa, Arquitecto colegiado número 1.715 del Colegio Oficial Vasco-Navarro.

Autor del encargo.

El autor del encargo es «Promociones y Construcciones Paz del Campo S.L.», con domicilio en calle Generalísimo Franco, 29 Bajo en Astillero (Cantabria).

Descripción de la parcela.

La parcela se encuentra ubicada, como ya se ha indicado, en Elechas, perteneciente al Ayuntamiento de Marina de Cudeyo, en el Polígono 16, del barrio de Hontañón.

La parcela tiene una superficie total de 8.340,00 m² y la calificación según normativa es de suelo residencial exclusivo grado 2. Linda al Norte y al Este con calle y al resto con parcelas vecinas. La parcela presenta una forma irregular, con suave pendiente descendente de Norte a Sur, tal y como se aprecia en los planos correspondientes. En estos momentos está en estado natural.

Justificación de su conveniencia.

Según el plano de zonificación de la NNSS, la calificación del suelo donde se ubica la parcela está catalogada como Suelo Exclusivo Grado 2 (RE-2) y su desarrollo exige un estudio de Detalle .

Con este Estudio de Detalle se completan las alineaciones establecidas por el Planeamiento, se adaptan y reajustan las alineaciones y rasantes.

Normativa aplicable.

La normativa aplicable, son las propias NN.SS. el TR. de la Ley del Suelo y El Reglamento de Gestión Urbanística.

Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En particular, cumplirán con lo establecido en el artículo 14 del T.R. y los artículos 64 a 66 del Reglamento de Planeamiento, así como en la «Instrucción sobre Estudios de Detalle» publicada por la Dirección General de Urbanismo del MOPU en febrero de 1978.

Se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y particularmente, en este caso, a lo especificado para el polígono o UAU correspondiente.

Justificación urbanística.

	Según Normas	Según Estudio de Detalle
Calificación del Suelo	RE-2 Vivienda, salvo en el caso de dotaciones	RE-2 Vivienda, salvo en el caso de dotaciones
Usos		
Densidad		
Alineaciones	Según planos	Según planos
Separación a Colindantes	1/2 H ≥ 3M	3M
Altura máxima	PB + 1 +	PB + 1
Ocupación		
Edificabilidad	0,35m ² /m ²	0,35m ² /m ²

Edificabilidad.

Será el 0,35 m²/m². La edificabilidad se aplicará al total de la parcela.

El presente ED cumple, por tanto con el planeamiento vigente, dado que:

a) Completa las alineaciones establecidas en el planeamiento.

b) Adapta y reajusta las alineaciones y rasantes.

c) La adaptación de alineaciones y rasantes no disminuye la superficie del vial o zona verde.

Cuadro de Superficies.

Se fijan a continuación el cuadro de superficies.

Total parcela: 8.340 m².

Cesión a viales público: 742 m².

Cesión a vial privado: 690 m².

Ocupación de las viviendas: 1.617 m².

Parcela neta: 7.598 m².

Planos.

1.- Situación: /1.000.

2.- Plano parcela: 1/200.

3.- Replanteo de vial (dotaciones): 1/200.

3.- Alineaciones, cotas y rasantes: 1/200.

4.- Usos del suelo: 1/200.

Marina de Cudeyo, 12 de mayo de 2004.–El alcalde, Severiano Ballesteros Lavín.

04/6406

AYUNTAMIENTO DE SANTOÑA

Resolución aprobando la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

El Pleno del Ayuntamiento de Santoña en sesión ordinaria de fecha 7 de mayo de 2004 aprobó con carácter definitivo la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Santoña relativa a las Ordenanzas sobre Altura de cornisa en el Área Urbana de Berria y Trazo de cubiertas.

