

# Boletín Oficial de Cantabria

Año LXI

Viernes, 6 de junio de 1997. — Número 113

Página 3.513

## SUMARIO

### I. DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

#### 3. Otras disposiciones

- 3.2 Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo. — Aprobación definitiva de la revisión del plan general de Castro Urdiales ..... 3.514

### IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

#### 2. Anuncios de Tribunales y Juzgados

- Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Seis de Santander. — Expediente número 29/97 ..... 3.571  
Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Siete de Santander. — Expedientes números 40/97, 688/96 y 3/97 ..... 3.571  
Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Nueve de Santander. — Expedientes números 16/97 y 50/97 ..... 3.572

# I. DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

## 3. Otras disposiciones

### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA URBANISMO

La Comisión Regional de Urbanismo, en su sesión de fecha 23 de diciembre de 1996, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Aprobar definitivamente la revisión del plan general de Castro Urdiales, con las observaciones señaladas en el informe del Servicio de Urbanismo y de la Dirección Regional de Medio Ambiente, así como de la Dirección General de Costas, posponiendo la publicación del acuerdo en el «Boletín Oficial de Cantabria» hasta la remisión del correspondiente texto refundido».

Remitido el texto refundido, se procede a su publicación en cumplimiento de lo establecido en el artículo 124 de la Ley del Suelo y en el artículo 70.2 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso ordinario ante el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria, en el plazo de un mes a contar de la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Santander, 17 de abril de 1997.— El secretario de la Comisión Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.  
97/104191

### Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana del Ayuntamiento de Castro Urdiales

#### INDICE NORMAS URBANISTICAS

#### TITULO I. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

##### CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

- I.1.1. Naturaleza y ámbito
- I.1.2. Efectos
- I.1.3. Vigencia
- I.1.4. Revisión
- I.1.5. Modificación

##### CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN

- I.2.1. Contenido y valor relativo de la documentación
- I.2.2. Interpretación del plan

##### CAPITULO 3. PUBLICIDAD DE PLANEAMIENTO

- I.3.1. Consulta directa
- I.3.2. Consultas técnicas
- I.3.3. Informes urbanísticos
- I.3.4. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

#### TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

##### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- II.1.1. Organos actuantes
- II.1.2. Prioridad en el desarrollo
- II.1.3. Instrumentos de actuación urbanística

##### CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

###### SECCION 1\*. FIGURAS DE PLANEAMIENTO

- II.2.1. Programa de Actuación Urbanística
- II.2.2. Planes Parciales
- II.2.3. Planes Especiales

###### SECCION 2\*. FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACION DETALLADA

- II.2.4. Catálogos complementarios del planeamiento
- II.2.5. Estudios de Detalle
- II.2.6. Ordenanzas especiales

##### CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTION

- II.3.1. Delimitación de Unidades de Actuación
- II.3.2. Sistemas de actuación
- II.3.3. Sistema de compensación
- II.3.4. Sistema de cooperación
- II.3.5. Sistema de expropiación
- II.3.6. Reparcelación
- II.3.7. Parcelación urbanística
- II.3.8. Parcelación rústica

#### CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

##### SECCION 1\*. PROYECTOS DE URBANIZACION

- II.4.1. Definición, clases y características generales
- II.4.2. Contenido de los proyectos de urbanización
- II.4.3. Aprobación

##### SECCION 2\*. PROYECTOS DE EDIFICACION

- II.4.4. Clases de obras de edificación
- II.4.5. Obras en los edificios existentes
- II.4.6. Obras de demolición
- II.4.7. Obras de nueva planta
- II.4.8. Condiciones comunes de los proyectos de edificación de nueva planta
- II.4.9. Documentación específica de los proyectos de obras de los edificios existentes
- II.4.10. Documentación específica de los proyectos de demolición
- II.4.11. Documentación específica de los proyectos de edificación de nueva planta

##### SECCION 3\*. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

- II.4.12. Definición y clases
- II.4.13. Condiciones de los proyectos

##### SECCION 4\*. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

- II.4.14. Definición y clases
- II.4.15. Condiciones de los proyectos

#### CAPITULO 5. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

##### SECCION 1\*. LICENCIAS URBANISTICAS

- II.5.1. Actividades sujetas a licencia
- II.5.2. Obligaciones de los solicitantes
- II.5.3. Obras con licencias urbanísticas
- II.5.4. Procedimiento para la obtención de licencia
- II.5.5. Concesión de licencias en suelo no urbanizable
- II.5.6. Licencias de parcelación
- II.5.7. Licencias de obras de urbanización
- II.5.8. Licencias de obras de edificación
- II.5.9. Caducidad y suspensión de licencias de obras
- II.5.10. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas
- II.5.11. Licencias de otras actuaciones urbanísticas
- II.5.12. Licencias de instalaciones y actividades
- II.5.13. Licencias de ocupación o funcionamiento

##### SECCION 2\*. CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

- II.5.14. Actuaciones previas
- II.5.15. Vallado de obras
- II.5.16. Construcciones provisionales de obra
- II.5.17. Acopio de escombros y materiales
- II.5.18. Andamios y maquinaria auxiliar
- II.5.19. Inspección de la ejecución de las obras
- II.5.20. Conclusión de las obras o instalaciones
- II.5.21. Recepción de las obras de urbanización

##### SECCION 3\*. CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES

- II.5.22. Deberes de conservación
- II.5.23. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones
- II.5.24. Contenido del deber de conservación de solares
- II.5.25. Contenido del deber de conservación de edificaciones
- II.5.26. Ordenes de ejecución para la conservación
- II.5.27. Conservación del patrimonio catalogado

##### SECCION 4\*. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

- II.5.28. Procedencia de la declaración
- II.5.29. Coste de las obras de reparación
- II.5.30. Declaración de ruina

#### TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

##### CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

- III.1.1. Clasificación del suelo
- III.1.2. Suelo de sistemas generales
- III.1.3. División del suelo en razón de su calificación urbanística
- III.1.4. División del suelo en razón de su ordenación detallada
- III.1.5. División del suelo en razón de la gestión urbanística

##### CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

- III.2.1. Derogación del planeamiento anterior
- III.2.2. Situaciones fuera de ordenación

##### CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

- III.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico
- III.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento
- III.3.3. Regulación detallada del uso del suelo
- III.3.4. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria

##### CAPITULO 4. INCIDENCIA DE LA LEY DE COSTAS

- III.4.1. Vinculación del dominio público marítimo-terrestre
- III.4.2. Respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar y de la zona de influencia

#### TITULO IV. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

##### CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO

- IV.1.1. Definición y delimitación
- IV.1.2. Regulación de los sistemas generales
- IV.1.3. Titularidad y régimen urbanístico
- IV.1.4. Procedimientos de obtención de los sistemas generales
- IV.1.5. Sistemas generales en suelo no urbanizable

##### CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE

- IV.2.1. Derechos y obligaciones de los propietarios
- IV.2.2. Ocupación de terrenos de sistemas generales
- IV.2.3. Obtención por expropiación forzosa
- IV.2.4. Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado
- IV.2.5. Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable no programado

TITULO V. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICION Y REGIMEN URBANISTICO

- V.1.1. Definición
V.1.2. División y delimitación del suelo No Urbanizable
V.1.3. Régimen urbanístico
V.1.4. Parcelaciones rústicas
V.1.5. Prohibición de parcelaciones urbanísticas
V.1.6. Concepto de núcleo rural
V.1.7. Concepto de núcleo de población
V.1.8. Condiciones de urbanización
V.1.9. Formación de Planes Especiales

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

SECCION 1\*. PROTECCION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS

- V.2.1. Carreteras y caminos
V.2.2. Líneas de energía eléctrica. Alta tensión
V.2.3. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento
V.2.4. Gasoductos

SECCION 2\*. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

- V.2.5. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos
V.2.6. Condiciones generales de vertido de residuos líquidos
V.2.7. Condiciones generales para los vertidos al mar
V.2.8. Protección de los cursos fluviales
V.2.9. Protección de aguas para abastecimiento público y privado
V.2.10. Protección contra la contaminación atmosférica
V.2.11. Protección frente a ruidos y vibraciones

SECCION 3\*. PROTECCION DEL PAISAJE

- V.2.12. Normas generales de protección del paisaje
V.2.13. Explotación de minas y canteras
V.2.14. Integración paisajística de carreteras y caminos
V.2.15. Intrusión visual
V.2.16. Protección de masas forestales autóctonas
V.2.17. Suelo afectado por la servidumbre de protección de la costa
V.2.18. Actuaciones que afecten a la protección de elementos del patrimonio arqueológico

CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

- V.3.1. Usos característicos
V.3.2. Usos compatibles
V.3.3. Edificaciones permitidas
V.3.4. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria
V.3.5. Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras y forestales
V.3.6. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras e instalaciones de servicio a las carreteras
V.3.7. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales o deportivas
V.3.8. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada
V.3.9. Condiciones de la edificación de vivienda familiar
V.3.10. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial
V.3.11. Condiciones estéticas
V.3.12. Condiciones de la rehabilitación de la edificación existente

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECIFICAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS DISTINTAS AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE

- V.4.1. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección ecológica
V.4.2. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección agropecuaria
V.4.3. Régimen específico del suelo no urbanizable con protección ecológica
V.4.4. Régimen específico de suelo no urbanizable con protección de costa
V.4.5. Régimen específico del suelo no urbanizable con protección para actividades forestales
V.4.6. Régimen específico del suelo no urbanizable simple
V.4.7. Régimen específico del suelo no urbanizable de núcleo rural
V.4.8. Régimen específico del suelo no urbanizable compatible con actividades extractivas

TITULO VI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICION Y CATEGORIAS

- VI.1.1. Definición
VI.1.2. Categorías y delimitación

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- VI.2.1. Definición del suelo urbanizable no programado
VI.2.2. Desarrollo del suelo urbanizable no programado
VI.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios
VI.2.4. Núcleo de población
VI.2.5. Condiciones particulares de las áreas de suelo urbanizable no programado

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECCION 1\*. DETERMINACIONES GENERALES

- VI.3.1. Definición del suelo urbanizable programado
VI.3.2. Revisión del programa
VI.3.3. Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios
VI.3.4. Aprovechamiento tipo
VI.3.5. Aprovechamiento en cada sector

SECCION 2\*. ACCIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- VI.3.6. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores
VI.3.7. Desarrollo del suelo urbanizable programado
VI.3.8. Plazos de ejecución del planeamiento
VI.3.9. Requisitos para poder edificar

SECCION 3\*. CONDICIONES DE LA ORDENACION

- VI.3.10. Criterios de ordenación
VI.3.11. Condiciones de la edificación
VI.3.12. Condiciones de uso

SECCION 4\*. CONDICIONES DE LA URBANIZACION

- VI.3.13. Pavimentación
VI.3.14. Señales verticales
VI.3.15. Mobiliario urbano

- VI.3.16. Ajardinamiento
VI.3.17. Abastecimiento de agua potable
VI.3.18. Red de riego e hidrantes contra incendios
VI.3.19. Red de saneamiento
VI.3.20. Condiciones de los vertidos
VI.3.21. Red de distribución eléctrica
VI.3.22. Alumbrado
VI.3.23. Areas ajardinadas y parques
VI.3.24. Red telefónica
VI.3.25. Red de distribución de gas

SECCION 5\*. CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO

- VI.3.26. Condiciones particulares de las áreas de suelo urbanizable programado

TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

- VII.1.1. Definición y delimitación
VII.1.2. Régimen urbanístico
VII.1.3. Facultades y derechos de los propietarios
VII.1.4. Deberes y cargas de los propietarios
VII.1.5. Régimen de las Unidades de Ejecución
VII.1.6. Condiciones generales previas para la edificación
VII.1.7. Edificación previa a la condición de solar
VII.1.8. Plazos para el cumplimiento de deberes y adquisición de derechos

CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

- VII.2.1. Definición y adecuación al planeamiento
VII.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación

TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- VIII.1.1. Definición
VIII.1.2. Clases de construcciones
VIII.1.3. Parcela
VIII.1.4. Superficie de parcela
VIII.1.5. Parcela mínima
VIII.1.6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas
VIII.1.7. Linderos
VIII.1.8. Alineaciones
VIII.1.9. Rasantes
VIII.1.10. Solar

SECCION 2\*. DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION

- VIII.1.11. Referencias de la edificación
VIII.1.12. Posición de la edificación respecto a la alineación
VIII.1.13. Retranqueo
VIII.1.14. Separación entre edificaciones
VIII.1.15. Tipologías edificatorias

SECCION 3\*. DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA

- VIII.1.16. Superficie ocupable
VIII.1.17. Ocupación o superficie ocupada
VIII.1.18. Coeficiente de ocupación
VIII.1.19. Superficie libre de parcela

SECCION 4\*. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

- VIII.1.20. Superficie edificada por planta
VIII.1.21. Superficie edificada total
VIII.1.22. Superficie útil
VIII.1.23. Superficie edificable
VIII.1.24. Coeficiente de edificabilidad

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

- VIII.2.1. Aplicación
VIII.2.2. Sólido capaz
VIII.2.3. Longitud de la edificación
VIII.2.4. Altura de la edificación
VIII.2.5. Medición de la altura en unidades métricas
VIII.2.6. Medición de la altura en número de plantas
VIII.2.7. Altura máxima
VIII.2.8. Construcciones por encima de la altura
VIII.2.9. Altura de piso y altura libre
VIII.2.10. Regulación de las plantas de una edificación
VIII.2.11. Regulación de los entrantes en fachada
VIII.2.12. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS

- VIII.3.1. Definición y aplicación

SECCION 1\*. CONDICIONES DE CALIDAD

- VIII.3.2. Calidad de las construcciones

SECCION 2\*. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES

- VIII.3.3. Local exterior
VIII.3.4. Pieza habitable
VIII.3.5. Condiciones de iluminación y ventilación

SECCION 3\*. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

- VIII.3.6. Patios de luz
VIII.3.7. Dimensiones de los patios de luz abiertos
VIII.3.8. Dimensiones de los patios de luz cerrados
VIII.3.9. Cubrimiento de patios

SECCION 4\*. DOTACIONES, SERVICIOS Y ACCESIBILIDAD

- VIII.3.10. Dotación de agua y energía. Instalación de saneamiento
VIII.3.11. Evacuación de humos
VIII.3.12. Evacuación de residuos sólidos
VIII.3.13. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire
VIII.3.14. Instalaciones de telefonía, radio y televisión
VIII.3.15. Servicios Postales
VIII.3.16. Aparatos elevadores
VIII.3.17. Condiciones de protección y accesibilidad en los edificios

SECCION 5\*. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

- VIII.3.18. Dotación de aparcamiento
VIII.3.19. Soluciones para la dotación de aparcamiento
VIII.3.20. Plaza de aparcamiento
VIII.3.21. Accesos a los garajes
VIII.3.22. Altura libre de piso
VIII.3.23. Condiciones constructivas

VIII.3.24. Condiciones de iluminación y ventilación .....

VIII.3.25. Aparcamiento en los espacios libres .....

**CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA .....**

VIII.4.1. Definición .....

VIII.4.2. Aplicación .....

VIII.4.3. Salvaguarda de la estética urbana .....

VIII.4.4. Fachadas .....

VIII.4.5. Medianerías .....

VIII.4.6. Modificación de fachadas .....

VIII.4.7. Instalaciones en fachadas .....

VIII.4.8. Cornisas y aleros .....

VIII.4.9. Marquesinas .....

VIII.4.10. Portadas y escarpates .....

VIII.4.11. Toldos .....

VIII.4.12. Terrazas y veladores .....

VIII.4.13. Rótulos publicitarios en fachadas .....

VIII.4.14. Cerramientos de solares y terrenos .....

VIII.4.15. Cerramientos en edificación abierta o aislada .....

VIII.4.16. Cerramientos provisionales en locales comerciales .....

VIII.4.17. Tratamiento de los espacios libres .....

VIII.4.18. Buhardas o buhardillones .....

**TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

**CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES .....**

IX.1.1. Definición .....

IX.1.2. Aplicación .....

IX.1.3. Clases de usos .....

IX.1.4. Usos globales y pormenorizados .....

IX.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos .....

IX.1.6. Usos existentes y propuestos .....

IX.1.7. Usos públicos, colectivos y privados .....

**CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL .....**

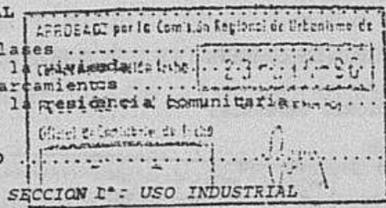
IX.2.1. Definición y clases .....

IX.2.2. Condiciones de la edificación .....

IX.2.3. Dotación de aparcamientos .....

IX.2.4. Condiciones de la .....

**CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO .....**



**SECCION 1ª. USO INDUSTRIAL**

IX.3.1. Definición y clases .....

IX.3.2. Categorías .....

IX.3.3. Situaciones .....

IX.3.4. Condiciones de compatibilidad .....

IX.3.5. Limitaciones por fuego y explosión .....

IX.3.6. Limitaciones por emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas .....

IX.3.7. Limitaciones por ruido .....

IX.3.8. Limitaciones por vibraciones .....

IX.3.9. Limitaciones por deslumbramientos .....

IX.3.10. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores .....

IX.3.11. Limitaciones por vertidos y saneamiento .....

IX.3.12. Limitaciones por potencia eléctrica .....

IX.3.13. Límites por categorías y situaciones .....

IX.3.14. Dimensiones de los locales .....

IX.3.15. Servicios de aseo .....

IX.3.16. Circulación interior .....

IX.3.17. Ordenación de la carga y la descarga .....

IX.3.18. Dotación de aparcamientos .....

**SECCION 2ª. USO COMERCIAL**

IX.3.19. Definición y clases .....

IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial .....

IX.3.21. Dimensiones .....

IX.3.22. Circulación interior .....

IX.3.23. Escaleras .....

IX.3.24. Aseos .....

IX.3.25. Altura libre de pisos .....

IX.3.26. Iluminación y ventilación .....

IX.3.27. Dotación de aparcamientos .....

IX.3.28. Ordenación de la carga y descarga .....

IX.3.29. Mesajes comerciales .....

**SECCION 3ª. USO OFICINAS**

IX.3.30. Definición .....

IX.3.31. Dimensiones .....

IX.3.32. Accesos interiores .....

IX.3.33. Escaleras .....

IX.3.34. Ascensores .....

IX.3.35. Altura libre de pisos .....

IX.3.36. Dotación de aparcamientos .....

**SECCION 4ª. USO DE HOSPEDAJE**

IX.3.37. Definición .....

IX.3.38. Condiciones de aplicación .....

**SECCION 5ª. SALAS DE REUNION**

IX.3.39. Definición .....

IX.3.40. Condiciones de aplicación .....

**SECCION 6ª. CAMPAMENTOS DE TURISMO**

IX.3.41. Definición .....

IX.3.42. Condiciones de aplicación .....

**CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS .....**

IX.4.1. Definición y clases .....

IX.4.2. Aplicación .....

IX.4.3. Condiciones de compatibilidad .....

IX.4.4. Condiciones de sustitución de los equipamientos públicos .....

IX.4.5. Condiciones de sustitución de los equipamientos privados .....

IX.4.6. Asignación de uso .....

IX.4.7. Dotación de aparcamientos .....

IX.4.9. Condiciones especiales para la implantación del uso de gasolinera .....

**CAPITULO 5. USO DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS .....**

IX.5.1. Definición y clases .....

IX.5.2. Aplicación .....

IX.5.3. Condiciones de los parques urbanos .....

IX.5.4. Condiciones de las áreas ajardinadas .....

IX.5.5. Condiciones de las áreas de juego y recreo .....

IX.5.6. Mejora de las condiciones peatonales .....

IX.5.7. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos .....

**CAPITULO 6. USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES .....**

**SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES**

IX.6.1. Definición y clases .....

IX.6.2. Aplicación .....

**SECCION 2ª. RED VIARIA**

IX.6.3. Dimensiones y características del viario .....

IX.6.4. Condiciones específicas de las calles compartidas .....

IX.6.5. Dimensiones y características de las calles peatonales .....

IX.6.6. Condiciones específicas de las calles particulares .....

IX.6.7. Pavimentaciones .....

IX.6.8. Franjas de reserva .....

**SECCION 3ª. APARCAMIENTOS DE USO PUBLICO**

IX.6.9. Clases de aparcamientos de uso público .....

IX.6.10. Condiciones del aparcamiento al aire libre .....

IX.6.11. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles .....

**SECCION 4ª. ESPACIO PORTUARIO**

IX.6.12. Definición .....

IX.6.13. Condiciones de uso .....

**TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO**

**CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES .....**

X.1.1. Definición .....

X.1.2. Aplicación .....

X.1.3. Clases de Areas .....

X.1.4. Alineaciones y rasantes .....

X.1.5. División de las Areas de Ordenación .....

**CAPITULO 2. ORDENANZA N° 1: EDIFICACION SEGUN ALINEACION DE VIAL .....**

X.2.1. Ambito y tipología .....

X.2.2. Uso característico .....

X.2.3. Usos compatibles .....

X.2.4. Condiciones de la parcela .....

X.2.5. Posición de la edificación en la parcela .....

X.2.6. Ocupación de la parcela .....

X.2.7. Altura de la edificación .....

**CAPITULO 3. ORDENANZA N° 2: EDIFICACION ABIERTA .....**

X.3.1. Ambito y tipología .....

X.3.2. Uso característico .....

X.3.3. Usos compatibles .....

X.3.4. Clasificación en grados .....

X.3.5. Condiciones de la parcela .....

X.3.6. Posición de la edificación .....

X.3.7. Separación a linderos .....

X.3.8. Separación entre edificios .....

X.3.9. Ocupación de la parcela .....

X.3.10. Coeficiente de edificabilidad .....

X.3.11. Profundidad del edificio .....

X.3.12. Altura de la edificación .....

**CAPITULO 4. ORDENANZA N° 3: ORDENACION ACTUAL .....**

X.4.1. Ambito y definición .....

X.4.2. Uso característico .....

X.4.3. Usos compatibles .....

X.4.4. Obras admisibles .....

X.4.5. Coeficiente de edificabilidad .....

**CAPITULO 5. ORDENANZA N° 4: ORDENACION ESPECIAL .....**

X.5.1. Ambito y características .....

X.5.2. Condiciones de la edificación y de los usos .....

**CAPITULO 6. ORDENANZA N° 5: ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL APROBADO .....**

X.6.1. Ambito y características .....

X.6.2. Condiciones de la edificación y de los usos .....

**CAPITULO 7. ORDENANZA N° 6: CONJUNTO HISTORICO .....**

X.7.1. Ambito y tipología .....

X.7.2. Uso característico .....

X.7.3. Usos compatibles .....

X.7.4. Condiciones de la parcela .....

X.7.5. Posición de la edificación en la parcela .....

X.7.6. Ocupación de la parcela .....

X.7.7. Altura de la edificación .....

X.7.8. Condiciones estéticas .....

**CAPITULO 8. ORDENANZA N° 7: EDIFICACION UNIFAMILIAR .....**

X.8.1. Ambito y tipología .....

X.8.2. Uso característico .....

X.8.3. Usos compatibles .....

X.8.4. Clasificación en grados .....

X.8.5. Condiciones de la parcela .....

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

X.8.7. Ocupación de la parcela .....

X.8.8. Coeficiente de edificabilidad .....

X.8.9. Altura de la edificación .....

X.8.10. Conjuntos urbanos .....

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

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

**CAPITULO 9. ORDENANZA N° 8: PRODUCTIVO .....**

X.9.1. Ambito y tipología .....

X.9.2. Clasificación de niveles .....

X.9.3. Uso característico .....

X.9.4. Usos compatibles .....

X.9.5. Clasificación en grados .....

X.9.6. Condiciones de la parcela .....

X.9.7. Posición de la edificación en la parcela .....

X.9.8. Ocupación de la parcela .....

X.9.9. Coeficiente de edificabilidad .....

X.9.10. Altura de la edificación .....

X.9.11. Salientes en la alineación oficial exterior .....

X.9.12. Cerramientos de parcelas .....

**CAPITULO 10. ORDENANZA N° 9: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS .....**

X.10.1. Ambito y características .....

X.10.2. Uso característico .....

X.10.3. Usos compatibles .....

X.10.4. Posición de la edificación .....

X.10.5. Coeficiente de edificabilidad .....

X.10.6. Altura de la edificación .....

**CAPITULO 11. ORDENANZA N° 10: PARQUES Y JARDINES PUBLICOS .....**

X.11.1. Ambito y características .....

X.11.2. Condiciones de la edificación y de los usos .....

**CAPITULO 12. ORDENANZA N° 11: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES .....**

X.12.1. Ambito y características .....

X.12.2. Condiciones de la edificación y de los usos .....

**CAPITULO 13. UNIDADES DE EJECUCION Y AREAS CON PLANEAMIENTO DIFERIDO**

- X.13.1. Definición
- X.13.2. Delimitación
- X.13.3. Desarrollo
- X.13.4. Aparcamientos en superficie, anejos al viario público
- X.13.5. Remisión a las fichas particulares
- X.13.6. Alcance de las determinaciones particulares
- X.13.7. Fichas de las Unidades de Ejecución

D) El Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, que expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del plan, para lo cual se programan en periodos de cuatro años las relativas al suelo clasificado como urbanizable programado y al suelo destinado a sistemas generales, y se establece la jerarquía temporal de actuaciones de urbanización o reforma interior en el suelo urbano. Evalúa además el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles a tal efecto.

E) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan, distribuidos en los siguientes planos:

Planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal (escala 1:20.000) y de Sistemas Generales (escala 1:10.000). Expresan la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, incluidos los grandes equipamientos. Este plano carece de eficacia ordenadora propia, sirviendo de referencia para discernir, en caso de duda, aquellas propuestas de modificación del Plan que puedan implicar revisión del mismo.

Planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1:10.000. Establecen la Clasificación del Suelo, el señalamiento de los Usos Globales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo en el suelo urbanizable y no urbanizable. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos a excepción de los de Clasificación del Suelo y Regulación de la edificación en cuanto a su mayor precisión en la delimitación del suelo urbano y urbanizable.

Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escalas 1:1.000 y 1:2.000. Establecen la zonificación del suelo urbano, el señalamiento de los usos pormenorizados y régimen edificatorio propios de cada zona, incluso los usos pormenorizados de los Sistemas Generales, las alineaciones viarias y los ámbitos del planeamiento de desarrollo. Como plano de ordenación a mayor escala, prevalece siempre sobre los demás planos en lo que se refiere a sus contenidos específicos.

Planos de Redes Generales de Infraestructura a escala 1:5.000. Establecen las redes básicas de funcionamiento de las distintas infraestructuras.

# NORMAS URBANÍSTICAS

## TITULO I. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

### CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

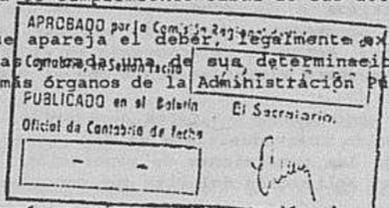
#### 1.1.1. Naturaleza y ámbito.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Castro Urdiales es el instrumento de ordenación integral de la totalidad del territorio Municipal.

#### 1.1.2. Efectos.

La aprobación del Plan General le confiere los siguientes efectos:

- A) **Publicidad:** lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.
- B) **Ejecutividad:** lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en la que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.
- C) **Obligatoriedad:** lo que aparece el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas las determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública como para los particulares.



#### 1.1.3. Vigencia.

- 1. El Plan General entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.
- 2. Su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

#### 1.1.4. Revisión.

- 1. Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.
- 2. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor.
- 3. La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

#### 1.1.5. Modificación.

- 1. La alteración del contenido del Plan General en supuestos distintos de los contemplados en el epígrafe anterior se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.
- 2. Toda modificación del Plan General se ajustará a lo prevenido en los artículos 128 y 129 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento.
- 3. No constituirá modificación del Plan General la mera corrección de errores materiales, ni el ajuste de los límites de los ámbitos territoriales de sus instrumentos de desarrollo a hitos físicos, topográficos o parcelarios cuando sea consecuencia del uso de una cartografía más detallada y ello suponga diferencias respecto a la superficie inicial que no representen más del diez por ciento.

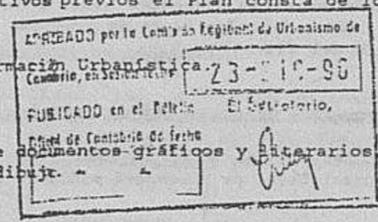
### CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN

#### 1.2.1. Contenido y valor relativo de la documentación.

- 1. El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - A) La memoria recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.
  - B) Las Normas Urbanísticas que constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general a todo ámbito territorial o específica a cada clase y tipo de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalcen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ellas se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Cantabria.
  - C) El Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico, que de acuerdo con los artículos 93 de la Ley del Suelo y 86.3 del Reglamento de Planeamiento regula las actuaciones posibles en su ámbito espacial de aplicación.

2. Asimismo, a efectos informativos previos al Plan consta de los siguientes documentos no vinculantes:

- A) Memoria y Planos de Información Urbanística.
  - B) Avance de Planeamiento.
3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.



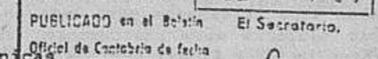
#### 1.2.2. Interpretación del Plan.

- 1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Castro Urdiales en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
- 2. Si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

### CAPITULO 3. PUBLICIDAD DE PLANEAMIENTO

#### 1.31. Consulta directa.

- 1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos, y en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.
- 2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación, compensación y expropiación aprobados o en trámite.
- 3. Asimismo se formalizará el libro-Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.



#### 1.32. Consultas técnicas.

Podrán formularse consultas previas a la obtención de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

#### 1.33. Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito Informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del Plan General, o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

1.3.4. Normas que requieran interpretación del planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Organismo municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

**TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL**

**CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

II.1.1. Organos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Castro Urdiales, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Cantabria, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

II.1.2. Prioridad en el desarrollo.

1. La actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.
2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función de las consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos. Asimismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuestos alterar la programación de suelos urbanizables, o incluso dejarlos fuera de programa mediante la oportuna modificación o revisión del Plan.

II.1.3. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización del Plan General... con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- A) Instrumentos de Ordenación
- B) Instrumentos de Gestión
- C) Instrumentos de Ejecución

Contenido, en Sesión fecha 23-11-95  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha

**CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION**

**SECCION 1ª. FIGURAS DE PLANEAMIENTO**

II.2.1. Programa de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.
2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 82 de la Ley del Suelo y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado comprendidas en los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento.

Contenido, en Sesión fecha 23-11-95  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha

II.2.2. Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento.
4. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resume los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

II.2.3. Planes Especiales.

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde el punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

- A) El desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
- B) La ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- C) La reforma interior en suelo urbano
- D) La protección, conservación y mejora del paisaje, las vías de comunicación, el suelo y el subsuelo.
- E) El saneamiento de las poblaciones.
- F) La mejora de los medios urbano, rural (y natural).
- G) Cualesquiera otras finalidades análogas.

APROBADO por la Com. 3.ª Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-11-95  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha

3. Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones y documentación que señala la Ley del Suelo en sus artículos 84 y siguientes y el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 76 y siguientes, y en estas Normas, especialmente en los aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento.
4. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

**SECCION 2ª. FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACION DETALLADA**

II.2.4. Catálogos complementarios del planeamiento.

1. Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará, o aprobará simultáneamente con el Plan.
2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

II.2.5. Estudios de Detalle.

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
  - A) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de la previsiones contenidas en el planeamiento.
  - B) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
  - C) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior necesario para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 117.3 de la Ley del Suelo y en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

II.2.6. Ordenanzas especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones municipales de carácter general que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico o con actividades y usos del suelo, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su carácter anexo o complementario del Plan General, supone, en principio, que su dictado o modificación no requiere la modificación o revisión de éste.

**CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTION**

II.3.1. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 146 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.  
  
Cuando tal determinación esté contenida en los planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación de la o unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.
2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, incluirán, en

su ámbito cerrado y único, una superficie continua o no de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el artículo 145 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de ejecución y la fijación del sistema sea simultánea a la de cualquier plan parcial o especial u ordenación ~~que desarrolle el Plan General.~~

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 (Cantabria, en Sección Gestión 23-01-97)

II.3.2. Sistemas de actuación

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando este no lo indicara lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren.

2. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

II.3.3. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular y formulan, en todo caso, un proyecto de compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

II.3.4. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendidos en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y en lo que sea de aplicación por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que esta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

II.3.5. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación forzosa, la administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 174 y 175 de la Ley del Suelo, y ejecuta ~~en el suelo las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.~~

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 (Cantabria, en Sección Gestión 23-01-97)

2. La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- A) Cuando se haya previsto este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- B) Para la ejecución de los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución.
- C) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable.
- D) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.
- E) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados de interés social.
- F) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- G) En los demás supuestos legalmente previstos.

La expropiación para los fines previstos en los apartados D) y E) en suelo urbanizable programado será posible antes de la aprobación del planeamiento parcial y, en los supuestos de este último apartado, sólo si el destino fuere la construcción de viviendas, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

3. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes normas.

II.3.6. Reparcelación.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan, en especial el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley del Suelo, sus reglamentos, en especial el Título tercero del de Gestión Urbanística y a cuanto se señale en estas normas que sea de aplicación.

4. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan de ordenación que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico. En los casos en que la reparcelación se proyecte simultáneamente con un instrumento de ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al instrumento de ordenación.

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 (Cantabria, en Sección Gestión 23-01-97)

II.3.7. Parcelación urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el Plan General.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos, y demás disposiciones aplicables en especial las fijadas en estas Normas.

4. Cualquier parcelación urbanística irá precedida de sus proyectos de parcelación cuyo contenido será el establecido en el punto 2 del artículo II.5.6.

II.3.8. Parcelación rústica.

Se considerará parcelación rústica toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelo clasificado como no urbanizable por el Plan General, siempre que no dé lugar a la formación de núcleo de población.

CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

SECCION 1ª. PROYECTOS DE URBANIZACION

II.4.1. Definición, clases y características generales.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, y por los Planes Parciales en el suelo urbanizable.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- A) Excavación y movimiento de tierras.
- B) Pavimentación de viario.
- C) Red de riego e hidrantes contra incendios.
- D) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- E) Red de distribución de agua fría.
- F) Red de distribución de energía eléctrica.
- G) Red de distribución de gas.
- H) Canalizaciones de saneamiento.
- I) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- J) Alumbrado público.
- K) Aparcamientos subterráneos.

PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 (Cantabria, en Sección Gestión 23-01-97)

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector del suelo urbanizable o de una unidad de ejecución en el suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma de viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

5. En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

II.4.2. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

- A) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- B) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2. En los Proyectos que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

II.4.3. Aprobación.

Los proyectos generales de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 117 de la Ley del Suelo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras

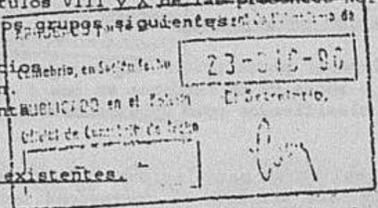
municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

SECCION 2ª. PROYECTOS DE EDIFICACION

II.4.4. Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos VIII y X de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

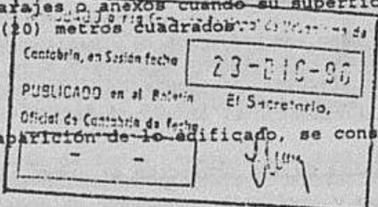
- A) Obras en los edificios.
- B) Obras de demolición.
- C) Obras de nueva planta.



II.4.5. Obras en los edificios existentes.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- A) **Obras de restauración.** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- B) **Obras de conservación o mantenimiento.** Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- C) **Obras de consolidación.** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- D) **Obras de acondicionamiento o rehabilitación.** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.
- E) **Obras de reestructuración.** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.
- F) **Obras de reforma menor.** Son aquellas que afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, a sus instalaciones interiores y en las viviendas a su distribución, sin alterar esencialmente los usos, ni la volumetría ni la morfología general de los mismos:
  - La modificación puntual de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, sin afectación estructural (aparatos de acondicionamiento de aire, salida de humos, escaparates, etc.)
  - La reparación o sustitución de elementos de instalaciones desagües y albañales, la formación de aseos en viviendas, locales comerciales y almacenes y las modificaciones puntuales de reparto interior de las viviendas.
  - La construcción de garajes o anexos cuando su superficie edificada no exceda de veinte (20) metros cuadrados.



II.4.6. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- A) Demolición total.
- B) Demolición parcial.

II.4.7. Obras de nueva planta.

Comprende los tipos siguientes:

- A) **Obras de reconstrucción.** Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- B) **Obras de sustitución.** Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.
- C) **Obras de nueva ocupación.** Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido documentos o vestigios de la primitivamente existente.
- D) **Obras de ampliación.** Son las que incrementan la superficie construida de las edificaciones existentes.

II.4.8. Condiciones comunes de los proyectos de edificación de nueva planta.

- 1. Los proyectos de obras de edificación se redactarán por técnico competente con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones

técnicas aplicables y a las instrucciones que en su caso apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Castro Urdiales.

2. Incluirán en todo caso los documentos siguientes:

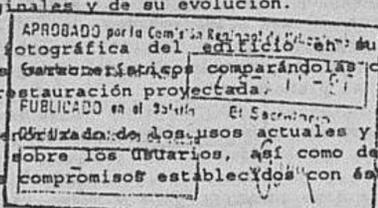
- A) Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le afecten y de todas aquellas circunstancias que pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto por afecciones materiales como por efectos ambientales o estéticos.
  - B) Presupuesto global o pormenorizado, según el tipo de obras, que en función de la cuantificación de las diferentes partidas que componen la obra, realice una estimación ajustada de su coste de ejecución.
  - C) Planos debidamente acotados y a escala adecuada en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que se destinan todos y cada uno de éstos. Además, en suelo urbano se acompañarán los siguientes planos:
    - plano de situación a escala mínima de 1/2.000 que contendrá la información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto. También contendrá información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que dé frente.
    - plano topográfico a escala mínima de 1/500 representativo del estado actual del terreno
    - plano a escala mínima de 1/500 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados, así como de los árboles existentes, salvo en caso de obras de reforma menor.
  - D) En función del tipo de obra los que se especifican en los artículos siguientes.
3. Los proyectos señalarán el plazo máximo previsto para la terminación de las obras, así como aquellos otros plazos parciales que procedan según el objeto del proyecto. Para las obras de nueva planta estos plazos o fases serán, como mínimo, los de movimientos de tierras, cimentación y coronación.
4. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una ficha, según modo normalizado y suscrita por el promotor de las obras y el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística de la obra y del uso al que se la destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

II.4.9. Documentación específica de los proyectos de obras de los edificios existentes.

Los proyectos de obras en los edificios existentes contendrán los complementos documentales que seguidamente se indican para cada tipo de obra:

- 1. Obras de restauración:
  - A) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
  - B) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con las del resultado final de la restauración proyectada.
  - C) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
  - D) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  - E) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planes en los que se señalen los elementos zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y, en su caso, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.



- 2. Obras de conservación o mantenimiento.
 

Cuando en una obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada y la pongan en comparación con la de partida, y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- 3. Obras de consolidación o reparación:
 

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

  - A) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
  - B) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografía en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
  - C) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- 4. Obras de acondicionamiento o rehabilitación.
  - A) Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - B) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

C) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

D) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración.

La misma que para las obras de acondicionamiento.

6. Obras de reforma menor.

A) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exterior del edificio, cuando se estime oportuno por el Ayuntamiento.

B) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

II.4.10. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio a demoler.

II.4.11. Documentación específica de los proyectos de edificación de nueva planta.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción.

A) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

B) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

C) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución.

Quando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva ocupación.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de zona, se incluirán los mismos complementos previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. Obras de ampliación.

A) Levantamiento del edificio en su situación actual.

B) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

C) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

D) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

SECCION 3ª. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

II.4.12. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones u otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las dos Secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Estables, cuando su objeto haya de tener carácter permanente de duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso a vehículos.
d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
e) Implantación fija de casetas de obra prefabricadas o desmontables y similares.
f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.
h) Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.

i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

j) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

k) Vertederos de residuos o escombros.

l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

m) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

n) Usos o instalaciones afectantes al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

B. Provisionales, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
b) Sondeos de terrenos.
c) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
d) Ocupación de terrenos por feriales, actividades lúdico-recreativas, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

II.4.13. Condiciones de los proyectos.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCION 4ª. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

II.4.14. Definición y clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

II.4.15. Condiciones de los proyectos.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto. Igualmente deberán expresar la aceptación de la Dirección Técnica por parte de facultativo competente para ello.

CAPITULO 5. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

SECCION 1ª. LICENCIAS URBANISTICAS

II.5.1. Actividades sujetas a licencia.

1. Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 242 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, en el vuelo, o en el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones, o modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 de la Ley del Suelo cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten a la defensa nacional.

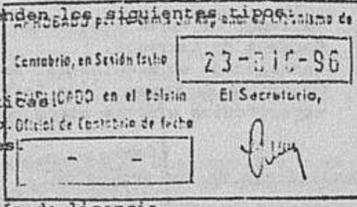
II.5.2. Obligaciones de los solicitantes.

- 1. Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos estarán sujetos al pago de los derachos y de las tasas que fijan las Ordenanzas fiscales municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.
2. Al otorgar licencias el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocadas o aducidas por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.
3. Todo titular de licencia de obra será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de una garantía por un importe de hasta el 100% del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

4. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por los servicios técnicos municipales y con el sello de la corporación, ejemplar que deberá conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen. Asimismo, la licencia o fotocopia de la misma deberá conservarse en la obra a disposición de cualquier agente municipal.
5. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el término de cinco días.
6. En toda obra de edificación, salvo las de reforma interior deberá colocarse, en planta baja o primera planta, un cartel legible desde la vía pública en el que se informe, al menos, de los siguientes extremos:
  - a) número del expediente municipal.
  - b) fecha de concesión de la licencia.
  - c) titular de la licencia.
  - d) empresa constructora.
  - e) facultativo director de la obra.

II.5.3. Obras con licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:
  - a) de parcelación.
  - b) de obras de urbanización.
  - c) de obras de edificación.
  - d) de otras actuaciones urbanísticas.
  - e) de ocupación o funcionamiento.
  - f) de actividades e instalaciones.



II.5.4. Procedimiento para la obtención de licencia.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
2. A la instancia se acompañarán cuatro ejemplares del proyecto, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, uno de los cuales permanecerá unido al expediente, otro se integrará en el archivo de la Oficina Técnica Municipal, devolviéndose el tercero al interesado. Debidamente diligenciado, una vez aprobado definitivamente el proyecto y abonadas las tasas pertinentes.
3. Las licencias solamente se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones de este Plan. La motivación en la denegación de licencias deberá estar fundada en incumplimiento del Plan, de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.
4. Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras mayores en virtud del silencio administrativo, podrá dirigirse por escrito a la Comisión Regional de Urbanismo denunciando la mora, y si en el plazo de un (1) mes no se notificare al interesado acuerdo expreso instar la certificación de Acto Presunto, que surtirá los efectos previstos por la Ley.

No se entenderá otorgada por silencio administrativo ninguna licencia se refiera a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales.

5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de sus Reglamentos o del presente Plan General.
6. El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes oren en el expediente administrativo y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.
7. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente, salvo que resultasen de la nueva documentación aportada.
8. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que presundan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios o a los usos previstos.
9. Las licencias de obras podrán concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos su eficacia quedara suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo que deberá presentarse en el plazo máximo de cinco meses transcurrido el cual caducarán a todos los efectos.

II.5.5. Concesión de licencias en suelo no urbanizable.

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en Suelo No Urbanizable, siguiendo el procedimiento establecido legalmente de tramitación, en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planos o Normas de la administración competente en cuestiones agrarias, así como cuando el objeto de la licencia sean construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

En los casos citados anteriormente que tengan relación con las obras públicas, será preceptivo el informe de la Dirección Territorial o Consejería competente.

Igualmente es competencia municipal la concesión de licencias para edificios destinados a vivienda familiar cuando se encuentren enclavados en alguno de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento.

2. Si se tratare del otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en Suelo No Urbanizable a edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar no encuadrados en núcleos rurales, previamente a la concesión de la licencia deberá obtener la aprobación definitiva otorgada por la Comisión Regional de Urbanismo, mediante el procedimiento que recoge el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. El procedimiento a seguir y la documentación precisa serán los establecidos por la Comisión Regional de Urbanismo.

II.5.6. Licencias de parcelación.

1. Las parcelaciones rústicas, tal como se definen en el artículo II.3.8. de estas Normas, están sujetas a previa licencia municipal, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en la Ley del Suelo, la legislación agraria y a lo previsto en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables.
2. Las parcelaciones urbanísticas, tal como se definen en el artículo II.3.7. de estas Normas, están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
  - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.
  - b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
  - c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente indicada cada una de las parcelas resultantes y pueda probarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas. En todos estos supuestos, no obstante la licencia de parcelación se formalizará individualizadamente para cada unidad predial resultante.
4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión de parcelas en Suelo Urbano o Urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.
5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.
6. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

II.5.7. Licencias de obras de urbanización.

1. Toda obra de urbanización a que se refiere el artículo II.4.1. de estas Normas requiere licencia urbanística.
2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, siempre que se abonen las tasas y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.
3. La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de urbanización, y las de conservación y mantenimiento se tramitarán conforme a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

II.5.8. Licencias de obras de edificación.

1. Toda obra de edificación a que se refiere el artículo II.4.4. de estas Normas requiere licencia urbanística.
2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
  - a) Licencia de parcelación o, si no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento.
  - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
  - c) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
  - d) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
  - e) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones previstas por los Regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales, que afecten al terreno o inmueble de que se trata.
  - f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
  - g) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

II.5.9. Caducidad y suspensión de licencias de obras.

1. Las licencias de obras caducarán a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican.

- a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de su expedición, o de la del correspondiente permiso de inicio en el supuesto contemplado en el apartado 9 del artículo II.5.4. de estas Normas. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un periodo superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga por causa justificada.
- c) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo disminuido las obras de alguna de la prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la fase de coronación y cerramiento, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.
- d) Las licencias presuntas por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo II.5.4. punto 4.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

- 2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.
- 3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras previstas en el artículo II.5.10.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 PUBLICATION en el Boletín El Secretorio,  
 23-10-97

II.5.10. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 245 y siguientes de la Ley del Suelo.

II.5.11. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo II.4.12. de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

II.5.12. Licencias de instalaciones y actividades.

- 1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo II.4.14. de estas Normas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.
- 2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.
- 3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.
- 4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la posibilidad de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

II.5.13. Licencias de ocupación o funcionamiento.

- 1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones de su destino específico.
- 2. Están sujetas a licencia de ocupación:
  - a) La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y reestructuración, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de los usos.
  - b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
  - c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificación final de obras de urbanización o edificación, o de la actuación hubiese requerido autorización técnica facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o modificación de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de gas y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas, salvo que cumpla el apartado a) del presente punto.

- e) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g) Presupuesto o liquidación final de obras.
- h) Declaración de alteración de bienes de naturaleza urbana para obras de nueva planta.
- i) Acta de entrega de los terrenos de cesión obligatoria.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para su concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el número 4 del artículo II.5.4. de estas Normas.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los promotores, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.c) de este artículo la licencia es requisito necesario, junto a la Cédula de Habitabilidad, para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de las garantías.

6. La puesta en uso de un edificio o instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriese otras circunstancias que impidieran la ulterior legalización, ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

SECCION 2ª. CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

CONTRIBUCION en Sesión de fecha 23-10-97  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretorio,  
 23-10-97

II.5.14. Actuaciones previas

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o "tira de cuerdas" correspondiente. La comunicación anterior deberá acompañar planos de alineaciones y rasantes, suficientemente acotados, correspondientes al replanteo previo (4 copias), para su comprobación sobre el terreno que se hará con la presencia de la Dirección Técnica. El acta de replanteo suscrita de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

II.5.15. Vallado de obras.

- 1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas con frente a vía pública, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de alineación oficial. En todo caso, deberá quedar rematada del bordillo al menos un metro para permitir el paso de peatones aún a costa de realizar un paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea posible tal solución, deberá habilitarse un paso para peatones de un metro de anchura mínima protegido por un murete de fábrica de un metro de altura, aunque para ello sea preciso ocupar parcialmente la calzada.
- 2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
- 3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.
- 4. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1:1.000, suscrito por la dirección facultativa, dibujando la acera y la propuesta de vallado, que será informado por los servicios técnicos municipales en el sentido del punto 1 de este artículo.

II.5.16. Construcciones provisionales de obra.

- 1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de ella.
- 2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

II.5.17. Acopio de escombros y materiales.

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

II.5.18. Andamios y maquinaria auxiliar.

- 1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en su caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.
- 2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

II.5.19. Inspección de la ejecución de las obras.

1. Tal como señala el apartado 8 del artículo II.5.4. de estas Normas, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del proyecto objeto de licencia durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.
2. Los promotores comunicarán por escrito con antelación mínima de diez (10) días la fecha prevista para la terminación de las obras o de aquellas fases de su construcción que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a la forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

II.5.20. Conclusión de las obras o instalaciones.

1. A la finalización de las obras el propietario deberá:
  - a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.
  - b) Construir el piso definitivo de las aceras incluyendo los bordillos de las mismas.
  - c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
2. No se podrá conceder licencia de ocupación sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.
3. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en los apartados anteriores de este artículo, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y, subsidiariamente, al valor del solar y del edificio.
4. Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el Director facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente. La Oficina Técnica Municipal, realizará, en el plazo de quince (15) días a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia de ocupación; en caso contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, 23-10-96

II.5.21. Recepción de las obras de urbanización.

1. Será requisito previo para la recepción de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios de la unidad de ejecución a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y el 10 por 100, en su caso, del aprovechamiento.
2. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde.
3. Si el promotor, en un plazo no superior a tres meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción provisional.
4. Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.
5. 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 sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a la vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.
6. Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento se formulará informe-propuesta de recepción. El informe irá suscrito por el técnico competente y la propuesta por el técnico municipal responsable, que, a su vez, será conformada por el Alcalde.
7. La recepción de la urbanización deberá realizarse en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud del promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado.
8. A partir de la firma del acta de recepción, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien con carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa.
9. Durante el periodo de garantía de un año desde la recepción, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiera a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijan, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitutoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueran suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

SECCIÓN 3ª CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

II.5.22. Deberes de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. El deber de los propietarios se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
3. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, solares, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por cien (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 4ª de este capítulo, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes normas.

II.5.23. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones.

Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y los restantes elementos que conformen la urbanización.

II.5.24. Contenido del deber de conservación de solares.

1. Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características sean juzgadas correctas por los servicios técnicos municipales de acuerdo con lo establecido en las presentes normas, en especial en su artículo VIII.4.13.
2. Los elementos que puedan ser causa de accidente como pozos o desniveles estarán suficientemente protegidos.
3. El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras para evitar que se produzcan incendios o malos olores y que proliferen insectos y roedores. Se podrán permitir plantaciones siempre que se les preste el cuidado necesario para mantenerlas en condiciones aceptables de ornato y limpieza.

PUBLICADO en el Boletín El Secretario, 23-10-96

II.5.25. Contenido del deber de conservación de edificaciones.

1. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
2. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, las siguientes:
  - a) Condiciones de seguridad:
 

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que puedan lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.
  - b) Condiciones de salubridad:
 

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
  - c) Condiciones de ornato:
 

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

II.5.26. Ordenes de ejecución para la conservación.

1. Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento por motivos de interés estético al amparo del artículo 245 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
  - a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.
  - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

II.5.27. Conservación del patrimonio catalogado.

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y a la Administración pública en la parte que le corresponda.
2. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares determinadas en cada caso por su catalogación.

SECCION 4 ~~ESTADO RUINOSO~~ DE LAS EDIFICACIONES

II.5.28. Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 247 de la Ley del Suelo.

II.5.29. Coste de las obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio, a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de él, que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
2. El coste de la reparación se determinará por aplicación de la tabla de precios de ejecución de viviendas de protección oficial, corregida en aquellos casos excepcionales que agruebe el Ayuntamiento a propuesta de la Oficina Técnica Municipal.
3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por edad haya sufrido la edificación. Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición el módulo que para la determinación del precio de las viviendas de protección oficial se publica anualmente, referido a la zona en que se considera incluido el municipio, excluyendo el valor del suelo. Dicho módulo será corregido en función de las particulares características constructivas de la edificación.

La depreciación se cuantificará a través de un coeficiente calculado por la siguiente fórmula:

$$\text{Coeficiente} = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

siendo: x = número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

4. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

II.5.30. Declaración de ruina.

La declaración de una edificación en estado de ruina se tramitará de acuerdo con el procedimiento descrito ~~en la sección Segunda (artículos 17 a 28) del Reglamento de Disciplina Urbanística.~~   
 *En la sección Segunda (artículos 17 a 28) del Reglamento de Disciplina Urbanística.*

TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

III.1.1. Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

- a) El suelo no urbanizable. Es aquél que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario y natural. Se divide en los tipos siguientes:
  - Suelo no urbanizable con especial protección ecológica.
  - Suelo no urbanizable con protección agropecuaria.
  - Suelo no urbanizable con protección ecológico-paisajístico.
  - Suelo no urbanizable con protección para actividades forestales.
  - Suelo no urbanizable con protección de costa.
  - Suelo no urbanizable simple.
  - Suelo no urbanizable de núcleos rurales.
  - Suelo no urbanizable compatible con actividades extractivas.

La delimitación del suelo no urbanizable aparece fijada en los Planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1:10.000.

El perímetro de los núcleos rurales se ha delimitado a escala 1:2.000

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el título quinto de estas Normas.

- b) El suelo urbanizable, caracterizado por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en dos categorías:
  - Suelo urbanizable programado.
  - Suelo urbanizable no programado.

La delimitación del Suelo Urbanizable figura en los Planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1:10.000 y en los de Clasificación del Suelo y regulación de la edificación a escalas 1:1.000 y 1:2.000.

El régimen jurídico propio del suelo urbanizable se recoge en el título sexto de estas Normas.

- c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

El Suelo Urbano se delimita en los Planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1:10.000; y Clasificación del Suelo y regulación de la edificación a escalas 1:1.000 y 1:2.000.

El régimen jurídico propio del suelo urbano se recoge en el título séptimo de estas Normas.

III.1.2. Suelo de sistemas generales.

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos

dotacionales públicos determinantes de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en el plano de Estructura Orgánica del Territorio a escala 1:20.000 y con mayor precisión, detallando los usos, en los Planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1:10.000 y en los de Clasificación y regulación de la edificación a escalas 1:1.000 y 1:2.000.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regula en el título cuarto de estas Normas.

III.1.3. División del suelo en razón de su calificación urbanística.

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable es función propia del planeamiento parcial.

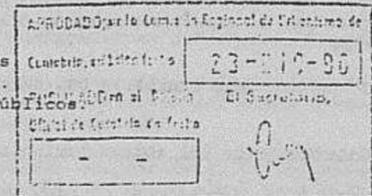
2. Los usos globales son los siguientes:

A) De carácter dotacional:

- Transportes y Comunicaciones
- Parques y jardines públicos.
- Equipamientos y servicios públicos

B) De carácter particular:

- Residencial.
- Productivo.



Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el título noveno de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la ordenanza aplicable.

III.1.4. División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A. En el suelo urbano:

- a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuya ejecución, por tanto, viene posibilitada inmediatamente por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.
- b) Areas de planeamiento remitido. Son aquellas para las que el Plan General contiene, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo, por medio de Planes Especiales, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completada mediante Estudios de Detalle.

B. En el suelo urbanizable:

- a) Sectores de suelo urbanizable programado sujeto a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (SUP).
- b) Areas de suelo urbanizable no programado pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística y ulteriores Planes Parciales (SUNP).

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en los Planos correspondientes. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los títulos quinto, sexto y séptimo de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate.

III.1.5. División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. Sin perjuicio de la delimitación de los polígonos y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los mismos, el Plan General delimita o prevé la delimitación de determinados ámbitos de gestión como unidades de ejecución (UE) para reparto de cargas en el suelo urbano.

2. Los Planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el título séptimo de estas Normas.

CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

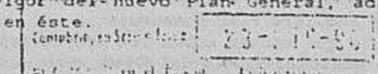
III.2.1. Derogación del planeamiento anterior.

1. La entrada en vigor de este Plan General supone la derogación del anterior.
2. No obstante, los instrumentos de planeamiento de rango inferior sobre los que hubiese recaído acuerdo de aprobación definitiva con anterioridad a la publicación del Plan General, y que no se modifiquen de forma expresa, se entienden vigentes y se regirán por sus ordenanzas específicas. En los aspectos no regulados por éstas serán de aplicación las Normas del nuevo Plan.
3. Los instrumentos de planeamiento de rango inferior que se encontrasen en tramitación a la entrada en vigor del nuevo Plan General, adaptarán sus determinaciones a lo dispuesto en éste.

III.2.2. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 137 de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, que el propio Plan General determina expresamente o los que determinen los instrumentos de desarrollo.





IV.1.5. Sistemas generales en suelo no urbanizable.

1. El presente Plan General define en el suelo no urbanizable tres tipos de sistemas generales : comunicaciones (viario), espacios libres y equipamientos (áreas públicas) y servicios públicos (planta de transferencias, y depósitos de residuos inertes).
2. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que prevé la aplicación del instrumento de la expropiación forzosa de los que son obtenidos por cesión voluntaria de sus propietarios derivada de la firma de un Convenio Urbanístico .
3. A efectos de valoración de los terrenos vinculados a sistemas generales que se obtengan mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, se estará a lo dispuesto en el artículo 48.1 del TRLS, que establece una tasación igual a su valor inicial.
4. En concreto se definen las siguientes Areas Públicas:

- APU-1: Playa de Urdiales
- APU-2: Playa de Brazomar
- APU-3: Playa de Orión
- APU-4: Playa de Mioño
- APU-5: Campo de fútbol municipal

23-010-96

CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE.

IV.2.1. Derechos y obligaciones de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que el Plan General adscribe a suelo urbanizable serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de terrenos en los sectores correspondientes del suelo urbanizable.
2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulta de aplicar a los terrenos afectados el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado en el cuatrienio correspondiente al previsto para la obtención de tales terrenos de sistemas generales.
3. Los propietarios a que se refiere el apartado uno (1) formarán parte de la comunidad reparcelatoria de compensación en la unidad o unidades en que hayan de hacer efectivo su derecho, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que correspondan a las parcelas que les sean adjudicadas.

IV.2.2. Ocupación de terrenos de sistemas generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, mediante ocupación directa de los mismos una vez que se haya determinado la unidad de ejecución en que, por tener exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por tales sistemas generales.
2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 203 de la Ley del Suelo y 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.
3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación forzosa.

IV.2.3. Obtención por expropiación forzosa.

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico que se establece en los artículos siguientes según se trate de suelo urbanizable programado o de suelo urbanizable no programado.
2. En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento previsto en los artículos 171 y siguientes de la Ley del Suelo, y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para realizar el aprovechamiento de los terrenos expropiados en los sectores del suelo urbanizable que correspondan.
3. A estos efectos el acta de ocupación de terrenos destinados a sistemas generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en el orden de 9 de marzo de 1964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento tipo de suelo urbanizable que correspondan al Ayuntamiento y la unidad de ejecución en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

IV.2.4. Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado.

1. A los efectos de la determinación del valor urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado, el aprovechamiento tipo de este tipo de suelo se fija en el artículo VI.3.4 de estas Normas Urbanísticas.
2. Los propietarios de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado que hubieran de desarrollarse por el sistema de expropiación tendrán derecho al cincuenta por ciento (50%) de dicho aprovechamiento tipo.

IV.2.5. Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable no programado.

Para los terrenos de sistemas generales vinculados a la gestión del suelo urbanizable no programado serán de aplicación las mismas determinaciones que para los vinculados al suelo urbanizable programado con las siguientes salvedades:

1. Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los sectores urbanizables de acuerdo con el aprovechamiento tipo resultante del Programa de Actuación Urbanística, descontada la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento y con la salvedad a que hace referencia el apartado 2 del artículo IV.2.4 de estas Normas.
2. Los terrenos de sistemas generales podrán ser objeto de expropiación o imposición de servidumbre con anterioridad a la aprobación del Plan correspondiente y tendrá derecho el órgano expropiante a la adjudicación de su aprovechamiento a través del proyecto de compensación o reparcelación.

Los criterios de valoración a efectos expropiatorios serán los señalados en los artículos 48 y siguientes de la Ley del Suelo.

TITULO V: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICION Y REGIMEN URBANISTICO

V.1.1. Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

V.1.2. División y delimitación del suelo no urbanizable.

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en dos categorías:

- Suelos No Urbanizables protegidos
- Suelos No Urbanizables sin protección: -

23-010-96

2. Los suelos no urbanizables protegidos presentan los siguientes grados:

- a) Suelos no urbanizables con especial protección ecológica: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU-EPE".
- b) Suelos no urbanizables con protección agropecuaria: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU-PA".
- c) Suelos no urbanizables con protección ecológico-paisajística: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU-PE".
- d) Suelos no urbanizables con protección de costa: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU-C".
- e) Suelos no urbanizables protegidos para actividades forestales: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU-F".

3. Los suelos no urbanizables sin protección presentan los tres grados siguientes:

- a) Suelos no urbanizables simples: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU".
  - b) Suelos no urbanizables de núcleo rural: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con trama y el nombre correspondiente de cada núcleo.
  - c) Suelos no urbanizables compatibles con actividades extractivas: su delimitación es la que figura en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales donde se han señalado con el código "SNU-AE".
4. Con independencia de las distintas categorías y grados de suelo no urbanizable se imponen en el Capítulo 2 de este Título restricciones de uso y edificación en aquellas áreas que presenten alguna de las características siguientes:

- Quedar afectadas por el trazado o servidumbres de infraestructuras de transportes
- Quedar afectadas por la existencia de yacimientos arqueológicos

V.1.3. Régimen urbanístico.

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación e expropiación forzosa del dominio.

2. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, quedando sujetos al régimen establecido en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Castro Urdiales.

3. Si un suceso natural o provocado, causase degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

V.1.4. Parcelaciones rústicas.

1. En el suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en la legislación agraria y en todo caso estarán sujetas a licencia municipal previa.

2. No se autorizarán ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas o segregaciones de fincas cuando de las mismas resultasen parcelas independientes de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, o existiese posibilidad de formación de núcleo de población.

V.1.5. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta; o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encanillado de acera.
  - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.
  - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
  - e) Tener construídas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.
  - f) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos; o constituir núcleo de población.

V.1.6. Concepto de núcleo rural.

Se considera núcleo rural a aquellas áreas de Suelo No Urbanizable delimitadas en la documentación gráfica de este Plan General, en las que existen agrupaciones de viviendas y relaciones propias de la vida comunitaria que las convierten en un asentamiento poblacional singularizado pero, que no son susceptibles de ser consideradas como urbanas al no reunir los requisitos básicos señalados en el artículo 10 de la Ley del Suelo.

V.1.7. Concepto de núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos no urbanizables todo asentamiento humano que genere objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

2. A los efectos previstos en el Artículo 36 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población como consecuencia de una vivienda en este tipo de suelo.

3. Las edificaciones que se realicen en aquellas áreas expresamente definidas como "núcleo rural" que no estén sujetas a la normativa específica de las mismas, no dan lugar a la formación de nuevo núcleo de población.

V.1.8. Condiciones de urbanización.

1. Para que puedan autorizarse actividades que regularan y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.
2. El suministro de agua potable y la evacuación de aguas residuales deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal, salvo que el Ayuntamiento considere justificado permitir la utilización de sus servicios.
3. La depuración de las aguas residuales de los usos de carácter productivo que se implantan en el Suelo No Urbanizable no podrá resolverse mediante fosas sépticas, siendo preceptivo su tratamiento en tanques compactos o instalaciones similares de oxigenación total o la conexión a la red de alcantarillado si el Ayuntamiento así lo autorizase.
4. No obstante lo señalado en los puntos anteriores el Ayuntamiento podrá facilitar los servicios urbanísticos precisos para el desarrollo de los usos característicos de cada tipo de suelo no urbanizable.

V.1.9. Formación de Planes Especiales.

1. A los efectos previstos en los Artículos 84 a 90 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrán redactarse Planes Especiales que afecten a la totalidad o parte del Suelo No Urbanizable, los cuales deberán ajustar su objeto y contenido a lo establecido en el artículo II.2.3. de estas Normas Urbanísticas.
2. La formación de Planes Especiales en Suelo No Urbanizable será preceptiva en los siguientes casos:
  - a) Cuando así lo exijan las presentes Normas Urbanísticas, atendiendo a la naturaleza del uso que se pretenda implantar.
  - b) Cuando determinen su necesidad la Corporación Municipal o la Comisión Regional de Urbanismo a fin de salvaguardar el medio ambiente, el patrimonio cultural y, en general, todos aquellos valores a los que hace referencia la legislación urbanística anteriormente mencionada.
3. Se redactarán uno o varios Planes Especiales de Protección que afecten a las áreas calificadas como de "Especial Protección Ecológica" (SNU-EPE).

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.

SECCION 1\*. PROTECCION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS

V.2.1. Carreteras y caminos.

1. En las autovías y carreteras estatales, regirán las normas de protección a que se refieren los artículos 20 a 28 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
2. En las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma de Cantabria que discurran por Suelo No Urbanizable, y en defecto de legislación específica, las edificaciones no podrán situarse a menos de dieciocho (18) metros de la arista exterior de la calzada, entendiéndose por tal el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
3. En las carreteras locales y caminos que discurran por suelo no urbanizable, la distancia mínima de las vallas a la arista exterior de la calzada será de tres (3) metros. La distancia mínima de cualquier edificación a dicha arista exterior será de ocho (8) metros, salvo que la normativa particular reguladora del uso imponga un retranqueo mayor.

V.2.2. Líneas de energía eléctrica. Alta tensión.

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.
2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de Noviembre):

Edificios y construcciones:

3,30 + V/150 metros, con un mínimo de 5,00 m.

Bosques, árboles y masas de arbolado:

1,50 + V/100 metros, con un mínimo de 2,00 m.

Siendo V la tensión nominal en kilovoltios.

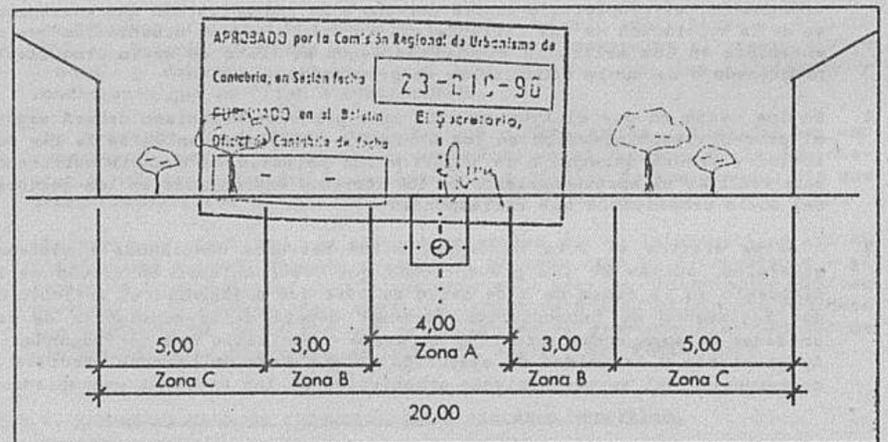
En las líneas aéreas se tendrán en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria 20-10-1966).

V.2.3. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

1. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una servidumbre de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierra.
2. En la zona de servidumbre así definida podrán realizarse obras de pavimentación o ajardinamiento siempre y cuando sean de iniciativa pública y se adopten las medidas oportunas para el desvío y/o reposición de los servicios afectados.
3. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones del artículo 446 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

V.2.4. Gasoductos.

Se establecen las tres zonas que aparecen diferenciadas en el croquis adjunto.



- En la ZONA A no se permitirá efectuar trabajos de arada, cava u otros trabajos a una profundidad superior a cincuenta (50) cm., tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.
- En la ZONA B no se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.
- En la ZONA C, finalmente, no se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

SECCION 2\*. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

V.2.5. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.

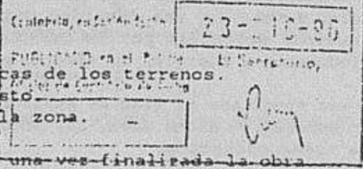
1. A los efectos de los lugares en que se puede proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:
  - a) Residuos de tierras y escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc, así como desechos industriales asimilables a escombros (escorias, moldes cerámicos, etc.).

- b) Residuos orgánicos: aquellos procedentes de actividades domésticas, así como desechos industriales semejantes a los domésticos, que no contienen tierras ni escombros.
- c) Residuos radiactivos y hospitalarios sin tratar.
- d) Estiercol.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de clase a) se determinarán por el Ayuntamiento, dentro de las incluidas en las áreas del Suelo No Urbanizable no protegido, en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. Excepcionalmente podrá autorizarse el vertido de residuos tipo a) en Suelo No Urbanizable protegido cuando con ello se persigan objetivos de recuperación paisajística. Para ello será preceptiva la redacción de un proyecto que se referirá necesariamente a la totalidad de las obras de recuperación paisajística previstas en la zona y contendrá, al menos, las especificaciones siguientes:

- Finalidad perseguida.
- Localización y características físicas de los terrenos.
- Descripción de las obras y presupuesto.
- Topografía inicial y resultante de la zona.
- Volumen de rellenos.
- Descripción de la cobertura vegetal una vez finalizada la obra.
- Programación en el tiempo de todas las actuaciones previstas.



Dicho proyecto será sometido al trámite de información pública por un plazo no inferior a un mes, debiendo ser publicado el acuerdo de aprobación de dicho proyecto en el Boletín Oficial de Cantabria y en uno de los diarios de mayor difusión en la región.

4. Los vertidos de residuos sólidos de la clase b) sólo se permitirán en el ámbito del término municipal en caso de que el Ayuntamiento opte por el establecimiento de un vertedero controlado, el cual deberá situarse en Suelo No Urbanizable simple, a una distancia superior a un (1) kilómetro de los núcleos urbanos o rurales, en un lugar apartado, no expuesto a los vientos que pudieran transportar olores a los núcleos, ni sobre un sustrato en el que se pueda verificar percolación.

Deberá estar rodeado por una barrera arbórea que limite al máximo el impacto visual negativo.

5. Los vertidos de residuos sólidos de la clase c) quedan prohibidos en todo término municipal.

6. Todas aquellas prácticas asociadas a la actividad agropecuaria que comporten vertido y/o manipulación de estiercol o cualquier otro residuo animal deberán realizarse de modo que no queden residuos depositados en lugares y vías públicas y se garantice la no contaminación de acuíferos y cauces de agua. El Ayuntamiento suspenderá la actividad de que se trate en tanto no se lleven a cabo las medidas y obras necesarias para corregir los efectos apuntados.

7. Para garantizar las condiciones ambientales de los vertidos, con la solicitud de la licencia se definirán las condiciones en las que se pretende realizar, y en particular las siguientes:

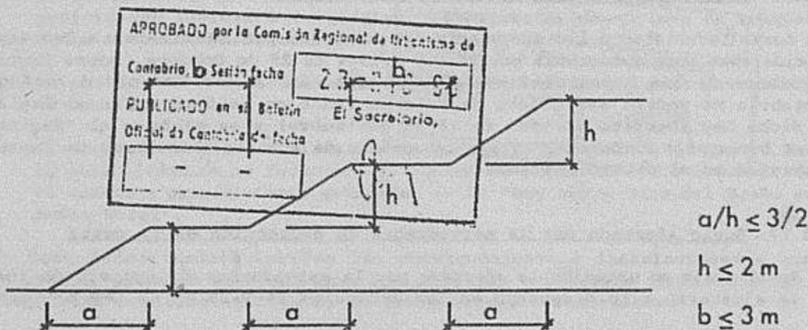
- a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
- b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente deberá efectuarse un estudio de Estimación de Impacto Ambiental, que comprenderá, entre otros aspectos:

Un estudio de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas, u otros modos de representación.

Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.



8. Cualquiera que sea la altura de vertido, 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.

V.2.6. Condiciones generales de vertido de residuos líquidos.

1. No se autorizarán en ningún caso vertidos directos de aguas residuales, exigiéndose la construcción de digestores, tanques compactos o sistemas de depuración natural para todo tipo de actividad, o bien el vertido a la red municipal, sin perjuicio del cumplimiento de lo señalado en el punto 3 del presente artículo.

Los tratamientos de depuración primaria previos al vertido a un cauce fluvial deberán conseguir las siguientes reducciones:

DBO5 .....	50%
Materias en suspensión .....	70%
Coliformes .....	75%

2. Se prohíben todo tipo de vertidos incontrolados que afecten directa o indirectamente al complejo fluvial.

3. Los vertidos de origen industrial que contengan sustancias nocivas no eliminables por los sistemas de depuración ordinarios, deberán ser objeto de un tratamiento de depuración específico antes de ser conducidos a la red municipal, a cauces fluviales o al mar. Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

V.2.7. Condiciones generales para los vertidos al mar.

1. Estarán sujetos a lo que dispone la Sección 2ª del Capítulo IV del Título III de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas.

2. No podrán verterse desde tierra al mar, directa o indirectamente, sustancias o formas de energía que puedan traer como consecuencia constituir un peligro para la salud humana, perjudicar los recursos vivos y el sistema ecológico, reducir las posibilidades de esparcimiento y obstaculizar usos legítimos de los mares y las playas, debiendo justificarse la imposibilidad o dificultad de aplicar una solución alternativa.

3. Los parámetros indicadores de la calidad del agua del mar en las zonas de baño y sus límites, a efectos de establecer la capacidad de recepción de sustancias microorganismos incorporados al medio marino, son los que se indican en la "Instrucción para el vertido al mar, desde tierra, de aguas residuales a través de emisarios submarinos" aprobada por Orden Ministerial de 29 de Abril de 1977 del Ministerio de Obras Públicas.

4. No podrá verterse al mar ningún efluente que no haya sido objeto del adecuado tratamiento, entendiéndose por tal el preciso para no sobrepasar la capacidad de recepción del medio marino e imposibilitar o restringir sus legítimos usos.

5. Con independencia del tratamiento definitivo que pueda corresponder según los casos, se recomienda en este Plan el tratamiento primario que se refleja en la mencionada Instrucción:

Eliminación de las materias finas en suspensión por procedimientos como:

- Sedimentación.
- Floculación mecánica o química.
- Filtración (arena).
- Floculación por aire disuelto.

DBO5 .....	50%
Materias en suspensión .....	70%
Coliformes .....	75%

Las reducciones conseguidas mediante este tratamiento serán:

DBO5 .....	50%
Materias en suspensión .....	70%
Coliformes .....	75%

6. Para el proyecto del emisario submarino se tendrán en cuenta como mínimo los datos siguientes:

- Naturaleza del efluente.
- Número de habitantes.
- Caudal vertido.
- Oleaje.
- Corrientes.
- Uso de la zona.
- Forma de la costa.
- Flora y fauna.