De seguido se procede a la publicación íntegra de las citadas modificaciones en el BOC, las cuales entraran en vigor al día siguiente de su publicación en el mismo:

«El presente documento contiene la modificación de las ordenanzas (en adelante Mod. Orden), para la adaptación de las determinaciones normativas del Plan General de Ordenación Urbana de Santoña (en adelante PGOU. Santoña) en ciertas cuestiones en las que la práctica habitual en el municipio ha dado lugar a situaciones de diferente interpretación por distintos técnicos municipales y sobre las que procede, pues, la elaboración de unos criterios claros que definan de forma precisa el sentido de las ordenanzas afectadas que, en unos casos se modifican, en otros simplemente se aclaran y en otros se amplían en su contenido. Todo ello de acuerdo con las directrices contenidas en el PGOU. Santoña, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria en su sesión de fecha 20 de noviembre de 1987, y publicado en el BOC de fecha 19 de agosto de 1988, y según las determinaciones de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión Urbanística, así como también por lo contenido en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria (en adelante LOT.2/01).

CAPÍTULO 1

ANTECEDENTES

La gestión práctica del PGOU. Santoña a lo largo de sus más de catorce años de vigencia ha dado lugar a situaciones diversas de interpretación y aplicación de algunas de sus ordenanzas que no sirven tradicionalmente más que para crear condiciones de cierta inseguridad ante el propio planeamiento en cuanto a que distintos técnicos informantes pueden generar criterios y soluciones interpretativas diferentes.

En otros casos, la problemática de un casco urbano como el de la villa marinera, totalmente acotado y sin posibilidades de crecimiento, da lugar, con las nuevas tendencias actuales en cuanto al tráfico rodado que generan la presencia habitual de más de un vehículo por familia y vivienda, a mayores necesidades de plazas y zonas de estacionamiento, tanto en las propias parcelas (plantas bajas y sótanos) como en las calles, con lo que se hace imprescindible la exigencia de que las promociones de vivienda deban responder a esa nueva demanda social.

Respecto a cuestiones aclaratorias de ordenanza, la existencia de una práctica en los proyectos que se reciben

en el Ayuntamiento para su informe y tramitación en la que se observa la distinta interpretación que se hace por parte de arquitectos y otros técnicos proyectistas de unas ordenanzas quizá poco precisas requiere la fijación definitiva de los criterios a seguir en adelante para esas ordenanzas municipales que han podido dar lugar a dudas, como son las de trazado de cubierta o la de cómputo de vuelos.

Ello unido a la necesidad de modificar algunas ordenanzas para ajustar sus requerimientos a las actuales necesidades del municipio, especialmente de la propia villa marinera, o para explicitar de la forma más concreta posible su exigencia, ha hecho necesaria la redacción de la presente Mod. Orden cuya propuesta de alcance restringido no pretende sino perfeccionar el sistema contenido en el PGOU. Santoña a través de muy sencillas actuaciones sobre sus disposiciones normativas.

En otros aspectos la Mod. Orden aborda aclaraciones normativas, como es en los casos de la ordenanza de trazado de las cubiertas.

Finalmente, en el caso de la medición de las alturas sobre la rasante para el uso hotelero, la pretensión de la Mod. Orden es simplemente asumir las necesidades técnicas de un tipo de uso que no encuentra unas fáciles condiciones de implantación en una zona como el área urbana de BERRIA en la que la altura a cornisa es la menor de todo el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 2

MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

A los efectos de definir el marco legal de aplicación vigente en la actualidad en materia urbanística la prelación legislativa viene dada por la siguiente relación:

1. Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LSV.6/98), ley de carácter estatal.

2. Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el sector Inmobiliario y Transportes, que en su artículo 1, por el que modifica la LSV.6/98 en sus artículos 9, 15 y 16.

3. Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 (en adelante STC.61/97), de 20 de marzo, que declaró inconstitucionales ciertos preceptos la anterior legislación del suelo.

4. Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la STC.61/97.

5. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la STC.61/97.

6. Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que es la que establece con un mayor grado de definición y precisión todas las cuestiones relativas a la regulación del urbanismo y la ordenación del territorio en Cantabria.

7. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en aquellos aspectos en que continúe vigente.

8. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

9. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

10. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

11. Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Estos últimos preceptos normativos contenidos en los Reglamentos regirán siempre que no se contrapongan a la legislación anteriormente enunciada. Hay que señalar, así mismo, la influencia del Decreto de Cantabria 34/1997, de 5 de mayo, que aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel (en adelante PORN.MARISMAS)

IMPACTO AMBIENTAL

Respecto al instrumento de impacto ambiental, la legislación actualmente en vigor está recogida en los siguientes textos legales:

1. Directiva 85/377/CEE, de 27 de junio, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

2. Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación de Real Decreto Legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental.

3. Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

4. Decreto de Cantabria 50/1991, de 29 de abril, de evaluación de impacto ambiental para Cantabria, y sus modificaciones posteriores por el Decreto de Cantabria 77/1996, de 8 de agosto, y el Decreto de Cantabria 38/1999, de 12 de abril.

5. Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.

La presente Mod. Orden propone una serie de modificaciones menores del PGOU. Santoña y no plantea variaciones en la clasificación ni en la calificación urbanística de los terrenos en el ámbito por ella afectado, a saber, el municipio de Santoña, como tampoco afecta de forma expresa, ni siquiera indirecta, a los terrenos afectados por el PORN. MARISMAS, por lo que la incidencia ambiental de la misma es inexistente y se considera que no ha de someterse al instrumento de evaluación de impacto ambiental por la escasa entidad de su alcance en ese campo de afección y, por tanto, se entiende exenta de ese trámite. Todo ello en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2 de la Ley de Cantabria 5/2002, que tiene el siguiente tenor literal:

2. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento a que se refiere el apartado 1 de este artículo requerirán igualmente el preceptivo instrumento de evaluación medioambiental salvo que se trate de modificaciones menores que no conlleven efectos significativos sobre el medio ambiente. A tal efecto, tras la aprobación inicial se deberá remitir la modificación del Plan a la Autoridad ambiental para que se pronuncie en el plazo de quince días sobre la necesidad de someter la modificación a evaluación medioambiental, transcurrido el citado plazo sin que la Autoridad ambiental se haya pronunciado se entenderá que no es precisa la evaluación.

TRAMITACIÓN

De acuerdo con el artículo 83 de la LOT.2/01, el procedimiento para efectuar una modificación en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, excepto en el caso de la modificación de un Plan General, en el que se contemplan algunas singularidades como el carácter potestativo de la redacción del Avance de presupuestos iniciales y orientaciones básicas o la atribución al propio municipio de la competencia para la aprobación definitiva en el caso de que no se den cambios de zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público (como es el caso de la presente Mod. Orden). En este sentido, pues, los trámites de aprobación serán los establecidos en los artículos 66 a 71 de la LOT.2/01, en concordancia con el artículo 83

ya citado, y con el artículo 2.2 de la Ley de Cantabria 5/2002, y que son los siguientes:

1. Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Santoña.

2. Sometimiento a información pública, junto con el pertinente documento ambiental, por el plazo mínimo de un (1) mes, previo anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de difusión regional.

El acuerdo de aprobación se comunicará expresamente a la Delegación del Gobierno de Cantabria, a los Ayuntamientos limítrofes y al Registro de la Propiedad, así como a la Comisión Regional de Urbanismo y a la Autoridad ambiental para su conocimiento y constancia.

La Autoridad ambiental deberá manifestarse en el plazo de quince (15) días sobre la necesidad de someter la modificación a evaluación medioambiental o no, entendiéndose que no será precisa si no se produce ese pronunciamiento en plazo.

3. Aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento previo estudio de las alegaciones presentadas durante el trámite de exposición pública y, una vez resueltas aquéllas, con las modificaciones que procedieran de forma motivada. Esta aprobación provisional requerirá también, de forma previa, la obtención del instrumento de evaluación de impacto ambiental previsto en la legislación sectorial, si así hubiera sido requerido por la Autoridad ambiental.

Si los cambios derivados del proceso de información pública tuvieran carácter sustancial o afectan a los criterios básicos del Plan General, se abrirá, en las mismas condiciones de publicidad y plazo, un nuevo período de información pública.

4. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento si, en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo por la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria tras la aprobación provisional del mismo, ésta no emite informe negativo, entendiéndose el silencio como estimatorio (artículo 83.3.b de la LOT.2/01). El efecto aprobatorio por silencio del Informe de la Comisión no se entenderá tal si la modificación no contuviera la documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.

CAPÍTULO 3

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La adecuación de las determinaciones del PGOU. Santoña mediante a los contenidos afectados por esta Mod. Orden garantiza el cumplimiento de las condiciones establecidas tanto en la vigente Ley 6/98 como en la LOT.2/01 y demás legislación concordante. Este cumplimiento se justifica y pormenoriza en los siguientes aspectos:

Primero. Respecto a la legislación de suelo aplicable, la redacción de una modificación puntual de planeamiento queda perfectamente incluida en el artículo 83 de la LOT.2/01. El contenido específico de la modificación, relativo a la aclaración, adecuación y modificación de ciertas ordenanzas del PGOU. Santoña, se considera como un claro supuesto de modificación por no tener alcance de revisión del planeamiento al no producirse alteración alguna del contenido del mismo que afecte de forma sustancial a la estructura y ordenación general del territorio en él contemplada, y no produciéndose, en todo caso, variación en la edificabilidad asignada por el planeamiento general en ninguno de los casos, ni siquiera en el de las cubiertas o en el de la elevación de la altura de cornisa (que no del número de plantas) para el uso hotelero.

Segundo. Respecto al Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, el supuesto de modificación es claro frente al de revisión, expuesto en su artículo 154.3. Además, la presente Mod. Orden no entra en los supuestos del

artículo 159, ya que no contempla alteración alguna del aprovechamiento de las fincas por razón de las variaciones y aclaraciones presentadas, ni se genera aumento alguno del volumen edificable de ninguna zona, con lo que no es necesaria tampoco la previsión de mayores espacios libres que apunta el artículo 161. Se trata de una simple modificación de algunas ordenanzas del PGOU. Santoña, por aclaración en unos casos o por ampliación en otros.

Tercero. Respecto al contenido de la Mod. Orden, el planteamiento de las distintas aclaraciones, ampliaciones o modificaciones, no responde sino a la necesidad que se ha detectado desde la propia gestión del Plan a partir de los progresivos requerimientos que van haciéndose imprescindibles en el municipio para la mejor adecuación del instrumento de planeamiento que rige el urbanismo local a la realidad de las demandas sociales. No se plantea con ello una revisión del modelo propuesto por el PGOU. Santoña sino simplemente un pequeño ajuste de matices en la mayoría de los casos. Ninguna de las ordenanzas modificadas va a suponer nuevos planteamientos que puedan afectar al modelo territorial del municipio ni aumentos de aprovechamiento o edificabilidad en las fincas.

Cuarto. En lo que se refiere a la conveniencia de las modificaciones, aclaraciones y ampliaciones de ordenanzas propuestas en esta Mod. Orden, su justificación proviene de la necesidad de fijar de forma única los criterios que han de servir, tanto para el administrador municipal (técnico urbanista municipal de turno) como para el administrado (promotor, proyectista o, simplemente, propietario de suelo), para la interpretación de diversas normativas concretas del PGOU. Santoña cuyo margen ha sido quizá demasiado amplio para el encaje de criterios diferentes que, en última instancia, no sirven sino para crear el desconcierto ante la opinión de técnicos interventores distintos. Es obvia, pues, la necesidad de establecer esa unidad de criterio que, con claridad y de forma inequívoca, traduzca el texto normativo a su debida realidad interpretativa. Así mismo, la práctica habitual del proyecto arquitectónico da lugar a situaciones reales en las que se vislumbran posibles resquicios normativos por donde es preferible, y quizá también prioritario, no avanzar y sobre los que procede, pues, fijar la línea adecuada de interpretación.