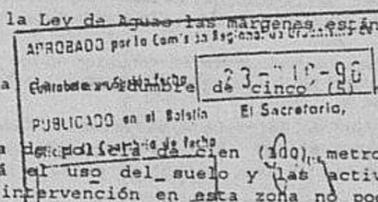
Según se especifica en el Artículo 5º de la citada Instrucción, la profundidad del vertido no podrá ser en ningún caso inferior a 15 metros en bajamar viva equinoccial. Como material del emisario se recomienda; en fondos blandos y hasta diámetros medianos, el polietileno de alta densidad por sus propiedades anticorrosivas y su alta flexibilidad, con la debida densidad de anclajes por tratarse de un material ligero.

V.2.8. Protección de los cursos fluviales.

1. Se entienden por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

De acuerdo con la Ley de Aguas las márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona pública de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.
- b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que se considerará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Cualquier intervención en esta zona no podrá autorizarse sino se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces.



Se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de quince (15) metros en horizontal del límite de la zona de servidumbre y de dos (2) metros en vertical del cauce ordinario de cualquier curso fluvial.

2. A las lagunas o embalses les será de aplicación lo dispuesto en el punto 1 del presente artículo, con las salvedades que establece la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, respecto a los cursos fluviales, lagunas y embalses que tuvieren la condición de privados a tenor de lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la citada Ley.

3. Se prohíbe, sin previa autorización de los Organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

V.2.9. Protección de aguas para abastecimiento público y privado.

1. Queda prohibido:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

2. La instalación de actividades que debido a su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces.

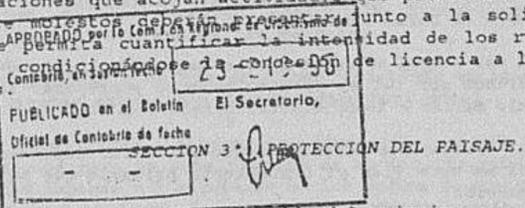
Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

**V.2.10. Protección contra la contaminación atmosférica.**

1. Las industrias que deban ser consideradas como especialmente peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Art. 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto 2.414/61 de 30 de Noviembre de 1961) solo podrán emplazarse a una distancia superior a dos (2) Kilómetros de cualquier núcleo de población y deberán poseer instalaciones de depuración especialmente adecuadas a su actividad y que eviten la posible contaminación.
2. En relación con este tipo de actividades, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y actividades que puedan producir humos, polvo etc, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios, siendo exigible por el Ayuntamiento la presentación de estudios y cálculos justificativos.

**V.2.11. Protección frente a ruidos y vibraciones.**

Las instalaciones que acojan actividades que produzcan ruidos y/o vibraciones notoriamente molestos deberán, en conjunto a la solicitud de licencia un estudio que permita cuantificar la intensidad de los ruidos y/o vibraciones producidos, condiciones de licencia a la adopción de medidas correctoras.



**V.2.12. Normas generales de protección del paisaje.**

1. Estas Normas serán de aplicación en todo el territorio municipal sin perjuicio del régimen específico que corresponde a las áreas de Suelo No Urbanizable protegido.
2. Ni el Ayuntamiento ni cualquier otro organismo competente concederá aprobación a aquél Plan, Proyecto o acto que amenace la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
3. Toda actuación (trazado de infraestructura territoriales, explotaciones mineras, agropecuarias grandes industrias, etc) que se prevea pueda alterar sustancialmente el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introducir cambios importantes en la geomorfología, necesitará acompañar a la solicitud de licencia un Informe Ambiental, requisito previo para que la Comisión Regional de Urbanismo pueda informar el proyecto.
4. El contenido mínimo de este Informe Ambiental será:
  - Instancia.
  - Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de la actuación proyectada así como de la idoneidad de la ubicación elegida, señalando:
    - problemas de infraestructura básicas.
    - conexiones con los sistemas generales de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y carreteras.
  - Estudios complementarios de impacto ambiental que pueden derivarse de las construcciones o de la actividad que en ellas se pueda realizar. En estos estudios se recogerá como mínimo:
    - Movimiento de tierras.
    - Deforestaciones.
    - Variación o afección a cursos o masas de agua.
    - Emisiones contaminantes y residuos sólidos.
    - Impactos visuales próximos y lejanos.

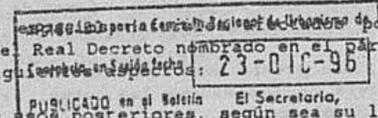
Para la evaluación de estos últimos se requerirá la presentación de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.

- Solución a los problemas derivados de la conexión a los sistemas generales y de todos y cada uno de los impactos producidos.
- Anteproyecto con el grado de definición suficiente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que se especificará la adecuación de la tipología y materiales (forma, color) al paisaje natural.

**V.2.13. Explotación de minas y canteras.**

1. Se prohíben ambas actividades en todo el término municipal, excepción hecha de las áreas de Suelo No Urbanizable compatible con actividades extractivas, recogidas en los planos del presente Plan General.
2. Quien realice el aprovechamiento de recursos de alguna de estas áreas deberá cumplir lo establecido en el R.D. n° 2994/82 de 15 de Octubre (Ministerio de Industria y Energía).
3. El Plan de Restauración de explotaciones de actividades extractivas deberá cumplir además los siguientes requisitos:
  - a) Se admiten como posibles acciones posteriores, según sea su localización en zonas rurales o periurbanas:
    - Zonas rurales: Reconstrucción del terreno agrícola; Repoblación vegetal; Pantallas visuales; depósitos de residuos.
    - Zonas periurbanas: Depósitos de residuos inertes; Pantallas verdes; Parques; Zonas industriales; Aparcamientos; Zonas deportivas, de esparcimiento y ocio.
  - b) Durante las fases de explotación de la cantera se procederá a rebanar la tierra vegetal de la zona para su posterior extendido en plataformas y taludes resultantes.
 

El almacenamiento de esta tierra se ejecutará formando cordones de una altura máxima de 2 m. y si deben permanecer más de seis meses almacenados, se procederá anualmente al abonado y siembra de los mismos, para su mantenimiento.
  - c) Al abandono de la explotación (o de algún frente) se procederá a una limpieza consistente en:



- Desmantelamiento de maquinaria e instalaciones existentes (oficinas, almacenes, etc.).
- Derribo y retirada al vertedero de todas las bases de hormigón u otro material, que hayan servido de apoyo a maquinaria.
- Retirada (o extendido) de estériles sobrantes.
- Realización de la restauración proyectada.

d) El Plan de restauración definirá las especies vegetales que se fueran a utilizar en la restauración, recomendándose la mezcla de las mismas, debiendo contemplarse la utilización de especies arbóreas, especies arbustivas y subarbustivas, así como gramíneas y leguminosas herbáceas, formando un conjunto de características similares a los ecosistemas boscosos climax de la zona.

4. Quien realice un aprovechamiento de recursos regulado por la Ley de Minas, deberá comunicar al Ayuntamiento cual de las dos posibles opciones (realizar los trabajos el propio explotador o que sea la Administración obligándose al titular a entregar una cantidad periódica suficiente para cubrir el coste de ejecución) definidas por la Orden de 20 de Noviembre de 1984 del Ministerio de Industria y Energía, ha elegido para realizar los trabajos de restauración.
5. Una vez ejecutado el Plan de Restauración, el Ayuntamiento podrá modificar el Plan General en dicha área, variando la calificación del suelo para adaptarla a la nueva situación.
6. El Ayuntamiento podrá obligar a las actuales explotaciones a la realización de una pantalla vegetal que disminuya el impacto visual actual. El plazo para su realización será de un año, contado a partir de la remisión de la orden municipal al explotador.
7. Si debido a la realización de actividades extractivas, se pudiese en peligro, a juicio del Ayuntamiento, el medio ambiente y/o cualquier elemento del Patrimonio Histórico-Artístico, el Ayuntamiento, a través de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria y Energía, la imposición de medidas correctoras en orden a la protección del medio ambiente (Art. 5.3 y 17.2. de la Ley 22/1973 de 21 de Julio, de Minas).
8. Si así lo decidiese, el Ayuntamiento solicitará del Ministerio de Industria las condiciones técnicas que deban contener las Ordenanzas de la Corporación para poder otorgar autorizaciones de explotación de recursos de la Sección A), conforme a lo expresado en el Art. 17.3. de la citada Ley.

**V.2.14. Integración paisajística de carreteras y caminos.**

1. Cuando se lleve a cabo la construcción de nuevas carreteras, se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc) hayan resultado dañadas o deterioradas.
2. Cuando se ejecuten rectificaciones de carreteras o variantes a los trazados actuales, los tramos abandonados deberán ser acondicionados para nuevos usos (zona de servicio, aparcamiento, giro, etc.) o, en caso contrario, se procederá a su demolición y revegetación.
3. Los caminos y sendas de carácter rural mantendrán su perfil actual, recomendándose mantener, asimismo, la pavimentación tradicional.

**V.2.15. Intrusión visual.**

1. Queda prohibida toda actuación que altere la percepción visual de elementos incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico del presente Plan General de Ordenación Urbana.
2. Podrá denegarse (o condicionarse al cumplimiento de determinados requisitos) la concesión de licencia de construcción en Suelo No Urbanizable cuando, a juicio del Ayuntamiento, la obra proyectada altere sustancialmente la percepción de unidades paisajísticas y ambientales desde puntos por los que transiten habitualmente automovilistas y/o viandantes.
3. Se prohíbe todo tipo de publicidad: anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, fallas de montaña, etc, carteles, vallas publicitarias, etc, que altere el paisaje.

**V.2.16. Protección de masas forestales autóctonas.**

Las masas forestales o las singularidades arbóreas pertenecientes a las especies consideradas como autóctonas por la Ley 6/1984 de 29 de Octubre (sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas) de la Comunidad Autónoma de Cantabria no podrán ser objeto de tala en tanto no se desarrolle el Reglamento de dicha Ley (Decreto 82/1985 de 28 de Noviembre) y se elabore el "Registro de masas forestales autóctonas" y el "Inventario de árboles singulares de Cantabria" previstos en el citado Reglamento.

**V.2.17. Suelo afectado por la servidumbre de protección de la costa**

1. En el suelo no urbanizable afectado por la servidumbre de protección los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.
2. Los usos permitidos en esta zona deberán contar con la autorización del Organismo competente de la Diputación Regional de Cantabria, según lo previsto en los artículos 48.1. y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de Costas.

**V.2.18. Actuaciones que afecten a la protección de elementos del patrimonio arqueológico.**

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico, incluidas en el catálogo, debiendo cumplirse las determinaciones específicas que en cada caso corresponden cuando se trate de elementos catalogados.

**CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.**

**V.3.1. Usos característicos.**

- Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:
- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura en secano o regadío; los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero; la explotación maderera; la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b). La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

V.3.2. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en el uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.
2. Son usos compatibles en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:
  - a) Las explotaciones mineras y forestales.
  - b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales y deportivas.
  - c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
  - d) Los vertidos de residuos sólidos, en las condiciones exigidas por estas Normas.
  - e) Los usos vinculados al mantenimiento de los servicios públicos, de las infraestructuras y las instalaciones de servicio a las carreteras como gasolineras, talleres y restaurantes.
  - f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social y deban implantarse en suelo no urbanizable.
  - g) La vivienda familiar y el uso hotelero.
  - h) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.
3. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo V.3.10 de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.
4. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes, siempre que su implantación se haya efectuado al amparo de licencia, aún cuando no fuesen compatibles con la categoría de suelo. Su ampliación precisará de la declaración por parte del Ayuntamiento de su utilidad pública o interés social.
5. La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructuras, y los declarados de utilidad pública e interés social, se ajustará a lo establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.
6. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

V.3.3. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
  - a) Las explotaciones agropecuarias.
  - b) La conservación del medio natural.
  - c) Las explotaciones mineras y forestales.
  - d) La ejecución y el mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, podrán edificarse instalaciones para:
  - a) El ocio de la población, incluido el desarrollo de diversas formas de carácter rural (casas de labranza, centros de turismo rural, etc) y actividades lúdicas o culturales, la construcción de núcleos de acampada y otras actividades de utilidad pública o interés social.
  - b) La producción industrial bajo condiciones de edificación a la prevista para el uso industrial.
  - c) La vivienda familiar aislada con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población con las salvedades en cuanto a procedimiento señaladas en la "Ley sobre Usos del Suelo en el Medio Rural".
3. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reunan las condiciones fijadas en estas Normas Urbanísticas.
4. Se autoriza la rehabilitación de las edificaciones existentes, admitiéndose en este caso la vivienda familiar adosada en las condiciones señaladas para cada categoría y grado.

V.3.4. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

Podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- A. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:
  - a) Se separarán tres (3) metros de los linderos.
  - b) Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.
  - c) La altura máxima será de tres (3) metros.
  - d) Carecerán de cimentación.
- B. Invernaderos o protección de los cultivos:
  - a) Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza en lo referente a separaciones a linderos, altura máxima y cimentación. La ocupación máxima en planta vendrá limitada por los retranqueos mínimos obligatorios.

- b) Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

C. Silos, almacenes y establos, o criaderos de animales:

- a) Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca. En todo caso, los establos o criaderos de animales se ubicarán en el interior de la parcela de manera que se separen cuanto sea posible de los lugares en los que se realizan actividades que comportan la presencia de personas.
- b) La altura máxima al alero será de cuatro con cincuenta (4,50) metros, pudiendo llegar a seis (6) metros en el caso de los silos.
- c) Los proyectos para su edificación contemplarán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a caudales ni caminos.
- d) La finca en la que se construya el edificio se arbolará perimetralmente con especies autóctonas.
- e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

V.3.5. Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras y forestales.

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de insalubridad o peligrosidad le correspondiesen las de la categoría b).
2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que resulten adecuadas al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

V.3.6. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras e instalaciones de servicio a las carreteras.

1. No se podrá implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados.
2. Se separarán diez (10) metros de las fincas colindantes.
3. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de 500 metros cuadrados, incluidas las instalaciones complementarias, y en ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela. En las edificaciones existentes se admitirá superar los 500 m<sup>2</sup> construidos siempre que no se supere el límite del 20% de la superficie.
4. En la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras la altura máxima al alero será de cuatro con cinco (4,5) metros.
5. En las instalaciones de servicio a las carreteras se admiten dos (2) plantas (sin bajocubierta vividero) o una (1) planta y bajocubierta vividero, con una altura máxima al alero de seis (6) y tres (3) metros, respectivamente. Las marquesinas de las gasolineras podrán superar esta limitación de altura.
6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuese de aplicación.
7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

V.3.7. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales o deportivas.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.
3. La edificabilidad máxima para las actividades de ocio (incluido el uso hotelero) será de cero coma uno (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
4. La edificabilidad máxima para las actividades culturales y deportivas será de cero coma dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
5. La altura máxima de la edificación vinculada al ocio y a actividades culturales y deportivas será de nueve (9) metros al alero y se desarrollará con un máximo de dos (2) plantas; en tanto que para usos hoteleros será de seis (6) metros a la cara inferior del forjado de cubierta y nueve (9) metros a la cumbre, desarrollándose con un máximo de dos (2) plantas (Baja y una y Bajocubierta).
6. En edificación destinada al ocio o actividades culturales se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
7. En edificación destinada a usos hoteleros se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 4 plazas hoteleras.
8. En actividades deportivas se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados y, además, dos (2) por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela.
9. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

V.3.8. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

1. No se podrá levantar ninguna nueva construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al ochenta por cien (80%) de la misma.
4. Podrán construirse edificaciones fijas para acoger los servicios comunes con una edificabilidad máxima de cero con cinco (0,05) metros cuadrados de parcela, y con altura máxima al alero de cuatro (4) metros. Se admite una vivienda destinada al responsable del recinto de acampada.

Contenido, en Sesión fecha 23-11-96  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficina de Cartografía de fecha

Contenido, en Sesión fecha 23-11-96  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficina de Cartografía de fecha

Contenido, en Sesión fecha 23-11-96  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficina de Cartografía de fecha

Contenido, en Sesión fecha 23-11-96  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficina de Cartografía de fecha

- 5. La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente, con especies autóctonas.
- 6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la parcelación o segregación de la finca.

7. Será de aplicación la legislación sectorial para el uso de Campamento de Turismo aprobada por la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Contebrle, en Sesión fecha 23-DIC-96  
 APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-DIC-96  
 El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha

V.3.9. Condiciones de la edificación de vivienda familiar.

- 1. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a cinco (5) metros.
- 2. La superficie edificada de la vivienda no superará los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación, pero sí la superficie situada en la planta bajocubierta. La ocupación en planta no superará el diez por ciento (10%) del total de la parcela.

En los núcleos rurales se regulará de acuerdo con lo especificado en el apartado correspondiente.

- 3. La altura máxima total de la edificación será de tres (3) metros a la cara inferior del forjado de cubierta y seis coma cincuenta (6,50) metros a la cumbre y se desarrollará con un máximo de una planta y bajo cubierta.
- 4. Se permite el desarrollo de actividades artesanas en el edificio destinado a vivienda familiar, o en un anexo a la misma, siempre que sean compatibles con el uso residencial y no superen la ocupación y superficie edificada a que se refiere el apartado 2.
- 5. Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas les fueran de aplicación de carácter municipal o supramunicipal, en concreto no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva.

V.3.10. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

- 1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:
  - a) Las que, por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
  - b) Las manifiestamente peligrosas.
- 2. Las industrias de la categoría a) no podrán implantarse en parcelas de dimensión menor a cinco mil (5.000) metros cuadrados, con ocupación en planta inferior al veinte (20) por ciento de la superficie de la misma. Las de categoría b) precisarán una parcela mínima de veinte mil (20.000) metros cuadrados, con ocupación inferior al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.
- 3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso veinte (20) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.
- 4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a cero coma dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- 5. La altura máxima de la edificación será de cinco (5) metros al alero. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
- 6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.
- 7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
- 8. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

Contebrle, en Sesión fecha 23-DIC-96  
 APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-DIC-96  
 El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha

V.3.11. Condiciones estéticas.

- 1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en el artículo 138 de la Ley del Suelo y en el artículo 98 de su Reglamento de Planeamiento.
- 2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. En este caso se deberá proceder a la revegetación del lugar mediante siembra de hierba y/o especies arbóreas arbustivas autóctonas.
- 3. Las fachadas deberán quedar completamente acabadas preferentemente mediante revoco o enfoscado y pintura de tonos blancos y ocres, o bien mediante sillería o mampostería.
- 4. En las cubiertas de las edificaciones de uso predominantemente residencial deberá adoptarse el tejado con pendiente no superior a treinta grados (30°), aún cuando se desarrollen en una sola planta, y terminación mediante materiales en tonos rojos o tierras.
- 5. Los cerramientos de las parcelas 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) metros, completado en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos (2) metros.

V.3.12. Condiciones de la rehabilitación de la edificación existente

- 1. Se autoriza la rehabilitación de las edificaciones existentes, admitiéndose en este caso la vivienda familiar adosada.
- 2. Los retranqueos a los linderos serán los existentes y, en el caso de desear ampliar la edificación, por disponer de suelo y superficie edificable suficiente, las nuevas construcciones (adosadas o aisladas) deberán respetar los señalados en el presente Plan General para cada tipo de edificación.
- 3. El número de plantas será el existente, admitiéndose alcanzar el señalado para cada uso siempre que se trate de edificación aislada.

- 4. Se admite la transformación de los usos siempre que se encuentren entre los compatibles del tipo de suelo correspondiente (recogidos en los apartados correspondientes al capítulo 4 del presente título).

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.

Contebrle, en Sesión fecha 23-DIC-96  
 APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-DIC-96  
 El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha

- 6. El resto de condiciones no señaladas se fijarán por las particulares de cada uso y tipo de suelo.

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECIFICAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS DISTINTAS AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

V.4.1. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección ecológica

- 1. Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural.
- 2. Es uso compatible el ocio y las actividades culturales o deportivas, siempre que se desarrollen al aire libre, y bajo control por el departamento municipal competente, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
- 3. Son usos prohibidos los restantes, entre los que se incluye la extracción de áridos y la construcción de edificios.
- 4. En las edificaciones existentes no se permite ningún tipo de obras que no sean de mantenimiento y consolidación.
- 5. No se permiten obras o instalaciones de nueva edificación ni de cerramiento de parcelas.

V.4.2. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección agropecuaria

- 1. Es uso característico de este suelo el que engloba las actividades agropecuarias, siendo uso compatible anejo el mantenimiento del medio natural.
- 2. Son usos compatibles los siguientes:
  - a) La vivienda familiar vinculada al uso agropecuario.
  - b) Las actividades culturales y deportivas, que no impliquen la construcción de edificios.
  - c) Los usos que fueran declarados de utilidad pública e interés social.
  - d) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
- 3. Son usos prohibidos los restantes, si bien no se consideran contrarios a la regulación de esta categoría los usos productivos existentes.
- 4. Las edificaciones permitidas en este suelo son:
  - a) Las vinculadas a las explotaciones agropecuarias, esto es, casetas para almacenamiento de aperos de labranza, invernaderos o protección de cultivos, almacenes de productos agrícolas y establos o criaderos de animales, todas ellas con las condiciones fijadas en el artículo V.3.4. de estas Normas Urbanísticas.
  - b) La vivienda familiar aislada, vinculada a los usos agropecuarios y sobre una parcela de, como mínimo cinco mil (5.000) metros cuadrados. No obstante, podrá autorizarse la construcción de una vivienda familiar aislada en parcelas catastrales existentes con menor dimensión, siempre y cuando se vinculen de forma efectiva (mediante certificación expedida por el Registro de la Propiedad) a dicha edificación al menos veinte mil (20.000) metros cuadrados de superficie de fincas incluidas en la clasificación de suelo no urbanizable simple o suelo no urbanizable de protección agropecuaria.
  - c) Serán autorizables las viviendas adosadas (hasta un número máximo de tres) cuando sean consecuencia de la rehabilitación de edificios residenciales existentes, en las condiciones recogidas en el apartado V.3.12.
  - d) Las vinculadas al mantenimiento de los servicios públicos, las infraestructuras y el servicio a las carreteras, con las condiciones fijadas en el artículo V.3.6. de estas Normas.

Contebrle, en Sesión fecha 23-DIC-96  
 APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-DIC-96  
 El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha

V.4.3. Régimen específico del suelo no urbanizable con protección ecológica

- 1. Es uso característico el mantenimiento del medio natural siendo uso compatible el de producción agropecuaria y forestal que deberá realizarse sujeto a la protección de la calidad del medio natural.
- 2. Son asimismo compatibles en esta categoría los siguientes usos:
  - a) Las actividades culturales y deportivas, que no impliquen la construcción de edificación.
  - b) Los usos que fueran declarados de utilidad pública e interés social.
  - c) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
- 3. Son usos prohibidos los no citados.
- 4. Las edificaciones permitidas en estos suelos, serán las vinculadas a los usos permitidos y se realizarán con sujeción al régimen establecido en el capítulo anterior, Condiciones de uso y Edificación.
- 5. No se permiten fosas sépticas ni pozos negros debiendo resolverse la depuración de aguas residuales mediante tanques de depuración compactos o instalaciones similares de oxidación total.

Contebrle, en Sesión fecha 23-DIC-96  
 APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-DIC-96  
 El Secretario,  
 Oficial de Cantabria de fecha

V.4.4. Régimen específico del suelo no urbanizable con protección de costa

Estas áreas están sometidas al régimen propio del suelo no urbanizable de protección ecológica y a la normativa específica señalada por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Reglamento que la desarrolla (RD 1471/1989, de 1 de diciembre, modificado parcialmente por el RD 1112/1992, de 18 de septiembre).

V.4.5. Régimen específico del suelo no urbanizable con protección para actividades forestales

- 1. Es uso característico de este suelo el que engloba las actividades de explotación de los recursos forestales, siendo uso compatible anejo el mantenimiento del medio natural.

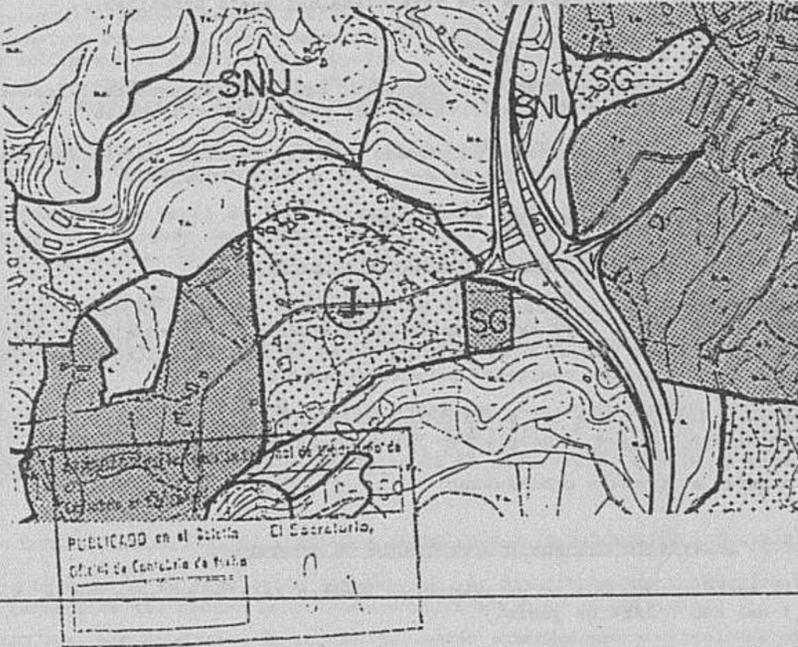


cas, esquema de ordenación y condicionantes que para cada uno de ellas se señalan en las fichas adjuntas.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUNP-1**

CLASE DE SUELO: Urbanizable no programado	SUPERFICIES: Sector más Sistemas Generales interiores: 88.300 m <sup>2</sup> Total del Área de Reparto: 88.300 m <sup>2</sup>
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación Urbanística	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública o Privada	

DELIMITACION:

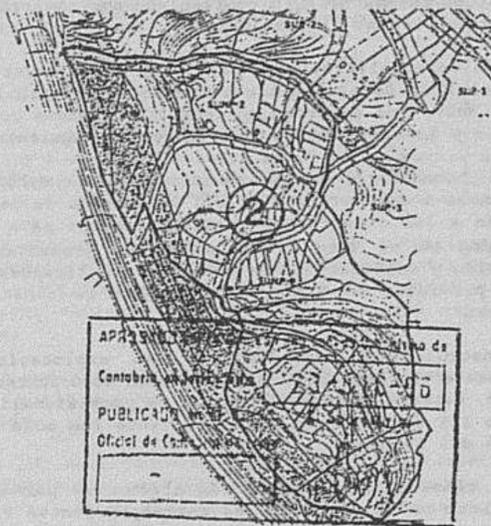


<b>CARACTERISTICAS:</b> Uso característico: Productivo y Residencial Edificabilidad: 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Tipología: Residencial Unifamiliar. A definir por el Plan Parcial en lo referente al Productivo.
<b>CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:</b> La actividad residencial se articulará con el núcleo de Sámano. La actividad productiva se limitará a usos de industria limpia y servicios terciarios.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUNP-2**

CLASE DE SUELO: Urbanizable no programado	SUPERFICIES: Sector más Sistemas Generales interiores: 75.990 m <sup>2</sup> Total del Área de Reparto: 91.980 m <sup>2</sup>
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación Urbanística	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública o Privada	

DELIMITACION:

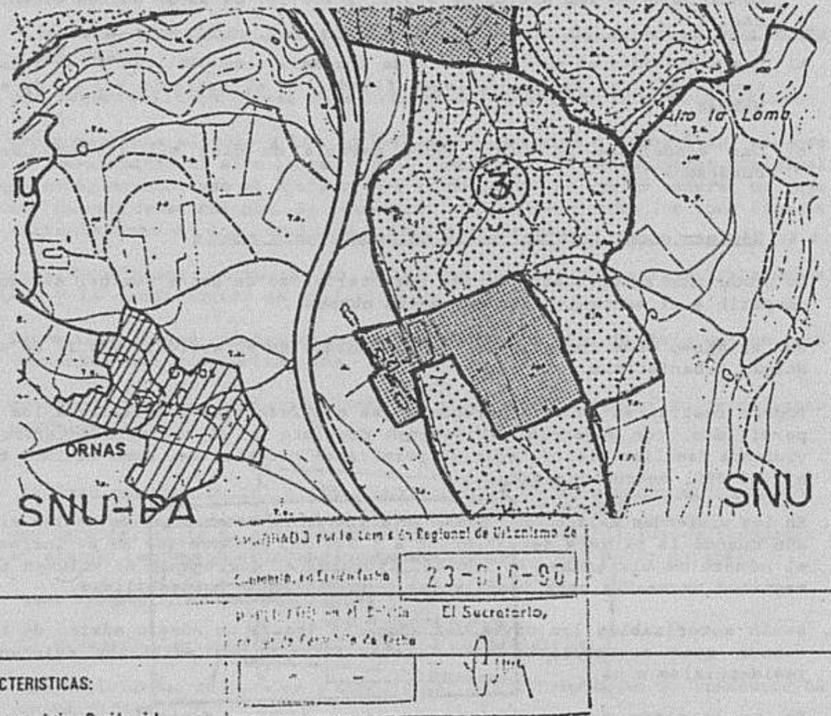


<b>CARACTERISTICAS:</b> Uso característico: Residencial Edificabilidad: 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Tipología: Edificación unifamiliar y colectiva
<b>CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:</b> Constituya un Área de Reparto conjuntamente con el Sistema General SG-1.5.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUNP-3**

CLASE DE SUELO: Urbanizable no programado	SUPERFICIES: Sector más Sistemas Generales interiores: 184.000 m <sup>2</sup> Total del Área de Reparto: 184.000 m <sup>2</sup>
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación Urbanística	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública o Privada	

DELIMITACION:

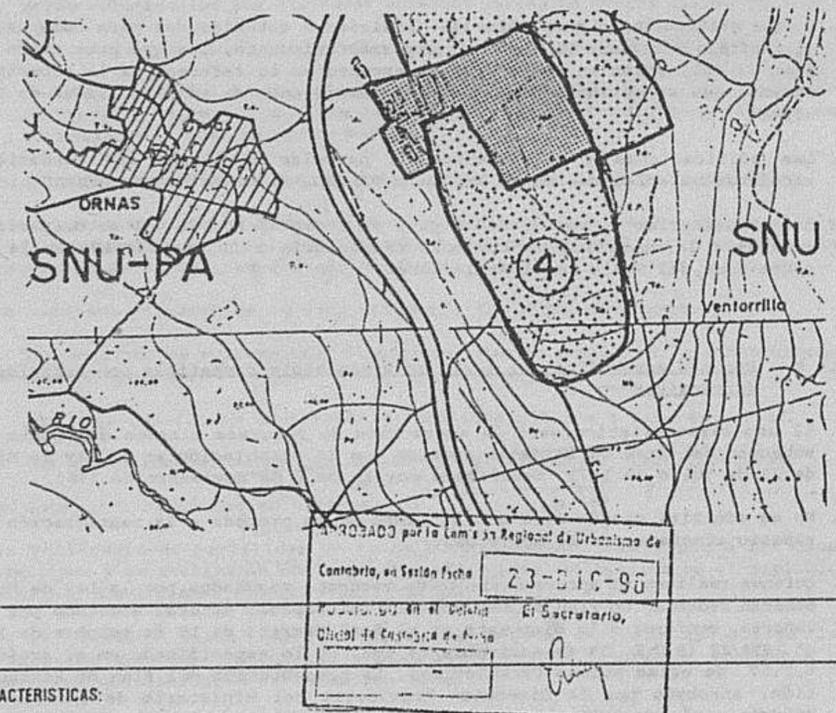


<b>CARACTERISTICAS:</b> Uso característico: Residencial Edificabilidad: 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Tipología: Edificación unifamiliar
<b>CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:</b> Constituye un Área de Reparto.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUNP-4**

CLASE DE SUELO: Urbanizable no programado	SUPERFICIES: Sector más Sistemas Generales interiores: 103.100 m <sup>2</sup> Total del Área de Reparto: 103.100 m <sup>2</sup>
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación Urbanística	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública o Privada	

DELIMITACION:



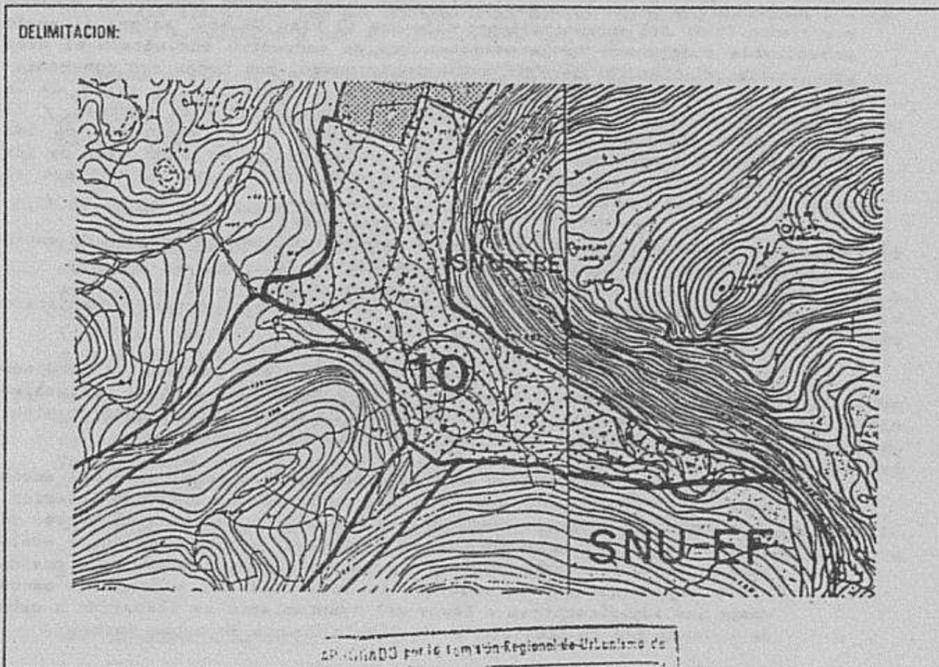
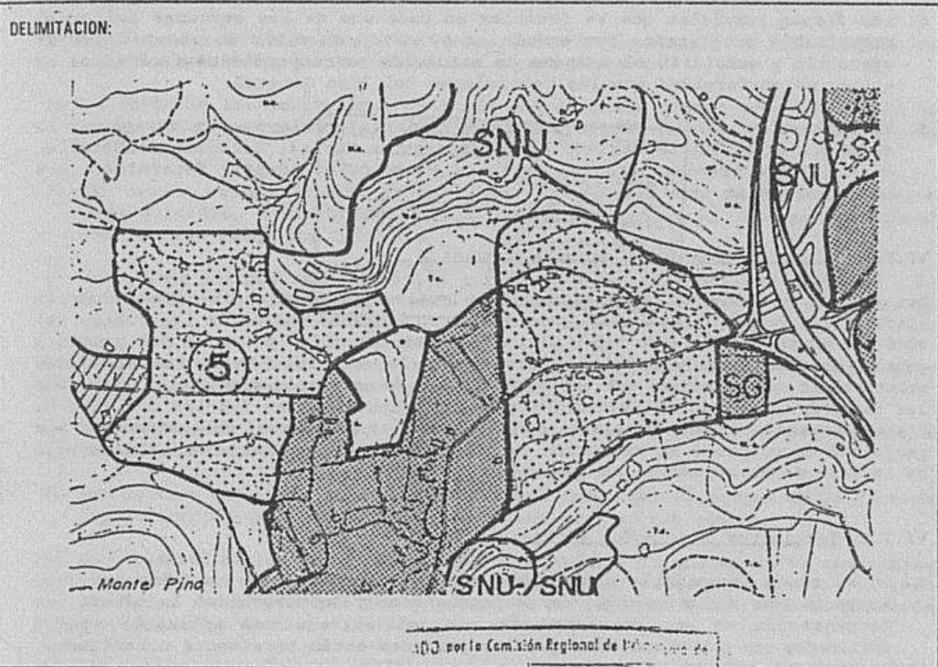
<b>CARACTERISTICAS:</b> Uso característico: Productivo Edificabilidad: 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Tipología: A definir por el Plan Parcial
<b>CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:</b> Constituye un Área de Reparto.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUNP-5

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUNP-10

CLASE DE SUELO: Urbanizable no programado	SUPERFICIES:
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación Urbanística	Sector más Sistemas Generales interiores: 143.200 m <sup>2</sup>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública o Privada	Total del Área de Reparto: 143.200 m <sup>2</sup>

CLASE DE SUELO: Urbanizable no programado	SUPERFICIES:
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación Urbanística	Sector más Sistemas Generales interiores: 190.000 m <sup>2</sup>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública o Privada	Total del Área de Reparto: 190.000 m <sup>2</sup>



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión fecha 23-01-97  
 PUBLICADO en el Boletín El Boletín de Cantabria de fecha 23-01-97

CARACTERÍSTICAS:
Uso característico: Residencial y Productivo
Edificabilidad: 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Tipología: Edificación unifamiliar. En el uso productivo, a definir por el Plan Parcial.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión fecha 23-01-97  
 PUBLICADO en el Boletín El Boletín de Cantabria de fecha 23-01-97

CARACTERÍSTICAS:
Uso característico: Productivo
Edificabilidad: 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Tipología: A definir por el Plan Parcial

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

Constituye un Área de Reparto.

La actividad residencial se establecerá al Sur del Sector, de modo que enlace los núcleos de Sámano y Hoz.

La actividad productiva se limitará a usos de industria limpia y servicios terciarios.

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

Constituye un Área de Reparto.

La ordenación deberá articularse con la del resto del Polígono Industrial de Vallegón.

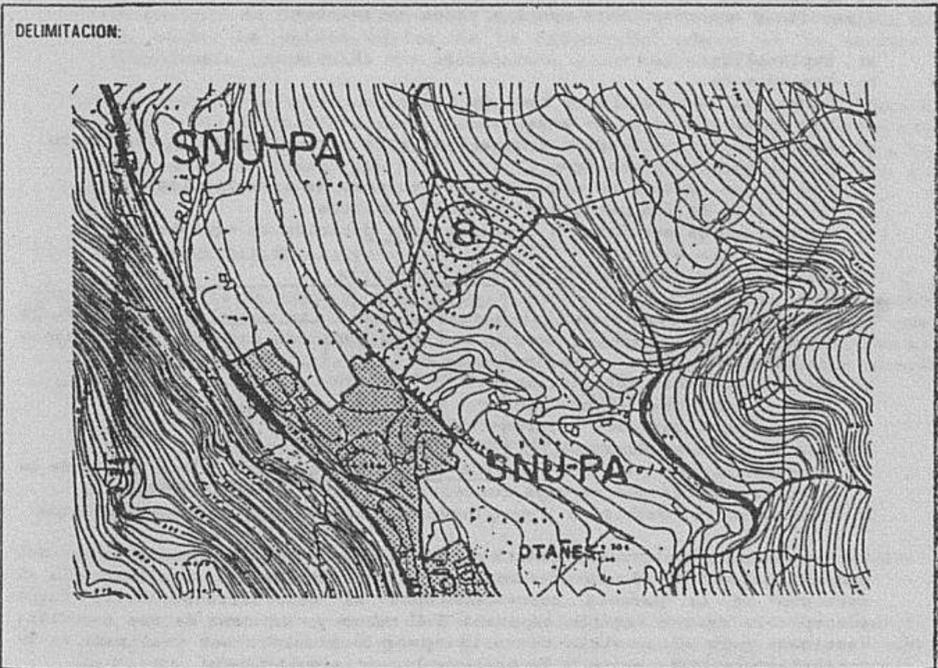
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUNP-8

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

SECCION 1ª. DETERMINACIONES GENERALES.

CLASE DE SUELO: Urbanizable no programado	SUPERFICIES:
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación Urbanística	Sector más Sistemas Generales interiores: 44.500 m <sup>2</sup>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública o Privada	Total del Área de Reparto: 44.500 m <sup>2</sup>

VI.3.1. Definición del suelo urbanizable programado.



1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y, en consecuencia, deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado se establecen sobre el marco temporal de un (1) cuatrienio, contado a partir del día de entrada en vigor del mismo.

VI.3.2. Revisión del programa.

1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

- a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplido las obligaciones derivadas del planeamiento.
- b) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.
- c) Ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.
- d) Aplicar la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión del programa supondrá la modificación del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado y, excepcionalmente la revisión de dicho Plan si concurren las circunstancias previstas en el artículo 1 de estas Normas. No será precisa la modificación del Plan cuando la revisión del programa tenga por objeto la incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados (artículos 278 y 279 de la Ley del Suelo). Ello no obsta para que deba darse traslado de los acuerdos a la Comisión Regional de Urbanismo.

3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión fecha 23-01-96  
 PUBLICADO en el Boletín El Boletín de Cantabria de fecha 23-01-96

CARACTERÍSTICAS:
Uso característico: Residencial
Edificabilidad: 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Tipología: Edificación unifamiliar

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

Constituye un Área de Reparto.

VI.3.3. Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios.

- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna al suelo urbanizable programado de la etapa en la que se incluye el sector al que pertenezcan los terrenos; todo ello sin perjuicio del efectivo cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la ley del Suelo como el presente Plan General, establecen previa o simultáneamente al ejercicio de dichas facultades.
- Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo que el Plan General asigna al suelo urbanizable programado de la etapa en que se encuentre encuadrado el área urbanizable, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, a la adquisición efectiva del derecho a urbanizar, a través de la aprobación en el plazo señalado del correspondiente Plan parcial y al cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario y, en particular de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización a que se refiere el artículo 26 de la Ley del Suelo.
- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados, dentro de los plazos establecidos, a:
  - Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:
    - La superficie total urbanizada de los viales, parques, y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
    - En los Sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo del suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título Cuarto de estas Normas.
    - El diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo de la unidad en que se encuentran los terrenos.
  - Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 R.G.U.
  - Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.
  - Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en la Ley del Suelo.
  - Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 23 de mayo de 1997  
 Oficina de Contribuinte de fecha

VI.3.4. Aprovechamiento tipo.

El conjunto de sectores urbanizables cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el primer cuatrienio constituye un área de reparto respecto a la cual en la Memoria del Plan General se ha calculado el aprovechamiento tipo correspondiente. En los términos señalados por el artículo 96 de la Ley del Suelo, que resulta ser de 0,393565 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela, referidos al uso característico del área de reparto.

VI.3.5. Aprovechamiento en cada sector.

- El aprovechamiento que se puede realizar en cada sector del suelo urbanizable programado viene fijado en las fichas que constituyen la Sección 5ª del presente Capítulo, que son el resultado de transcribir y pormenorizar los resultados del cálculo del aprovechamiento tipo efectuados en la Memoria.
- La edificación total del sector no podrá ser superada en ningún caso, permitiéndose sin embargo la transformación a usos distintos de las edificabilidades asignadas a cada uso con las limitaciones impuestas en las fichas de cada sector y teniendo en cuenta la ponderación de dichos usos en relación al característico del área de reparto. En la edificabilidad total del sector no se considerará incluida la correspondiente a las cesiones para equipamientos y servicios públicos. La dotación de suelo o superficie construida para uso comercial sí se considerará incluida en la edificabilidad total del sector, así como la correspondiente a cualquier dotación privada que, por su carácter venal, fuese susceptible de aprovechamiento lucrativo.

SECCION 2ª. ACCIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

VI.3.6. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores.

- El ejercicio de las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado queda condicionado a la adquisición del derecho a edificar, previa redacción y aprobación de los Planes Parciales correspondientes a cada sector, ejecución de las obras de urbanización previstas en los mismos y formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento. Realizado todo ello en los plazos indicados por este Plan General, en los planes de etapas de dichos Planes Parciales y en la legislación aplicable.
- En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar, ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el art.136 del TRLS con las garantías que prevé en orden a su demolición.
- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector donde se encuentran los terrenos.

VI.3.7. Desarrollo del suelo urbanizable programado.

- Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo urbanizable programado, contenidas en el Plan General, deberán ser desarrolladas mediante los Planes Parciales correspondientes.

- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Segundo de las presentes Normas y al contenido del presente capítulo.

- Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector en los que esté determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado.
- Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado, contendrán en su caso, su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad con las previsiones del Plan General.

- En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse con arreglo a lo dispuesto en el Título Segundo de las presentes Normas, Estudios de Detalle, cuando fuera preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en aquéllos.

VI.3.8. Plazos de ejecución del planeamiento.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro (4) años del programa, debiendo haber ultimado dentro de dicho plazo, o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, y ejecutado las fases de urbanización del sector que correspondieran en función del Plan de Etapas aprobado. Deberán haber formalizado las cesiones obligatorias, sin perjuicio de posponer su recepción definitiva por el Ayuntamiento a la entrega de la fase de urbanización en que estén incluidas.

VI.3.9. Requisitos para poder edificar.

- En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- Que por los plazos y el estado de realización de dichas obras de urbanización, se considere previsible que a la terminación de la edificación de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia:
  - la unidad de ejecución en que está comprendida tenga la infraestructura básica realizada en su totalidad.
  - la parcela concreta de que se trata tenga ejecutada tanto la infraestructura básica como la complementaria.

En la autorización correspondiente se fijará el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación y se hará constar expresamente que la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedan subordinados al cumplimiento del deber de urbanizar (artículo 33 TRLS).

- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

- A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:

- Explanación.
- Saneamiento.
- Encintado de bordillos y base de firme.
- Red de distribución de agua.
- Red de energía eléctrica y canalizaciones para el servicio telefónico.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
- Obra civil de los parques y jardines públicos.
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

- Se entenderá por infraestructura complementaria:

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la unidad de ejecución y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.
- Base de rodadura del pavimento.
- Capa de rodadura del pavimento.
- Red de canalizaciones telefónicas.
- Red de riego e hidrantes.
- Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

- La concesión de cualquier licencia de nueva planta deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera susceptible de realización separada del resto y, en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deba ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

- Con la primera licencia de edificación que se conceda deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado g) del número 3 que corresponda a esa fase del Proyecto.
- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, además de lo previsto en los artículos 25, 30 y 34 de la Ley del Suelo, comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la

23 de mayo de 1997

El Secretario,

Oficina de Contribuinte de fecha

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

23 de mayo de 1997

El Secretario,

Oficina de Contribuinte de fecha

fianza que se hubiera presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

SECCION 3\*. CONDICIONES DE LA ORDENACION

VI.3.10. Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación.

- a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad funcional de las implantaciones tradicionales.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d) El nuevo tejido urbano contará con un sistema de áreas estacionales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos.
- e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) Se proyectarán el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- h) Los centros escolares se integrarán de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar el uso y asegurar acceso cómodo.
- i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social se establecerá estudiando su relación con las redes viaria, ciclista y de peatones.
- j) Se determinará la situación de los centros de servicio afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.
- l) Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar, incluida la residente en el suelo urbano actual, sea lo más reducida posible.
- m) El sistema de espacios públicos se adaptará al terreno en su estado natural procurando evitar movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.

VI.3.11. Condiciones de la edificación.

- 1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Octavo de las presentes Normas Urbanísticas.
- 2. Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.
- 3. Las tipologías básicas de la edificación a utilizar en la ordenación de los sectores y que producen una forma urbana característica son dos:
  - a) La tipología de edificación tradicional correspondiente a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua y sobre la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, normalmente, construida con edificación entre medianerías.
  - b) La tipología de edificación aislada, sea en bloques de vivienda colectiva o en viviendas unifamiliares, corresponde a la morfología urbana en que lo característico es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento.

VI.3.12. Condiciones de uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán, en el espacio, los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los sectores que constituyen la sección 5ª del presente capítulo. Sus condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en el Título noveno de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCION 4\*. CONDICIONES DE LA URBANIZACION

VI.3.13. Pavimentación.

- 1. El diseño y dimensionamiento de la pavimentación de calzadas se realizará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras (Normas 6-1 IC y 6-2 IC).
- 2. Las calles peatonales serán de baldosa hidráulica o similar sobre base de hormigón y lecho de arena o mortero; se admitirán igualmente adoquines, losas de piedra, prefabricados de hormigón, ladrillo y el hormigonado "in situ".
- 3. Las pistas de bicicletas se ejecutarán en función de su situación relativa con respecto al entorno.
- 4. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) cm.
- 5. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento.
- 6. Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones y los viales de tráfico mezclado (para vehículos y peatones) serán en general duros y no resbaladizos. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada

rebajando la acera al nivel de la calzada y dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de una altura de dos (2) cms. como máximo, y este badén será de ancho igual al del paso de peatones o de un ancho mínimo de dos (2) metros.

- 7. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.
- 8. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.
- 9. Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el achaflanado del bordillo.
- 10. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurando que no coincidan con un paso de peatones.

VI.3.14. Señales verticales.

- 1. Las señales de tráfico, semáforos, faros de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situará en la parte exterior de la acera, siempre que su ancho sea igual o superior a uno con cinco (1,5) metros. Si no hay acera o si su ancho es inferior a uno con cinco (1,5) metros, se situarán junto a las fachadas, pero a la altura suficiente para no causar daños a los invidentes.
- 2. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.
- 3. Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

VI.3.15. Mobiliario urbano.

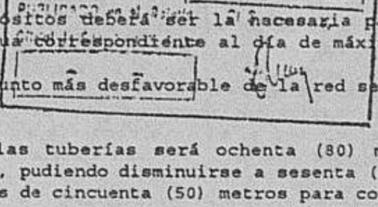
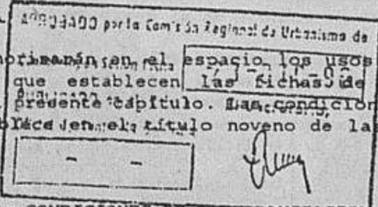
- 1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.
- 2. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.
- 3. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles.

VI.3.16. A Jardinamiento.

- 1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.
- 2. Los alcorques no deberán ser menores de 1 x 1 metros en ningún caso.
- 3. La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre 60 y 80 cm.
- 4. La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de 3 m. si la distancia entre ejemplares es menor de 6 m. y de 5 m. si el marco de plantación es superior a 6 m.

VI.3.17. Abastecimiento de agua potable.