CAPÍTULO 4

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La adecuación de las determinaciones del PGOU. Santoña mediante a los contenidos afectados por esta Mod. Orden se concretan en la afeción a los siguientes textos normativos:

Ordenanza 2 Altura a cornisa en al Área Urbana de Berria (página 3.47)

El texto actualmente vigente es el que se transcribe a continuación:

Altura máxima al alero: 6 metros

Esta limitación genérica de la ordenanza del PGOU. Santoña se manifiesta como restrictiva en exceso para la implantación del uso hotelero en cuanto a las necesidades que en él se plantean para la dotación de instalaciones técnicas como puede ser la de aire acondicionado o algunos otros servicios que requieren un aumento de la altura libre entre las placas de los forjados. Se plantea, pues, y sólo para este uso hotelero la ampliación en un metro más de la altura al alero.

La propuesta de esta Mod. Orden sería del siguiente tenor literal:

Altura máxima al alero: 6 metros para uso de alojamiento y 7 metros para uso de hotel (PB+P1, en ambos casos)

Ordenanza 4 Aclaración de la ordenanza de trazado de cubierta (página 3.87 bis y 3.108)

El texto actualmente vigente, recogido en partes diversas de la normativa y atendiendo a consideraciones de distinta índole, es el que se transcribe a continuación:

Edificabilidad.

No se computará el volumen que queda bajo cubierta cuya pendiente sea igual o inferior a 30° (grados sexagesimales), siempre y cuando ese espacio bajo cubiertas se emplee para trastero no habitable, con uso como tal vinculado a las viviendas del edificio, o como anejo inseparable de las mismas, o bien sea un espacio perteneciente a la vivienda de la planta inmediata inferior y esté comunicado a través del forjado que los separa. (página 3.87 bis)

Elementos constructivos visibles desde el espacio exterior urbano.

2. Los remates de cubierta, incluidas las antenas de TV, por encima de la altura edificable, deberán estar situados dentro del gálibo definido por una línea recta apoyada sobre el borde del alero, tanto en fachada como en patios de manzana, exceptuando en estos últimos la caja de escaleras. Los remates de chimeneas de humos, conductos de ventilación y elementos simbólicos y publicitarios podrán sobrepasar dicho gálibo previa autorización de la administración municipal. (página 3.108)

Además de estas consideraciones específicas sobre la propia cubierta, se establecen otras circunstancias que afectan a la cubierta para su trazado, que no se modifican, como son las siguientes:

Cómputo de altura.

b.1. La altura se medirá desde la rasante de la alineación oficial hasta el remate superior de la fachada o línea de cornisa. (página 85)

Ocupación del vuelo del espacio exterior urbano.

d) En todo caso se podrá sobresalir del plano de la alineación con el alero, cornisa y molduras en un máximo de in (1) metro para aquél y de treinta (30) centímetros para éstas, siguiendo el contorno del vuelo. (página 3.99)

e) Los vuelos, a excepción del alero del tejado, quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo en una longitud igual al saliente y no inferior en todo caso a ochenta (80) centímetros. (página 3.99)

Con la presente Mod. Orden se pretende resolver de forma definitiva el criterio de interpretación relativo al trazado de los planos de cubierta, circunstancia ésta que ha sido objeto de diferentes apreciaciones por los arquitectos, proyectistas y, también, por los técnicos municipales que han informado el PGOU. Santoña a lo largo de su vigencia, por lo que se plantea de forma expresa un criterio único que deberá ser, en adelante el único e inequívoco de aplicación general en el municipio.

Por un lado se aclara el punto de trazado de los faldones, en la intersección entre la altura máxima teórica de la cornisa con el vuelo máximo también teórico, con lo que queda fijado el origen de las líneas de treinta (30) y cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales que definen la cara exterior del plano de cubierta y el gálibo máximo de los remates de la edificación, respectivamente. Se establece también la imposibilidad de rematar las fachadas con grandes cornisas surgidas por el vuelo completo del forjado de techo de la última planta completa de la edificación por debajo de la altura de cornisa, por generarse así vuelos no aceptados por la ordenanza, según el criterio que se mantiene, y que, además, estéticamente producen imágenes poco adecuadas que el Ayuntamiento, como garante de la defensa de la imagen urbana de la villa, entiende no deben seguir dándose.