- 1. Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de doscientos cincuenta (250) litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red para usos no industriales se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos (2,00).
- 2. Para usos industriales la red se dimensionará como mínimo para un consumo de uno (1,00) litro por segundo y hectárea bruta. El consumo máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con cuatro (2,4).
- 3. La capacidad de los depósitos deberá ser la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.
- 4. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una y media (1,5) atmósferas.
- 5. El diámetro mínimo de las tuberías será ochenta (80) milímetros cuando comprendan bocas de riego, pudiendo disminuirse a sesenta (60) milímetros en ramales terminales menores de cincuenta (50) metros para consumo domésticos.
- 6. Los diámetros de las tuberías se calcularán para una velocidad de un (1) metro por segundo, recomendándose que no se superen las cinco (5) atmósferas de carga estática.
- 7. El material aconsejado será el polietileno en tuberías de diámetros inferiores a los cien (100) milímetros y fundición en las de diámetros mayores. En el caso de que sean de fibrocemento la presión mínima de servicio será de diez (10) atmósferas.
- 8. Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior. Si el ancho de las aceras no lo permite se proyectarán en la calzada junto al bordillo. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico la profundidad será entonces de un (1) metro.
- 9. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia de un (1) metro que podrá reducirse a cincuenta (50) cms. como mínimo cuando esté demostrado que no existe riesgo de contaminación.
- 10. Siempre que el ancho entre bordillos de la calle sea igual o superior a nueve (9) metros se proyectará doble tubería o, en caso de que se considere adecuado, una tubería única por el lado más solicitado con cruces de calzada separados cien (100) metros como máximo.







CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUP-3

CLASE DE SUELO: Urbanizable programado Primer Contrío	SUPERFICIES: Sector más Sistemas Generales interiores: 88.830 m <sup>2</sup> Sistemas Generales exteriores: 28.540 m <sup>2</sup>
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública o Privada	

DELIMITACION:



APROBADO por la Comisión Ejecutiva de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 23-01-96  
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria, el 23-01-96  
Oficial de Control de fecha

CARACTERISTICAS:

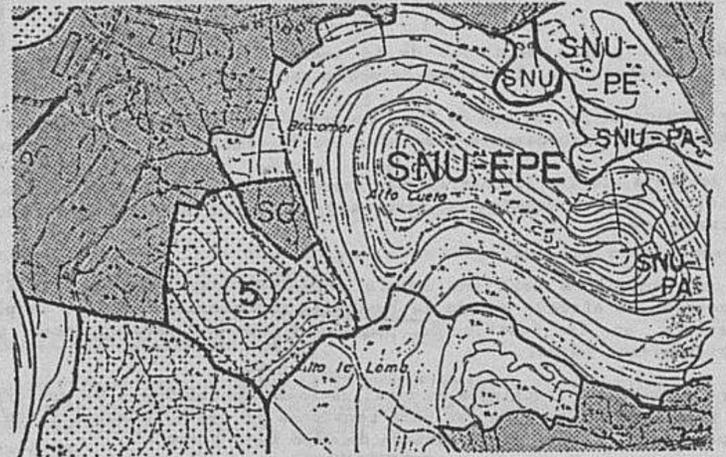
Superficie neta del Sector: 81.520 m<sup>2</sup>  
Uso característico: Residencial  
Edificabilidad: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Tipología: Edificación Colectiva, Viviendas de Protección Oficial (50%)

Aprovechamientos	Propietarios del Sector	Propietarios Sist. Grales. exteriores	Ayuntamiento
Metros cuadrados:	36.103	11.586	5.299
Porcentaje:	68,13	21,87	10,00

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUP-5

CLASE DE SUELO: Urbanizable programado Primer Contrío	SUPERFICIES: Sector más Sistemas Generales interiores: 86.500 m <sup>2</sup> Sistemas Generales exteriores: 14.601 m <sup>2</sup>
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública o Privada	

DELIMITACION:



APROBADO por la Comisión Ejecutiva de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 23-01-96  
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria, el 23-01-96  
Oficial de Control de fecha

CARACTERISTICAS:

Superficie neta del Sector: 86.500 m<sup>2</sup>  
Uso característico: Residencial  
Edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Tipología: Edificación Unifamiliar

Aprovechamientos	Propietarios del Sector	Propietarios Sist. Grales. exteriores	Ayuntamiento
Metros cuadrados:	26.643	4.497	3.460
Porcentaje:	77,00	13,00	10,00

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUP-4

CLASE DE SUELO: Urbanizable programado Primer Contrío	SUPERFICIES: Sector más Sistemas Generales interiores: 73.320 m <sup>2</sup> Sistemas Generales exteriores: 27.557 m <sup>2</sup>
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública o Privada	

DELIMITACION:



APROBADO por la Comisión Ejecutiva de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha 23-01-96  
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria, el 23-01-96  
Oficial de Control de fecha

CARACTERISTICAS:

Superficie neta del Sector: 83.320 m<sup>2</sup>  
Uso característico: Residencial  
Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Tipología: Edificación Colectiva (70%), Edificación Unifamiliar (30%)

Aprovechamientos	Propietarios del Sector	Propietarios Sist. Grales. exteriores	Ayuntamiento
Metros cuadrados:	24.852	9.341	399
Porcentaje:	65,41	24,59	10,00

TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

VII.1.1. Definición y delimitación.

- Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley del Suelo, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:
  - Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.
  - Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.
- La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas que en el mismo se señalan a estos efectos.

VII.1.2. Régimen urbanístico.

- En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General dispone su desarrollo a través de Unidades de Ejecución o, en su caso, Planes Especiales (Áreas con Planeamiento Diferido), siendo precisa la concreción de las determinaciones de éste mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que se señalan en las fichas correspondientes.
 

El régimen urbanístico de esas Unidades de Ejecución es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalan para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.
- En el resto del suelo urbano el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que señala el artículo 72 de la Ley del Suelo, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

VII.1.3. Facultades y derechos de los propietarios.

- Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho:
- Al 100% del aprovechamiento que les corresponda según la Zonificación y Ordenanza asignada por el Plan General, cuando se trate de parcelas no incluidas en un área con planeamiento diferido (APD).
  - Al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento que corresponda al Área con Planeamiento Diferido (APD) en que esté enclavado el terreno. Para cada una de las áreas delimitadas en el Plan General se señala expresamente el aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

El ejercicio efectivo del derecho al aprovechamiento urbanístico queda supeditado al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley del Suelo y podrá verse reducido cuando concurren las circunstancias descritas en los artículos 30 y 31 de la citada Ley.

VII.1.4. Deberes y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de suelo urbano están obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y dotaciones al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente y a efectuar las cesiones de terrenos con destino a equipamiento público en los términos que resultan del presente Plan General según las Unidades de Ejecución que sean delimitadas.
- b) Costear la urbanización.
- c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan.
- e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en la condiciones que se establecen en el artículo siguiente.
- f) En los casos señalados en las fichas, ceder además el 10% del aprovechamiento de la unidad o área de planeamiento diferido.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-01-96  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de Fichas

2. Los propietarios de suelo urbano estarán obligados asimismo a mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, procediendo a su cerramiento con arreglo a las condiciones establecidas en la presente normativa y a la ejecución de las obras necesarias que le sean requeridas por la Administración con la citada finalidad.

3. En aquellas parcelas en las que el Plan General no prevea el desarrollo de ningún instrumento concreto de planeamiento o gestión, pero sea precisa la realización de obras de urbanización (por no tener la consideración de solar) o la modificación de linderos para adecuar éstos a las alineaciones oficiales, podrán autorizarse obras en construcciones existentes, ampliación de las mismas e, incluso, ejecución de nuevos edificios e instalaciones, por una sola vez, sin que sea exigible la asunción de la totalidad de las cargas derivadas del planeamiento cuando concurren los siguientes supuestos:

- a) Que la ejecución de las obras de urbanización y/o la formalización de cesiones no sea necesaria para la correcta inserción de la actuación proyectada en la trama urbana.
- b) Que siendo C el coste de la obra para el que se solicita licencia y c el coste de las obras de urbanización y/o rectificación de alineaciones (reposición de cierres y similares) no estrictamente necesarias, se verifique la relación:

$$c > 0,20 C$$

La ejecución de obras en el cierre conllevará la obligatoriedad de rectificar la alineación salvo que aquellas afecten a menos del diez por ciento (10%) de su longitud.

VII.1.5. Régimen de las Unidades de Ejecución.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan prevé en las Unidades de Ejecución, no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título Cuarto de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación del uso de las mismas.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio, o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el Artículo 21 de la Ley del Suelo para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. Las condiciones particulares de ordenación, gestión o urbanización de las Unidades de Ejecución se establecen en el Capítulo X del Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-01-96  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de Fichas

VII.1.6. Condiciones generales previas para la edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolla, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Previamente a la concesión de licencia, haber formalizado a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente.
- b) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo siguiente.
- c) Que hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente y que haya adquirido firmeza el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- d) Que, en virtud del cumplimiento de las anteriores exigencias, y de cualesquiera otras legalmente exigibles, dentro de los plazos establecidos por el planeamiento, los propietarios hayan adquirido de forma efectiva el derecho al aprovechamiento urbanístico.

2. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 14 de la Ley del Suelo.

VII.1.7. Edificación previa a la condición de solar.

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que establece el apartado b) del número 1 del artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan

en Unidades de Ejecución será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en garantía de la realización de las obras de urbanización.

2. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:

- a) Que la infraestructura básica de la Unidad esté ejecutada en la totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.
- b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización, en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores.

- a) Explanación
- b) Saneamiento
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
- h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-01-96  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de Fichas

4. A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de Ejecución y que se configuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de canalizaciones telefónicas.
- e) Red de riego e hidrantes.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

VII.1.8. Plazos para el cumplimiento de deberes y adquisición de derechos

1. Salvo que, con carácter particular para alguna unidad de ejecución o zona, se señalasen en estas Normas otros, los plazos máximos para el cumplimiento de deberes y consiguiente adquisición de derechos por los titulares de terrenos situados en Suelo Urbano serán los siguientes:

- a) Para los terrenos cuya ordenación detallada no se remita a un Plan Especial y que no estén incluidos en una unidad de ejecución, el plazo para solicitar la licencia de edificación se fija en cinco años, contados a partir de la entrada en vigor del Plan General.
- b) Si los terrenos están incluidos en una unidad de ejecución delimitada por el Plan General, se establece un plazo de cuatro años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. Adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el plazo para solicitar la licencia de edificación será de dos años.
- c) Si los terrenos se incluyesen en una unidad de ejecución delimitada con posterioridad a la aprobación del Plan General, los plazos serán los del apartado b), contados a partir del momento en que se apruebe la delimitación de la unidad.
- d) Los terrenos incluidos en el ámbito de un Plan Especial se atenderán en materia de plazos a lo que establezca éste en su Plan de Etapas. En todo caso la aprobación del Plan Especial deberá producirse en el plazo máximo de cuatro años a partir de la entrada en vigor del Plan General.
- e) Los plazos para ejecutar la edificación serán expresamente fijados en la licencia.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-01-96  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario, Oficial de Contabilidad de Fichas

2. Transcurridos los plazos anteriores y atendiendo a las circunstancias socio-económicas del municipio, el Ayuntamiento podrá modificar o prorrogar los mismos, con motivo de la revisión del Programa de Actuación de este Plan General.

3. El incumplimiento de tales plazos no comporta automáticamente la extinción de los derechos urbanísticos adquiridos, pero habilita al Ayuntamiento, previa resolución declaratoria expresa de dicho incumplimiento, para proceder a la expropiación o venta forzosa del correspondiente terreno.

CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.

VII.2.1. Definición y adecuación al planeamiento.

1. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbano son las definidas en los párrafos a), b), c) y d) del punto 1 del artículo III.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

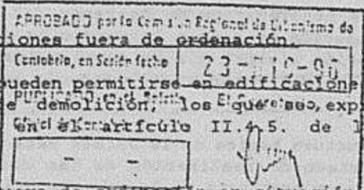
2. La adecuación al nuevo planeamiento de edificios e instalaciones fuera de ordenación en situaciones a), b) y c) deberá realizarse en un plazo inferior a cuatro años a contar desde la aprobación del presente Plan, excepto la estabulación, para la cual no se establece límite temporal para su extinción.

3. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronuncia-

miento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

VII.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación.

- 1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes, definidos en el artículo II.4.5. de las presentes Normas Urbanísticas.
2. En las edificaciones fuera de ordenación en situación a) sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento.
3. En las edificaciones fuera de ordenación en situaciones b) o c) no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles.
4. En las edificaciones destinadas a estabulaciones no se admitirán ampliaciones destinadas al uso ganadero, pero sí aquellas de usos complementarios cuyo fin sea la mejora de las condiciones técnico-económicas y/o sanitarias de las explotaciones.
5. En las edificaciones disconformes con algún aspecto de la ordenanza de aplicación podrá admitirse toda clase de obras, incluso las de ampliación de la ocupación en planta, la elevación de cubiertas o el incremento del número de plantas, siempre que todas estas ampliaciones cumplan con las condiciones específicas de la ordenanza.
6. El cierre de balcones y terrazas no se considerará incremento de volumen. Sólo se autorizará previa presentación de un proyecto unitario de tratamiento de totalidad de la fachada, aunque su ejecución pueda llevarse a cabo por fases.



TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

VIII.1.1. Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

VIII.1.2. Clases de condiciones.

- 1. A los efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación en los Capítulos 2, 3 y 4 del presente Título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:
a) Condiciones de volumen.
b) Condiciones de calidad, higiene y dotaciones.
c) Condiciones de estética.
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los capítulos 2, 3 y 4, se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:
a) Las parcelas.
b) La posición de la edificación.
c) La ocupación de la parcela.
d) El aprovechamiento de las parcelas.



VIII.1.3. Parcela.

- 1. Es la porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.
2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotación agropecuaria, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.
3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.
4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

VIII.1.4. Superficie de parcela.

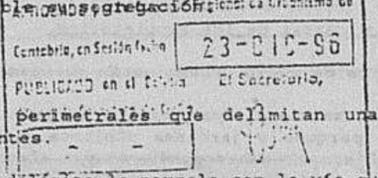
Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma, según medición del plano topográfico.

VIII.1.5. Parcela mínima.

- 1. Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales o Estudios de Detalle en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
2. Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie o longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de Aprobación Definitiva de este Plan General.
3. De acuerdo con el artículo 258 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
4. En la edificación unifamiliar la parcela mínima es la superficie mínima por unidad de vivienda, excepto en el grado 3 de la ordenanza n°7, en el que se admiten dos (2) viviendas por parcela mínima.

VIII.1.6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas.

La segregación de parcelas en que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será imposible.



VIII.1.7. Linderos.

- 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, 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 la consideración de lindero frontal todos aquellos que den frente a calle.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

VIII.1.8. Alineaciones.

- 1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
b) Las superficies edificables de las libres dentro de la misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

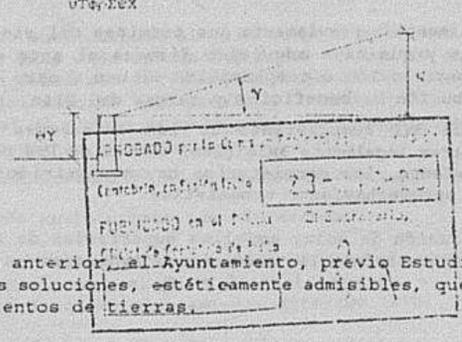
VIII.1.9. Rasantes.

- 1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.
3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.
5. La modificación de la rasante natural de un terreno sólo será admisible si forma parte de un Proyecto Técnico de obras de urbanización o de edificación tendentes a la implantación de un uso previsto por el Plan General. En cualquier caso, deberán definirse suficientemente, y mediante técnicas topográficas, los perfiles iniciales y finales del terreno; la forma en que se resuelven las intersecciones de éste con los linderos de las parcelas y las vías públicas y las medidas adoptadas a fin de evitar perjuicios a los predios colindantes.

Tales modificaciones del perfil natural estarán sometidas a las siguientes restricciones:

- a) No podrán invertir el sentido de la pendiente natural del terreno.
b) Tendrán por exclusivo objeto la regularización superficial del terreno (manteniendo la pendiente media del mismo) o la consecución de las plataformas en las que vayan a asentarse los viales, edificios o instalaciones proyectadas. Las condiciones anteriores no serán de aplicación a las excavaciones de sótanos, zanjas o similares, que vayan a quedar por debajo de la rasante final del terreno.
6. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de dos (2) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.
b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Quando sea posible, se reducirá la altura del muro y se salvará el desnivel formando un talud entre su coronación y la línea de fachada del edificio, ejecutado de acuerdo con las indicaciones gráficas adjuntas, donde a será menor o igual a 30° sexagesimales y H menor o igual a 2 metros.



- 7. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento, previo Estudio de Detalle, podrá autorizar otras soluciones, estéticamente admisibles, que den como resultado menores movimientos de tierras.

VIII.1.10. Solar.

- 1. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) **Condiciones de planeamiento:** Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.
  - b) **Condiciones de urbanización:**
    - Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
    - Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos que se señalen conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión.
  - c) **Condiciones de gestión:** para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijan los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
  - d) **Condiciones dimensionales:** para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
    - Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima.
    - Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

SECCION 2ª. DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION

VIII.1.11. Referencias de la edificación.

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) **Cerramiento:** cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) **Fachada:** 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.
- c) **Línea de edificación:** intersección de la fachada del edificio con el terreno.
- d) **Medianería o fachada medianera:** es el plano o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Controleo, en Sesión fecha 23-210-95  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,  
 Oficial de Control de Fecha

VIII.1.12. Posición de la edificación respecto a la alineación.

- 1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:
  - a) **En línea:** cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
  - b) **Fuera de línea:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
  - c) **Remetida o retranqueada:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.
- 2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

VIII.1.13. Retranqueo.

- 1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
- 2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
- 3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

VIII.1.14. Separación entre edificaciones.

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

VIII.1.15. Tipologías edificatorias.

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) **Edificación entre medianeras:** la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes al menos con los linderos laterales.
- c) **Edificación agrupada en hilera o adosada:** es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades vivienda y número de parcelas es como máximo 2:1.
- d) **Edificación pareada:** tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

SECCION 3ª. DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA

VIII.1.16. Superficie ocupable.

- 1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las ordenanzas de edificación.
- 2. La superficie ocupable puede señalarse:
  - a) Indirectamente, como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
  - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
- 3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.
- 4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

VIII.1.17. Ocupación o superficie ocupada.

- 1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección sobre un plano horizontal de cualquier construcción que emerja sobre la rasante del terreno, incluso vuelos.
- 2. En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
- 3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

VIII.1.18. Coeficiente de ocupación.

- 1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.
- 2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este último valor el que sea de aplicación.

VIII.1.19. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa señale las excepciones pertinentes.

SECCION 4ª. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

VIII.1.20. Superficie edificada por planta.

- 1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
- 2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta (salvo que la ordenanza indique lo contrario).
- 3. Los porches cerrados por tres lados computarán como superficie construida en su totalidad. Si están cerrados por dos lados computarán al 50% de su superficie y, en el caso de porche abierto por tres lados no computará.

VIII.1.21. Superficie edificada total.

- 1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
- 2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el artículo VIII.2.12.
- 3. Los sótanos y semisótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja, trastero o garaje, sin perjuicio de las condiciones particulares de las distintas zonas.
- 4. Cuando la superficie bajocubierta sea computable se considerará como tal la que tenga una altura libre igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

VIII.1.22. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

VIII.1.23. Superficie edificable.

- 1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
- 2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
 Controleo, en Sesión fecha 23-210-95  
 PUBLICADO en el Boletín El Secretario,

VIII.1.24. Coefficiente de edificabilidad:

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
  - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector, unidad de ejecución o parcela, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
  - b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie del sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

VIII.2.1. Aplicación.

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta y reestructuración. Para los edificios catalogados se establecen específicamente en el Catálogo.

VIII.2.2. Sólido capaz.

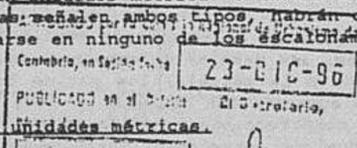
Es el volumen definido por el planeamiento, dentro del cual debe de inscribirse la edificación que sobresale del terreno.

VIII.2.3. Longitud de la edificación.

Es la dimensión de la fachada de mayor longitud. Salvo que expresamente lo señale algún instrumento de planeamiento de desarrollo del Plan General y lo autorice el Ayuntamiento, ninguna nueva construcción de carácter residencial podrá tener una longitud y forma tales que no pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a cincuenta (50) metros. En edificaciones unifamiliares la citada longitud no será superior a treinta (30) metros.

VIII.2.4. Altura de la edificación.

- a) Cuando la alineación de fachada coincida con la alineación de vía pública, la altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale desde la acera.
- b) Cuando la alineación de fachada no coincide con la alineación de vial, la altura de la edificación se medirá respecto a la rasante resultante del terreno, en la forma especificada en el epígrafe siguiente.
- c) Para la medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.



VIII.2.5. Medición de la altura en unidades métricas.

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:
  - a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
  - b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
2. En calles o terrenos en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.
3. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores.

VIII.2.6. Medición de la altura en número de plantas.

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja, a excepción de la planta baja cubierta o los áticos que no contabilizarán a estos efectos.

VIII.2.7. Altura máxima.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

VIII.2.8. Construcciones por encima de la altura.

1. Podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
  - a) Las vertientes de la cubierta definitiva del edificio, que se situarán en su totalidad por debajo de la envolvente definida por planos con una inclinación máxima de treinta grados sexagesimales (30°) y origen en una línea teórica situada como máximo a setenta y cinco (75) centímetros de la altura de la cornisa real del edificio. La cumbrera del tejado no se elevará con respecto a la altura máxima de la edificación más de cuatrocientos (400) centímetros. Este espacio podrá aprovecharse como una única planta bajocubierta.

La limitación anterior no impide la solución de "cubierta plana" (pendiente inferior al cinco por ciento), en cuyo caso podrá autorizarse una (1) planta ático, con las condiciones fijadas más adelante para los mismos.

En viviendas unifamiliares será igualmente admisible la "cubierta a dos o tres aguas", debiendo cumplir los planos inclinados las condiciones generales y no superar la cumbrera del edificio los trescientos (300) centímetros.

- b) Los remates de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que deberán incluirse en una composición unitaria de la cubierta.
  - c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
  - d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
  - e) Los paneles de captación de energía solar.
2. Por encima de la altura máxima total que se determina no podrá admitirse construcción alguna.
  3. El hecho de que la altura a cornisa de la edificación proyectada sea inferior a la máxima permitida por la Ordenanza, no autoriza a superar los parámetros reguladores de la construcción de cubiertas, áticos o elementos por encima de la altura fijados en el presente artículo.

VIII.2.9. Altura de piso y altura libre.

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

VIII.2.10. Regulación de las plantas de una edificación.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante del terreno en contacto con el edificio.
 

La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros, ni la altura de piso inferior a dos con cincuenta (2,50) metros.
- b) Semisótano: Es aquella en la que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota.

Cuando se trate de plantas que por las características topográficas del terreno tuvieran una o más alturas totales inferiores a las establecidas, se entenderá como sótano o semisótano la superficie de las mismas cuyo paramento de techo se encuentre a menos de 1 metro de la rasante del terreno en contacto con el edificio (caso de sótano o cuyo plano del suelo se encuentre a más de 1 metro de la rasante del terreno en contacto con el edificio (caso de semisótano)).

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura de piso.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de cada zona.

- 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 un (1) metro sobre la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación según se trate de edificación entre medianeras y agrupada o de aislada y pareada.
 

Cuando, en consideración del uso, sea de aplicación una normativa de nivel estatal, se estará a lo dispuesto en la misma en cuanto a la definición de planta baja.

La altura mínima entre forjados será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita, y se disponga retranqueada con respecto al plano de fachada una distancia mínima de dos (2) metros. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine.

- e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.
- f) Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio al menos tres (3) metros, salvo en el caso de edificación entre medianeras en que podrán adosarse a las mismas. La altura a cumbrera de la planta ático no será superior a trescientos (300) centímetros con respecto a la altura máxima de la edificación. Se admite la aparición de una única planta ático, en cuyo caso, no se podrá desarrollar ninguna otra encima (ya sea bajo cubierta o una segunda planta ático).

- g) Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. El presente Plan General admite la aparición de una única planta bajo cubierta.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales, en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cincuenta (2,50) metros.

justificación del cumplimiento de las instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

VIII.2.11. Regulación de los entrantes en fachada.

SECCION 2\*. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES.

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medio en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.
2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

VIII.3.3. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
  - b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación correspondiente a cada uso.
3. En caso contrario el local será considerado interior.

VIII.2.12. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

VIII.3.4. Pieza habitable.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables u ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas; y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:
  - a) Se entiende por balcón el vano no cerrado que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a sesenta (60) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
  - b) Balconada o balconaje es el cuerpo saliente no cerrado común a varios huecos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará ochenta (80) centímetros y su longitud será inferior a las dos terceras partes de la de la fachada.
  - c) Se entiende por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas, sin llegar a sobresalir más de ciento veinte (120) centímetros.
  - d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a trescientos sesenta (360) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de un (1) metro y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta y cinco (45) centímetros al ancho del vano.
  - e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior.
3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada, en las siguientes proporciones:
 

- cuerpos volados cerrados	no computan
- miradores	setenta y cinco por ciento (75%)
- terrazas	cincuenta por ciento (50%)
- balcones y balconadas	no computan.
4. Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.
  - b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo, ocio o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.
3. Las piezas habitables no podrán instalarse en sótanos ni semisótanos.

VIII.3.5. Condiciones de iluminación y ventilación.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión de 23-11-90  
 SECCION 3\*. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS  
 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria, de 23-11-90

VIII.3.6. Patios de luces.

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el mismo interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.
2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.
3. Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.
5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

VIII.3.7. Dimensiones de los patios de luces abiertos.

Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea  $F \geq 1,5 P$ .

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

VIII.3.8. Dimensiones de los patios de luces cerrados.

Se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente a las Viviendas de Protección Civil.

VIII.3.9. Cubrimiento de patios.

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.
2. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que éstos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a la del patio.

SECCION 4\*. DOTACIONES, SERVICIOS Y ACCESIBILIDAD.

VIII.3.10. Dotación de agua y energía. Instalación de saneamiento

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

VIII.3.11. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, medianerías, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS.

VIII.3.1. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente devaluación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

APROBADO por la Com. Regional de Urbanismo de Cantabria, en sesión de 23-11-90  
 SECCION 1\*. CONDICIONES DE CALIDAD.  
 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria, de 23-11-90

VIII.3.2. Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
2. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales exigirán la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la

- 2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
- 3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
- 4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- 5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanar del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

VIII.3.12. Evacuación de residuos sólidos.

- 1. Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con un local para almacenamiento, con acceso desde elementos del mismo edificio, con dimensión mínima en planta de 1,45 m x 1,45 m, para un cubo de basura y con capacidad total 4 litros/habitante/día.
- 2. El local estará protegido contra el fuego con tiempos de resistencia mayor e igual de 60 minutos para los muros de cerramiento y de 30 minutos para las puertas. Existirá la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera y el desagüe con sumidero. Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m. El local será ventilado directamente al exterior, por conducto independiente a la cubierta del edificio.
- 3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y residuos sólidos urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.
- 4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

VIII.3.13. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

- 1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
- 2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.
- 3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabra la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
- 4. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.
- 5. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sean de aplicación.
- 6. La salida del aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

VIII.3.14. Instalaciones de telefonía, radio y televisión.

- 1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
- 2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
- 3. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva, de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.
- 4. Cumplirán las normas tecnológicas correspondientes.

VIII.3.15. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

VIII.3.16. Aparatos elevadores.

- 1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez (10,00) metros, entre cotas de piso, o más de cuatro (4) plantas dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios en los que, en función de su destino, sean manifiestamente innecesarios.
- 2. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio, debiendo cumplir la normativa referente a supresión de barreras arquitectónicas.
- 3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

- 4. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

VIII.3.17. Condiciones de protección y accesibilidad en los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

SECCION 6\*. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

VIII.3.18. Dotación de aparcamiento.

- 1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.
- 2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
- 3. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
- 4. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.
- 5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurará en la correspondiente licencia municipal.
- 6. No se permiten garajes individuales o similares en edificación colectiva con acceso directo desde la vía pública. Se entenderá por garaje individual aquel que tenga una capacidad igual o menor a tres plazas.

VIII.3.19. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

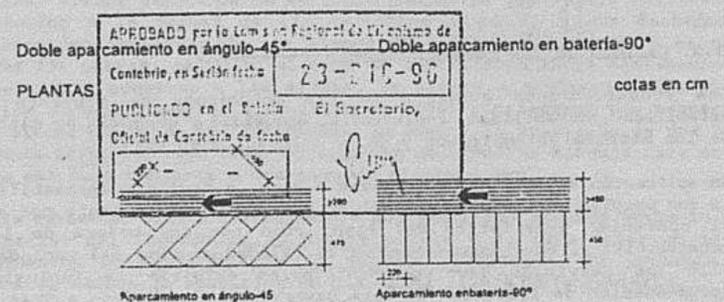
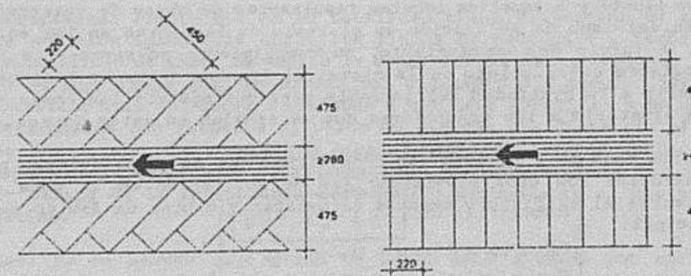
- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

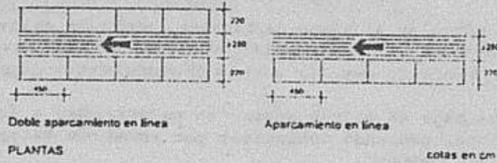
VIII.3.20. Plaza de aparcamiento.

- 1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m.)	LATITUD (m.)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

- 2. La superficie mínima de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.
- 3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, cumpliendo las dimensiones señaladas en los gráficos siguientes según el sistema de distribución de las plazas de aparcamiento. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.
- 4. En las promociones que se prevean viviendas para minusválidos se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda de dicho tipo, con las dimensiones que se regulan en la normativa correspondiente.





VIII.3.21. Accesos a los garajes.

1. Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de ancho igual al de la rampa y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor que diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
  - b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.
  - c) Cuando su eje esté a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.
3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciseis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado y sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.
4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho de acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.
5. Los garajes de más de seiscientos (600) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.
6. La sección de las rampas rectilíneas será de tres (3) o cuatro (4) metros según sea unidireccional o bidireccional. Si la rampa no es rectilínea la sección será de tres con cincuenta (3,50) o cinco con cincuenta (5,50) metros, según sea unidireccional o bidireccional.
7. La longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los veinticinco (25) metros.
8. Se autoriza la mancomunidad de garajes.
9. Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.
10. Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del anejo G "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" de la NBE-CPI-91.

23-210-90

VIII.3.22. Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

VIII.3.23. Condiciones constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBE-CPI-91 vigente.
2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos.

VIII.3.24. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de cincuenta (50) lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.
2. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. En concreto, cada treinta (30) metros cuadrados existirá un punto de luz y además existirá como mínimo una toma de corriente.

VIII.3.25. Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrán utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.
2. En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
3. Los garajes-aparcamientos bajo rasante estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento con una anchura de cincuenta (50) centímetros de espesor.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.

VIII.4.1. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

VIII.4.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

VIII.4.3. Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condiciona cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
4. En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según tres aspectos:
  - a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).
  - b) Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
  - c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

VIII.4.4. Fachadas.

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.
2. Todas las fachadas se tratarán con condiciones de composición igualmente cuidadas, utilizando materiales de idéntica calidad.
3. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

VIII.4.5. Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.
2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.
3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá, el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

VIII.4.6. Modificación de fachadas.

1. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

VIII.4.7. Instalaciones en fachadas.

1. Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire, podrá sobresalir más de diez (10) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes.

3. Ninguna instalación de alumbrado privado (focos, farolas, etc.) podrá sobresalir más de quince (15) centímetros del plano de fachada exterior ni perjudicar la estética de la misma.
4. Ninguna instalación (refrigeración, acondicionamiento de aire, eléctrica, telefónica, de alumbrado, etc.) podrá disponerse a menos de tres (3) metros de altura sobre la rasante de la calle o terreno.

VIII.4.8. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de ciento veinte (120) cm.

VIII.4.9. Marquesinas.

1. La altura mínima libre desde la rasante inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres metros cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá de sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.
2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá de noventa (90) centímetros, sin sobrepasar el nivel del forjado de la planta primera.

VIII.4.10. Portadas y escaparatés.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

VIII.4.11. Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos un (1) metro, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.
2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, artículo VIII.4.9.

VIII.4.12. Terrazas y veladores.

1. Las terrazas y veladores en vías o espacios públicos tienen carácter de concesión administrativa de uso privativo de un bien de dominio público y deberán ajustarse a las condiciones que establezca el Pliego de Condiciones de dicha concesión, las cuales podrán establecer condiciones complementarias o más restrictivas que las que se señalan a continuación. Estos elementos, cuando se instalen en terrenos privados deberán someterse, igualmente, a las condiciones que a continuación se señalan, sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran establecer las normas de cada comunidad de propietarios.
2. Sin perjuicio de lo anterior, sólo se autorizarán nuevas terrazas en la vía pública cuando estén vinculadas a un establecimiento que desarrolle su actividad (en todo o en parte) en planta baja y siempre que, tras la implantación de la terraza, la anchura útil de la acera sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros. La longitud no será superior a la fachada del local a que quede vinculada. En el caso de plazas, o espacios privados que el Plan General conceptue como "libres de edificación", la superficie total adscrita a tal uso no superará el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total pavimentada de la misma, y las circulaciones deberán poder desarrollarse a través de itinerarios de anchura mínima los ciento cincuenta (150) centímetros anteriormente mencionados para el caso de aceras.
3. Los cerramientos serán traslúcidos y se limitarán a un máximo de tres planos verticales (testeros y laterales) y la correspondiente cubierta. Deberán ser fácilmente desmontables y carecer de cimentación.
4. Las terrazas o porches susceptibles de ser cerradas por su plano frontal serán inadmisibles en vías, espacios públicos y espacios privados conceptuados como "libres de edificación"; en el resto de situaciones computarán a efectos de volumen.

VIII.4.13. Rótulos publicitarios en fachadas.

1. Los rótulos publicitarios, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno, salvo regulación específica de la Ordenanza.
2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reunan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
  - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
  - c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
  - d) En edificios exclusivos con uso comercial, industrial, salas de reunión u hospedaje podrán colocarse como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, y siempre que esté ejecutada con letra suelta. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cien (100) centímetros y la dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) En planta baja se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.
  - b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
  - c) En edificios exclusivos con uso comercial, industrial, salas de reunión u hostelero podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

VIII.4.14. Cerramientos de solares y terrenos.

Tanto los solares existentes como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, cuyo modelo será aprobado por la Corporación Municipal a propuesta de los Servicios Técnicos Municipales.

VIII.4.15. Cerramientos en edificación abierta o aislada.

1. El cerramiento de parcelas o espacios libres públicos no podrá superar los ciento cincuenta (150) centímetros y podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
  - a) En edificación unifamiliar con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.
  - b) En edificación colectiva con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completado hasta un (1) metro mediante cierre vegetal.
  - c) Mediante soluciones diáfanas de ciento cincuenta (150) centímetros de altura total.
2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de estética admisible de ciento cincuenta (150) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud y complementos, en su caso, con elementos diáfanos sin sobrepasar una altura total de doscientos (200) centímetros.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

VIII.4.16. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

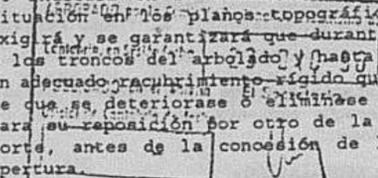
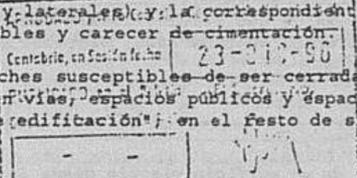
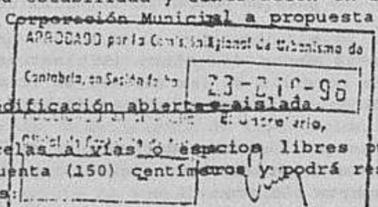
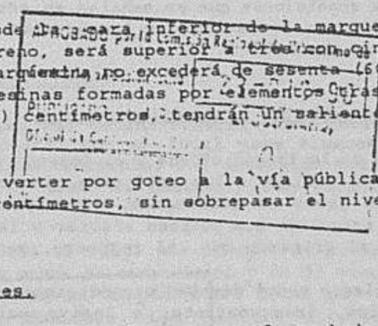
Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de primera ocupación o apertura no se hubiere efectuado el cerramiento o se hiciere sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquél, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

VIII.4.17. Tratamiento de los espacios libres.

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.
2. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la licencia de primera ocupación o de apertura.
4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva de plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio. La plantación deberá de hacerse a menos de un (1) metro de la alineación oficial exterior.

VIII.4.18. Buhardas o buhardillones.

1. Los buhardillones se dispondrán con su plano exterior de cerramiento en una franja situada entre la fachada y una línea paralela a la misma situada a ciento cincuenta (150) centímetros. Además todos los que se sitúan sobre una misma fachada se deberán disponer alineados a la misma distancia de aquella.
2. Las buhardas o buhardillones se dispondrán en coincidencia con la composición general de ejes verticales de huecos del edificio.
3. El ancho de los buhardillones será como máximo el 80 % del ancho de la banda de huecos que corone, sin que su suma supere un tercio de la longitud de la fachada.
4. La altura libre interior de los buhardillones será igual o inferior a dos coma cincuenta (2,50) metros.



**TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**

**CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

**IX.1.1. Definición.**

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

**IX.1.2. Aplicación.**

- Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.
- Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir el procedimiento general de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación en el momento de su construcción.
- Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.
- Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

**IX.1.3. Clases de usos.**

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- Por la amplitud de su función:
  - Usos Globales.
  - Usos pormenorizados.
- Por su adecuación:
  - Usos característicos.
  - Usos compatibles.
  - Usos prohibidos.
- Por su relación con el Plan:
  - Usos existentes.
  - Usos propuestos.
- Por el tipo de propiedad:
  - Usos públicos.
  - Usos colectivos.
  - Usos privados.

**IX.1.4. Usos globales y pormenorizados.**

- Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:
  - Residencial.
  - Productivo.
  - Equipamiento y servicios públicos.
  - Parques y jardines públicos.
  - Transportes y comunicaciones.
- Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Vivienda
	Residencia comunitaria
Productivo	Industria
	Comercio
	Oficinas
	Hospedaje
	Salas de reunión
	Campamentos de Turismo
Equipamientos y servicios públicos	Educativo
	Socio-cultural
	Sanitario-asistencial
	Deportivo
	Público-administrativo
	Servicios urbanos
	Servicios infraestructurales
	Servicios de ocio
Parques y jardines públicos	Parque urbano
	Area ajardinada
	Area de juego
Transporte y comunicaciones	Red viaria
	Transporte marítimo

- Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

**IX.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos.**

- Uso característico:** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
- Uso compatible:** Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.
- Uso prohibido:** Es uso prohibido aquel que impiden las Normas de este Plan y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso.
- En los suelos afectados por la servidumbre de protección de la costa, los usos se ajustarán a lo indicado en los artículos 24, 25 y 26 de la vigente Ley de Costas.
- En las zonas calificadas como Sistema General Portuario, los usos contemplados estarán sometidos a las limitaciones que impone la legislación sectorial correspondiente.

**IX.1.6. Usos existentes y propuestos.**

- Usos existentes:** Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.
- Usos propuestos:** Son los usos que el Plan asigna a los distintos ámbitos territoriales del Término Municipal.

**IX.1.7. Usos públicos, colectivos y privados.**

- Usos públicos:** Son los usos que, a efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.  
  
Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado salvo expresa autorización del Plan.
- Usos colectivos:** Son aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.  
  
El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social aún cuando no haya sido recogido como uso colectivo y su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.
- Usos privados:** Son aquellos que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

**CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL**

**IX.2.1. Definición y clases.**

- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
  - 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:
    - 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 dos viviendas.
    - Vivienda en edificación colectiva:** Es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
    - Vivienda rural:** Es aquella relacionada con la explotación agropecuaria, ligada en su disposición con la edificación destinada a usos agrícolas.
  - Residencia comunitaria:** Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.  
  
Se incluyen tanto los espacios precisos para habitar los residentes como las instalaciones comunes complementarias.

**IX.2.2. Condiciones de la vivienda.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación referente a las Viviendas de Protección Oficial.

**IX.2.3. Dotación de aparcamientos.**

- Todo edificio de viviendas de nueva planta dispondrá en la parcela sobre la que se asiente, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada ochenta (80) metros cuadrados edificados y, en todo caso, una por cada vivienda. No

obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas inferior a cinco (5) estén situados en solares que no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
  - b) Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
  - c) Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.
2. En caso de tratarse de rehabilitación de edificios existentes, la dotación de aparcamientos se podrá cubrir en parcelas diferentes de la que soporta la edificación, pero que deberán estar situadas a una distancia inferior a cincuenta (50) metros de la edificación y con un recorrido peatonal entre los accesos al aparcamiento y el portal del edificio rehabilitado, inferior a cien (100) metros.

**IX.2.4. Condiciones de la residencia comunitaria.**

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebasa los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.

La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada cuatro (4) habitaciones, salvo en residencias de carácter religioso, de estudiantes o juvenil, para las que se establece una dotación mínima de una plaza por cada diez (10) habitaciones.

**CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO.**

**SECCION 1ª. USO INDUSTRIAL**

**IX.3.1. Definición y clases.**

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje o distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación.

a) **Producción industrial**, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc, pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades extractivas e industriales propiamente dichas incluidas en los epígrafes uno (1) al cuatro (4) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE); la recuperación de productos (epígrafe 62); los servicios de saneamiento de vías públicas, limpieza y similares (epígrafe 92), cuando no tengan la consideración de Servicios Públicos; la producción de películas cinematográficas y vídeos (epígrafe 961); los servicios de publicidad a que se refiere el epígrafe 844 y las que cumplieren funciones similares.

b) **Almacenaje y comercio mayorista**, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista (epígrafe 61 de la CNAE).

Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso productivo, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) **Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico**, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe 69 de la CNAE (reparaciones), y las funciones a que refiere la definición, en actividades incluidas en el epígrafe 971 (lavanderías y tintorerías) y las que cumplieren funciones similares.

d) **Producción artesanal y oficios artísticos**, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo y las que cumplieren funciones similares.

2. A los efectos de su pomenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías y cuatro (4) situaciones, atendiendo respectivamente.

- a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.
- b) El entorno en que están situadas.

**IX.3.2. Categorías.**

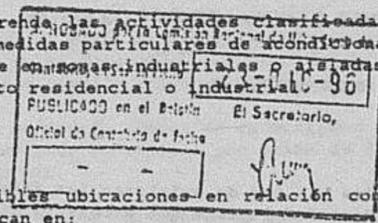
Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

**CATEGORIA I:** Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases u olores o den lugar a ruidos y vibraciones.

**CATEGORIA II:** Comprende aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales o a usos residenciales en determinadas condiciones.

**CATEGORIA III:** Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas particulares de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.



**IX.3.3. Situaciones.**

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

- SITUACION A:** En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.
- SITUACION B:** En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.
- SITUACION C:** Situados en zonas industriales y adosados a otras actividades industriales o de almacenaje.
- SITUACION D:** Situados en zonas industriales y aislados de otras edificaciones.

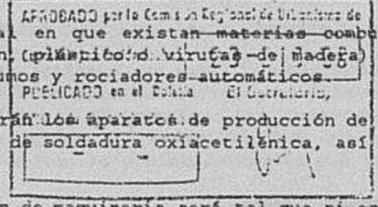
**IX.3.4. Condiciones de compatibilidad.**

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control y nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio y explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

- a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de **materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas**.
- c) En todo local en que existan **materias combustibles** (como recortes de papel, cartón, **plástico, virutas de madera**) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.
- d) No se permitirán **los aparatos de producción de acetileno** empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.
- e) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.
- f) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 db(A) equivalente a la duplicación del nivel de ruido.



3. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios cumplirán además las siguientes condiciones:

- a) El acceso se proyectará de forma que no cause molestias a los vecinos.
- b) Deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a 8 metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

**IX.3.5. Limitaciones por fuego y explosión.**

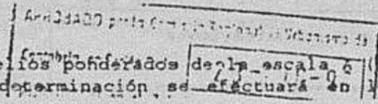
- 1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- 2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.
- 3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán la Norma Básica de la Edificación CPI-91.

**IX.3.6. Limitaciones por emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.**

- 1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
- 2. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

**IX.3.7. Limitaciones por ruido.**

1. El ruido se medirá en decibelios ponderados de la escala d (db A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de



observación señalados en el artículo IX.3.4.1 apartado 1, o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites que se establecen en el artículo IX.3.13, para cada categoría y situación de las actividades industriales.

2. El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea a través de balcones o ventanas, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

**IX.3.8. Limitaciones por vibraciones.**

1. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.
2. Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimientos (platos, lámparas, cristales).
3. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del ruido del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.
4. La vibración se medirá en Pals según la siguiente fórmula:

$$V \text{ (pals)} = 10 \cdot \log(3200 \cdot A^2 \cdot N^2)$$

siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios. No se superarán los valores que se reflejan en el cuadro del artículo IX.3.13, para cada categoría y situación de las actividades industriales.

**IX.3.9. Limitaciones por deslumbramientos.**

1. En los límites de la línea del solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
2. En escaparates sitos en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos en los faros de los vehículos, que deslumbren o desorienten a los conductores.

**IX.3.10. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.**

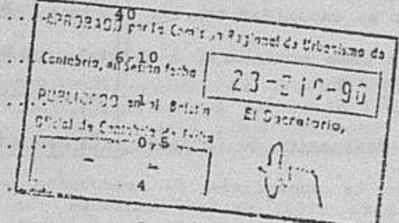
1. Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.
2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.
3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos (p.ej. estabulación de ganado) en los lugares señalados en el artículo IX.3.4. apartado 1.
4. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

**IX.3.11. Limitaciones por vertidos y saneamiento.**

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:
  - a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plásticos, pinturas, vidrios, etc.
  - b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, perclorotileno, etc.
  - c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a cien (100) mgrs/litro.
  - d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
  - e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
  - f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedad u cantidad, ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:
    1. Algún tipo de molestia pública.
    2. La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
    3. La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.
  - g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza o conservación.
  - h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

3. Queda prohibido descargar directa o indirectamente a las Instalaciones Municipales de Saneamiento vertidos con las características o con concentración de contaminantes igual o superior en todo momento a las expresadas en la siguiente relación, que será revisada periódicamente y que en ningún caso se considera exhaustiva ni excluyente:

Temperatura en ° C.....	4
pH.....	10
Arsénico.....	0,5
Cadmio total.....	4
Cromo total.....	4
Cromo hexavalente.....	1
Cobre total.....	3
Cianuros totales.....	10
Cianuros libre.....	2
Zinc total.....	6
Estaño total.....	4
Mercurio total.....	0,02
Níquel total.....	6
Plomo total.....	2
Fenoles.....	5
Selenio.....	1
Sulfatos.....	500
Sulfitos.....	20
Sulfuros totales.....	5
Sulfuros libres.....	0,5

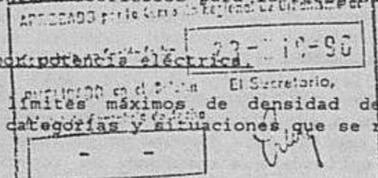


(Las concentraciones de los contaminantes se expresan en mg/l.)

4. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

**IX.3.12. Limitaciones por potencia eléctrica.**

1. Se establecen los límites máximos de densidad de potencia y potencia electromecánica por categorías y situaciones que se reflejan en el artículo siguiente.
2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilovatios (Kw). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de aire acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.
3. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexistan diversos talleres, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites correspondientes al uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.



**IX.3.13. Límites por categorías y situaciones.**

Se establecen las limitaciones que aparecen reflejadas en el cuadro adjunto, atendiendo a la categoría de las industrias y a su situación relativa en la trama urbana.

CATEGORIAS	SITUACIONES RELATIVAS			
	A	B	C	D
I	15	30	300	limitada
	50-30	60-30	65-35	75-70
	40-30	40-30	45-35	50-50
II	5	5	15	25
	NO	30,00	300,00	limitada
		60-30	65-35	75-70
		40-30	45-35	50-50
III	5	15	25	
	NO	NO	NO	limitada
			50-50	
			25	

- B. En edificio sin uso residencial, pero situado en zona residencial
- C. En edificio adosado en zona industrial
- D. En edificio exento en zona industrial o aislado de otras edificaciones
- (\*) Se considera noche el periodo comprendido entre las 22 y las 9 horas

POTENCIA TOTAL (Kw)
NIVEL SONORO MAXIMO db (A)
- exterior: día/noche (*)
- interior: día/noche (*)
VIBRACION EN PALS

**IX.3.14. Dimensiones de los locales.**

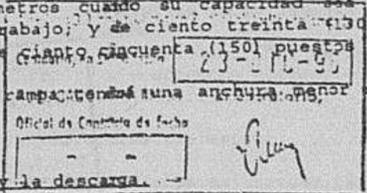
1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

**IX.3.15. Servicios de aseo.**

Deberán cumplir la reglamentación vigente en materia de Higiene del Trabajo.

**IX.3.16. Circulación interior.**

- Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea más de cincuenta (50) y hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.
- Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.