Como resultado de la práctica habitual ha surgido también la cuestión de la posibilidad o no de testeros rectos o hastiales hasta la cumbre en la edificación, principalmente en la tipología de edificación aislada, caso de la ordenanza de manzana abierta (MA) y de ciudad jardín (CJ). En este sentido, el criterio a seguir en cuanto a la interpretación de la normativa del PGOU. Santoña va a ser, cuando la altura en plantas sea la máxima permitida

por la ordenanza de aplicación, la literalidad del texto, o sea, cubiertas a cuatro aguas, mientras que si la edificación no alcanza el número de plantas máximo permitido, se permitirá la aparición de testeros con el perfil de la cubierta, que, en todo caso, deberá trazarse en cuanto a pendientes y gálibos, con las condiciones expresas de la ordenanza.

La propuesta de esta Mod. Orden sería del siguiente tenor literal:

El trazado de los faldones de cubierta será continuo, sin quiebros, y no podrá superar la pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con lo que se conformará un volumen no computable a efectos de edificabilidad siempre y cuando ese espacio bajo cubiertas, de una sola planta en cualquier caso, se emplee para trastero no habitable, con uso como tal vinculado a las viviendas del edificio o como anejo inseparable de las mismas, o bien sea un espacio perteneciente a la vivienda de la planta inmediata inferior y esté comunicado con ella a través del forjado que los separa. No computarán tampoco a efectos de edificabilidad los buhardillones que sobresalgan del plano de cubierta en las condiciones del párrafo siguiente siempre que su anchura total no sea superior a dos y medio (2,5) metros y de que no ocupen más de la tercera parte de la longitud de la fachada sobre la que se sitúen. Las terrazas en planta bajo cubierta deberán cumplir la limitación del resto de las plantas en cuanto a que su longitud total no superará el cincuenta (50) por ciento de la longitud de fachada sobre la que se ubiquen. Se exceptúa de estas limitaciones porcentuales a los buhardillones y terrazas situados en los chaflanes definidos por este Plan General como alineación obligatoria.

Los remates de cubierta, incluidas los buhardillones, las barandillas o antepechos de protección y las antenas de TV, por encima de la altura edificable, deberán estar situados dentro del gálibo definido por una línea recta, a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales de inclinación sobre la horizontal, apoyada sobre el borde del alero, tanto en fachada como en patios de manzana, exceptuando en estos últimos la caja de escaleras. Los remates de chimeneas de humos, conductos de ventilación y elementos simbólicos y publicitarios podrán sobrepasar dicho gálibo previa autorización de la administración municipal.

El trazado de las líneas de pendiente máxima de la cubierta y de gálibo de los remates de la misma se realizará desde la intersección entre la altura máxima de la edificación (línea de cornisa teórica) con el saliente máximo teórico permitido (vuelo más treinta centímetros de cornisa), siendo la línea de pendiente máxima la que corresponde a la cara superior del faldón de cubierta en cada caso. Queda expresamente prohibida la prolongación del forjado de techo de la última planta completa de la edificación para la creación de un alero de gran dimensión por debajo de la línea de cornisa.

Se permite la aparición de hastiales o testeros en las fachadas laterales y con el perfil de la cubierta de la edificación según las condiciones generales, en el caso de edificios en tipología aislada (colectiva o unifamiliar) y sólo en aquellas construcciones en que no se alcance el número máximo de plantas permitido por la normativa, ya que, en cualquier otra circunstancia, la edificación aislada tendrá cubierta a cuatro aguas.

La medición de la separación a colindantes se efectuará considerando como punto de medición la altura de cornisa, cuando la fachada a considerar presente un faldón de cubierta con pendiente hacia la misma, o la altura de coronación si el edificio presenta un hastial en esa fachada. (página 3.87 bis)».

Santoña, 13 de mayo de 2004.—La alcaldesa, Puerto Gallego Arriola.