**IX.3.17. Ordenación de la carga y la descarga.**

- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.
- Para superficies superiores a quinientos (500) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.
- En áreas de uso característico residencial, entre las veintidos (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) Kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

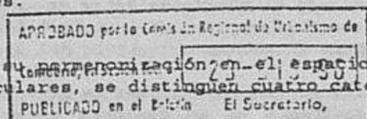
**IX.3.18. Dotación de aparcamientos.**

- Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller.
- Se consideran exentos de esta dotación los talleres (salvo los de reparación de automóviles) de superficie inferior a 150 metros cuadrados.
- Si hubiere además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.
- Los aparcamientos exigidos podrán disponerse bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

**SECCION 2ª. USO COMERCIAL**

**IX.3.19. Definición y clases.**

- Uso comercial es aquel que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, ventas de comidas, bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor de los epígrafes 64, 65 y 66 de la CNAE, los restaurantes, bares, cafeterías incluidos en el epígrafe 67, los alquileres de bienes muebles (epígrafe 85), los servicios personales del epígrafe 97 y cuantas actividades cumplieren funciones similares.



- A los efectos de su clasificación en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen cuatro categorías:

**CATEGORIA I:** Comprende los tipos de tienda tradicional y comercio con superficie de venta inferior a los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados, y bares, restaurantes y cafeterías con superficie accesible al público no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Podrán tener almacén anexo con superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas.

**CATEGORIA II:** Comprende los tipos de comercio con superficie de venta comprendida entre cuatrocientos cincuenta (450) y setecientos cincuenta (750) metros cuadrados y bares, restaurantes y cafeterías con superficie accesible al público mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Podrán tener almacén anexo de superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas y, en cualquier caso, con un máximo de trescientos (300) metros cuadrados.

**CATEGORIA III:** Comprende las agrupaciones comerciales, sin limitación de superficie, de varias firmas comerciales en un mismo espacio, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

**CATEGORIA IV:** Comprende las grandes superficies comerciales de una sola firma comercial que alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta.

- A los efectos del establecimiento de categorías se entenderá por comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco (35) por ciento de su superficie de venta.

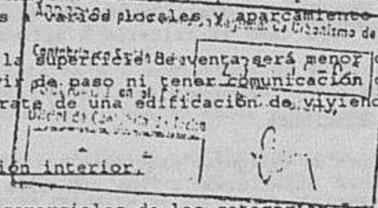
**IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.**

- El Ayuntamiento podrá exigir a los locales de las Categorías II, III y IV un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.
- En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.
- El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso productivo compatible con usos residenciales.
- Siempre que la instalación de una galería comercial proponga la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana se requerirá, para que pueda ser aceptada por el Ayuntamiento, la presentación de un estudio sobre la conveniencia de circulaciones interiores, las condiciones de limpieza e higiene de los espacios de uso común y las medidas a adoptar para el mantenimiento del orden público.

- Todos los edificios y locales que alberguen usos de comercio cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.P.I.-91.

**IX.3.21. Dimensiones.**

- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, accesos comunes a varios locales y aparcamiento de vehículos.
- En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.



**IX.3.22. Circulación interior.**

- En los locales comerciales de las categorías I y II definidas en el artículo IX.3.19., apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.
- En los locales de las categorías III y IV, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros.
- En cualquier caso los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura no inferior a la mínima.

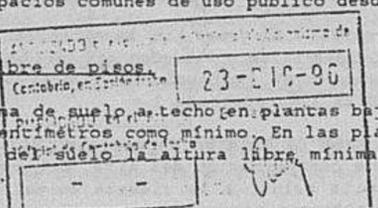
**IX.3.23. Escaleras.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que quinientos (500) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

**IX.3.24. Aseos.**

- Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios, salvo que su normativa sectorial especifique otra cosa:
  - En categorías I y II: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada trescientos (300) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
  - En las restantes categorías, se mantendrá el criterio anterior hasta los mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta, incrementándose en una unidad de retrete y lavabo por cada mil (1.000) metros cuadrados más o fracción superior a quinientos (500).
- En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, sin incluir los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

**IX.3.25. Altura libre de pisos.**



La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo. En las plantas que tengan su piso por debajo del nivel de suelo la altura libre mínima será de doscientos setenta (270) centímetros.

**IX.3.26. Iluminación y ventilación.**

La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de cuatro (4) volúmenes por hora.

**IX.3.27. Dotación de aparcamientos.**

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las Categorías I y II definidas en el artículo IX.3.19. apartado 2.
- Para los comercios de las Categorías III y IV se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.
- No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
  - Tener un fondo inferior a diez metros.
  - Tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
  - Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

**IX.3.28. Ordenación de la carga y descarga.**

En las Categorías III y IV se dispondrá dentro de la parcela o del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

**IX.3.29. Pasajes comerciales.**

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros. Sólo se admitirán pasajes comerciales en plantas superiores cuando se trate de edificios de uso comercial exclusivo.

SECCION 3\*. USO OFICINAS.

IX.3.30. Definición.

Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, etc. Se incluye en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, despachos profesionales, etc. Comprende los epígrafes CNAE 81 a 84, 86 y 91 así como los 686, 755, 756 y 857.

IX.3.31. Dimensiones.

En ningún caso la superficie será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptúan de estas condiciones los despachos de profesionales de actividades liberales o artísticas.

IX.3.32. Accesos interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

IX.3.33. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

IX.3.34. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

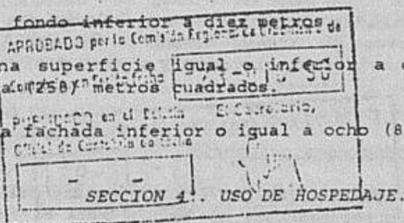
IX.3.35. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

IX.3.36. Dotación de aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios no unifamiliares situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) tener un fondo inferior a diez metros de
- b) tener una superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
- c) tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.



IX.3.37. Definición.

Se considera uso de hospedaje aquel servicio que tiene por finalidad proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea de forma individual o colectiva.

Comprende el epígrafe 68 de la CNAE, a excepción del apartado 686.

IX.3.38. Condiciones de aplicación.

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.
2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.
3. La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por cada cuatro (4) plazas. A estos efectos la habitación doble computará como dos plazas.

SECCION 5\*. SALAS DE REUNION.

IX.3.39. Definición.

Es aquel servicio destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

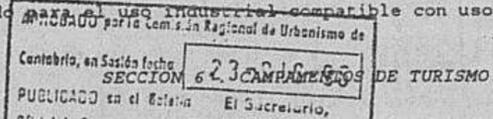
Comprende los epígrafes 965 y 969 de la CNAE y cuantas cumplieran funciones análogas.

IX.3.40. Condiciones de aplicación.

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. A estos efectos se establece la siguiente correspondencia con las Categorías definidas en IX.3.19., atendiendo al tamaño de la superficie abierta al público:

Hasta 450 m2	Categoría I
Entre 450 y 750 m2	Categoría II
Más de 750 m2	Categoría IV

2. El uso de salas de reunión no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.



IX.3.41. Definición.

Se entiende por Campamento de Turismo el espacio de terreno, debidamente delimitado, en el que se ubican las instalaciones y servicios destinados a aquellas personas que pretenden hacer vida al aire libre, mediante albergues móviles, tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables. El acceso a los mismos será público.

IX.3.42. Condiciones de aplicación.

Cumplirá el Decreto 44/84, de 2 de agosto, sobre ordenación de campamentos de turismo en Cantabria y demás disposiciones sectoriales que resulten de aplicación.

Salvo en las instalaciones fijas del campamento, se prohíbe expresamente la ejecución de soleras, cimentaciones o cualesquiera elementos que desvirtúen su carácter de alojamiento temporal y amovible.

CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS.

IX.4.1. Definición y clases.

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- A) Educativo: comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Preescolar, Primaria, Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional, enseñanzas universitarias, si se implantasen, así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).
- B) Sociocultural: comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); fomento del ocio y recreo cultural (centros de reunión, círculos recreativos, etc.); relación política y social institucionalizada (sedes políticas y sociales, etc.); desarrollo de creencias religiosas; así como las correspondientes a la vida de relación siempre que no tengan un carácter predominantemente productivo y, por consiguiente, no hayan sido considerados en el Capítulo 5. Uso Productivo, del presente Título.
- C) Sanitario-asistencial: comprende las actividades relacionadas con la salud pública, la higiene, la asistencia a colectivos sociales y la geriatría.
- D) Deportivo: comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.
- E) Público-administrativo: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares) y mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares).
- F) Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, etc.
- G) Servicios infraestructurales: comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

IX.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representen en la documentación gráfica del Plan General destinados a tal fin.

2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, los que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

4. En particular las estaciones de servicio a los vehículos que cuenten con surtidores de combustible deberán disponer de un linderó frontal de longitud no inferior a treinta (30) metros, no pudiéndose situar ningún surtidor a menos de quince (15) metros de cualquier edificación existente o posible.

IX.4.3. Condiciones de compatibilidad.

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales destinados a equipamientos y que tengan una superficie mayor de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados un proyecto de regulación de tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En el caso de que en el edificio de uso de equipamiento existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse su regulación de forma independiente.

3. Los usos de equipamiento no podrán causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

IX.4.4. Condiciones de sustitución de los equipamientos públicos.

1. Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales que estas quedan satisfechas por otro medio.

2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

- a) Si está situado en un edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, podrá éste ser sustituido por cualquier otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.
- b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente a uso de equipamiento o servicio público se admitirán las sustituciones siguientes:
  - Los usos de equipamiento educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.
  - Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Parques y Jardines Públicos.

Se exceptúa el uso deportivo, cuando se trate de instalaciones al aire libre, que sólo podrá ser sustituido por otro perteneciente a la categoría global de Parques y Jardines Públicos.

IX.4.5. Condiciones de sustitución de los equipamientos privados.

La desaparición de un equipamiento privado y la sustitución del uso existente se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Delimitación de una Unidad de Ejecución en la que será de cesión obligatoria al Ayuntamiento el cincuenta (50) por ciento del suelo, situándose la cesión sobre el suelo ocupado por las instalaciones existentes, salvo que por Convenio Urbanístico se establezca una proporción diferente.
- b) La edificabilidad correspondiente a la totalidad de la parcela se materializará sobre la superficie privada.
- c) Las condiciones urbanísticas correspondientes a ordenanza de aplicación y edificabilidad, así como cuantas el Ayuntamiento considere oportunas, se materializarán mediante un Convenio Urbanístico previo a la tramitación de la Modificación Puntual correspondiente.

IX.4.6. Asignación de uso

Cuando el Plan General no especifique el destino concreto de un equipamiento público, el Ayuntamiento podrá proceder, en cualquier momento, a su determinación mediante resolución motivada. La asignación de uso requerirá la aprobación y tramitación de un Estudio de Detalle.

IX.4.7. Dotación de aparcamientos.

- 1. Los servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
- 2. Los usos de equipamiento cultural y deportivo dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.
- 3. En aquellos casos que pueda presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada quince (15) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter educativo, se dispondrá una plaza por cada unidad educativa o curso. En los equipamientos deportivos se dotará suplementariamente de dos (2) plazas por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela.
- 4. Los equipamientos o servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco (125).
- 5. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.

IX.4.8 Condiciones especiales para la implantación del uso de gasolinera.

Además de las condiciones exigibles por la normativa sectorial que sea de aplicación, cumplirán lo siguiente:

- 1. Podrán implantarse en superficies libres anexas al viario exclusivamente en suelo no urbanizable, previa la concesión administrativa correspondiente.
- 2. En suelo urbano sólo serán autorizables en zonas calificadas como no residenciales.
- 3. Caso de implantarse en un terreno privado, la parcela tendrá un frente a calle no inferior a treinta (30) metros.
- 4. Los surtidores, depósitos o, en general, elementos que almacenen combustible se separarán: del linderos frontal una distancia d (en metros) tal que  $d + a \geq 15$  metros, siendo a la anchura de la calle en metros; y de los restantes linderos no menos de quince (15) metros. No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
- 5. Las restantes edificaciones cumplirán las condiciones del tipo de suelo en que estén asentadas en lo referente a volumen, alturas, retranqueos y cuantos parámetros resulten de aplicación al caso.

CAPITULO 5. USO DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.

IX.5.1. Definición y clases.

- 1. 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.
- 2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - A) Parques urbanos: corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a una (1) hectárea.
  - B) Áreas ajardinadas: corresponde a las áreas con superficies mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

C) Áreas de juego y recreo: corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> en las que se pueda inscribir una circunferencia de 12 (doce) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

IX.5.2. 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 de desarrollo del mismo destine a tales fines.
- 2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

IX.5.3. 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 (5) metros.
- 3. Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades.

IX.5.4. Condiciones de las áreas ajardinadas.

- 1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione frente a la urbanización.
- 2. No se autorizan edificaciones, salvo las provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.
- 3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.
- 4. Las áreas ajardinadas de superficie superior a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporarán, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compacta para la práctica del deporte al aire libre.
- 5. Siempre que sus dimensiones lo hagan posibles se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas y planos de arena drenada.

IX.5.5. Condiciones de las áreas de juego y recreo.

Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

IX.5.6. Mejora de las condiciones peatonales.

Cualquier alteración de la configuración relativa de los suelos calificados como áreas ajardinadas y el viario que representase una mejora para el funcionamiento de la circulación de los peatones se entenderá que no constituye modificación del Plan General.

IX.5.7. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja previamente pavimentada con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

CAPITULO 6. USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

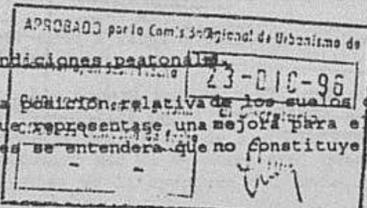
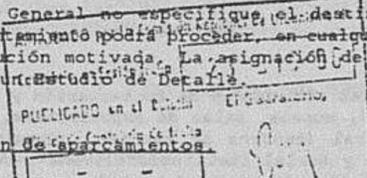
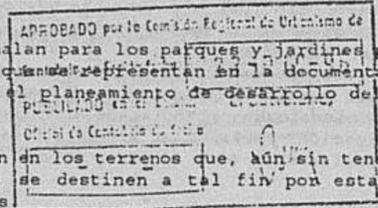
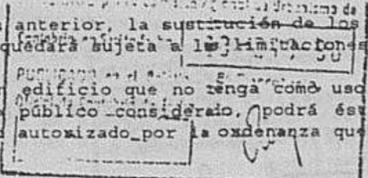
SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

IX.6.1. Definición y clases.

- 1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten el estacionamiento de vehículos. Se incluyen también los espacios sobre los que se desarrollan las operaciones portuarias y aeroportuarias.
- 2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - a) Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automoviles y de los medios de transportes colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos.
  - b) Espacio portuario: cuando se destina a facilitar el desarrollo de las actividades de carga y descarga de buques, el entretenimiento e invernada de las embarcaciones deportivas y todas aquellas complementarias del transporte marítimo.

IX.6.2. Aplicación.

- 1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representen en la documentación gráfica del Plan General así como a los que quedan afectados a este uso por el planeamiento ulterior.
- 2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.



IX.6.3. Dimensiones y características del viario.

1. Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios municipales, o por el organismo correspondiente de la administración titular de la vía sobre la base de las intensidades de tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para suelo urbano y de obligado cumplimiento en el suelo urbanizable, para cada uno de los rangos representados en el plano de "clasificación del viario", las que se reflejan a continuación:

	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)
Distancia mínima entre alineaciones	18	10	8	8	12	3
Ancho mínimo de calzadas	7	5 (dos sentidos) 3 (un sentido)	4,5	sin dividir	7	-
Ancho mínimo de aceras	3	1,25	1,5	-	1,5	-
Radio mínimo	120					
Distancia mínima entre intersecciones	150					
Pendiente máxima	6%	8%	8%	8%	6%	12%
Curvatura	Convexa	1.400	300	150	150	750
	Cóncava	1.000	200	100	100	600

(A) Colectoras (B) Arterias locales (C) Calles tráfico diferenciado  
(D) Calles tráfico compartido (E) Vías industriales (F) Calles peatonales

IX.6.4. Condiciones específicas de las calles compartidas.

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que, visualmente den la impresión de separar los espacios destinados a circulación de personas y vehículos deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos singulares tales como maceteros, árboles, etc., que no perjudicaran la visión de los peatones.
4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos a garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinada a la circulación de vehículos, de modo que éstos circulen "al paso". La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Tales ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpentantes, etc.
6. Si se dispusiesen espacios esencialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.
7. Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

IX.6.5. Dimensiones y características de las calles peatonales.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de doscientos (200) centímetros. Las calles en las que sea previsible concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura será de trescientos (300) centímetros.
2. No se permitirán vías de circulación con pendiente superior al doce por ciento (12%) debiendo, para salvar tales desniveles, peldañar el pavimento con tabicas de dimensión máxima dieciseis (16) centímetros y huellas no menores que treinta y cinco (35) centímetros; el número máximo de peldaños será de diez (10) y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

IX.6.6. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.
3. Las autoridades municipales, estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle (en calles particulares), regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del sector en que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha Ordenación.
5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y edificación, se estará a lo previsto en las presentes normas.

7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de servicios complementarios o de infraestructura. No podrá servir a más de cincuenta (50) viviendas.

IX.6.7. Pavimentaciones.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas domadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achafalamiento del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.
5. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:

- La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar concluido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.
- En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Su espesor no será inferior a cinco (5) centímetros.

IX.6.8. Franjas de reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

SECCION 3ª. APARCAMIENTOS DE USO PUBLICO.

IX.6.9. Clases de aparcamientos de uso público.

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:

- a) Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.
- b) Aparcamientos Públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.

IX.6.10. Condiciones del aparcamiento al aire libre.

1. Cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas (en lo que anchura se refiere) que se señalan a continuación:
  - Aparcamientos en línea, doscientos veinte (220) centímetros.
  - Aparcamientos en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
  - Aparcamientos en espina, cuatrocientos (400) centímetros.
2. Cuando se disponga separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.
3. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que queda dificultada la visión de vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentre.

IX.6.11. Condiciones de los aparcamientos de uso público en inmuebles.

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la opción de las medidas correctoras resultantes.
2. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización quedará condicionada a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que el Plan fije.
3. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.
4. Se adoptarán los siguientes parámetros de diseño, que tienen carácter de mínimos:
  - a) Longitud de plaza, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
  - b) Ancho de plaza, doscientos veinte (220) centímetros.
  - c) Calles de acceso de los vehículos, tres (3) metros de ancho.
  - d) Altura libre de piso, doscientos veinte (220) centímetros.
5. Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-01-96. PUBLICADO en el B.O.C. de Cantabria, el 23-01-96.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 23-01-96. PUBLICADO en el B.O.C. de Cantabria, el 23-01-96.

6. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento.
7. Cumplirán las condiciones que en orden a la prevención contra incendios se establecen en el artículo VIII.3.25., apartado 5.

**SECCION 4\*. ESPACIO PORTUARIO.**

**IX.6.12. Definición.**

Comprende los terrenos así calificados en el Plan General que constituyen la zona de servicio del puerto, incluidos en el Area de Planeamiento Diferido n°1

**IX.6.13. Condiciones de uso.**

Se permiten las actividades propias de atención al buque: amarre, carga y descarga, avituallamiento, etc.

Complementariamente, se podrán autorizar las instalaciones vinculadas a la actividad pesquera y al entretenimiento de los buques, que deberán cumplir las condiciones del uso productivo industrial.

**TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.**

**CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

**X.1.1. Definición.**

Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en los Títulos VIII y IX, regulan las condiciones a que deben de sujetarse los edificios en función de su localización.

**X.1.2. Aplicación.**

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyen una desviación importante de los objetivos de la misma.
3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el Capítulo 2 del Título VII de estas Normas Urbanísticas.

**X.1.3. Clases de Areas.**

1. A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establece el Plan General se distinguen en suelo urbano tres clases de áreas:
  - a) Areas de Ordenación en las que, con la regulación contenida en las Ordenanzas y las generales de estas Normas, puede culminarse el proceso urbanístico. Se incluye como ordenanza los sectores con plan parcial en desarrollo, en la que el Plan General recoge la ordenación y condiciones urbanísticas del citado Plan Parcial.
  - b) Unidades de Ejecución (UE) en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, alguna condición o instrumento para su desarrollo.
  - c) Areas con Planeamiento Diferido (APD) en las que la ordenación definitiva se remite a la redacción de un Plan Especial.

**X.1.4. Alineaciones y rasantes.**

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continuarán vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.
2. En las Unidades de Ejecución, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de Estudios de Detalle, según las condiciones de Ordenación que se establezcan para cada Unidad de Ejecución.

**X.1.5. División de las Areas de Ordenación.**

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Area de Ordenación se ha dividido en once (11) zonas:

- Ordenanza n° 1: Edificación según Alineación de Vial
- Ordenanza n° 2: Edificación Abierta
- Ordenanza n° 3: Ordenación Actual
- Ordenanza n° 4: Ordenación Especial
- Ordenanza n° 5: Ordenación según Plan Parcial aprobado
- Ordenanza n° 6: Conjunto histórico
- Ordenanza n° 7: Edificación Unifamiliar
- Ordenanza n° 8: Productivo
- Ordenanza n° 9: Equipamientos y Servicios públicos
- Ordenanza n° 10: Parques y Jardines públicos
- Ordenanza n° 11: Transportes y comunicaciones

**CAPITULO 2. ORDENANZA N° 1: EDIFICACION SEGUN ALINEACION DE VIAL**

**X.2.1. Ambito y tipología.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle.

**X.2.2. Uso característico.**

El uso característico es el residencial.

**X.2.3. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Productivo: Industrial en categoría I y situación A.  
Comercial, de categorías I, II y III, en situación de planta baja y semisótano.  
Hospedaje, en situación de planta primera y en régimen de edificio exclusivo.  
Salas de reunión en Categorías I y II, en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

- b) Equipamientos y Servicios Públicos: Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo en situación de planta baja, primera y en régimen de edificio exclusivo. Se admite, además el uso deportivo en planta baja.

**X.2.4. Condiciones de la parcela.**

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de parcela de diez (10) metros.

**X.2.5. Posición de la edificación en la parcela.**

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela.

**X.2.6. Ocupación de la parcela.**

1. El fondo edificable máximo de las plantas piso se establece en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. El fondo edificable podrá ser superado en planta piso por los vuelos y cuerpos salientes autorizados, teniendo en cuenta que no podrán exceder nunca del 50% de la longitud de la fachada.
3. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela salvo en los espacios libres de edificación señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que sólo podrán ser ocupados para garaje-aparcamiento y sólo a los efectos de cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento de los usos del edificio.

**X.2.7. Altura de la edificación.**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que incluye la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajocubierto o la planta ático (hay que recordar que solo se puede edificar una de ambas por encima del forjado de techo de la última planta computable) en las condiciones generales establecidas para ambos.
2. La altura máxima de pisos será la siguiente:
  - a) En planta baja: quinientos treinta (530) centímetros.
  - b) En planta piso: trescientos (300) centímetros.

**CAPITULO 3. ORDENANZA N° 2: EDIFICACION ABIERTA**

**X.3.1. Ambito y tipología.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Responde a la tipología de edificación aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calle.

**X.3.2. Uso característico.**

El uso característico es el residencial.

**X.3.3. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Productivo: Industrial en categoría I y situaciones A y B.  
Comercial, categorías I, II y III, en situaciones de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.  
Oficinas.  
Hospedaje, en situación de planta primera y en régimen de edificio exclusivo.  
Salas de reunión en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Sólo en esta última situación se permite la categoría IV.

- b) Equipamientos y Servicios Públicos: Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo en situación de planta primera, baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Se admite, además el uso deportivo en planta baja.

**X.3.4. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) 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.3.5. Condiciones de la parcela.**

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados y un linder frontal mínimo de parcela de veinte (20) metros.

**X.3.6. Posición de la edificación en la parcela.**

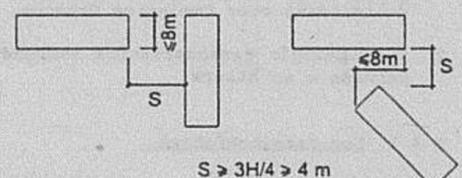
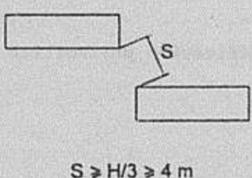
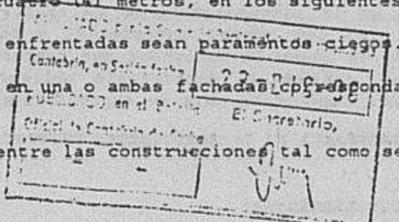
1. La posición de la edificación se define por:
  - a) La separación a linderos laterales y testero.
  - b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en la misma parcela.
2. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior. En caso de retranqueo, éste será como mínimo de tres (3) metros.

**X.3.7. Separación a linderos.**

1. La separación entre las líneas de edificación de la construcción y los linderos de la parcela será igual a la mitad de la altura de cornisa de la edificación con un mínimo de cuatro (4) metros.
2. Cuando la construcción proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación.
3. La edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
  - b) Cuando existe 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 o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

**X.3.8. Separación entre edificios**

1. 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.
2. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (1/3 H), con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
  - a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
  - b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
  - c) Cuando no exista solape entre las construcciones tal como se indica en el gráfico adjunto.



3. Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la altura (3/4 H) del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

**X.3.9. Ocupación de la parcela.**

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación en relación a la parcela bruta del:
  - 40% en Grado 1
  - 30% en Grado 2
  - 20% en Grado 3
2. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar un coeficiente de ocupación del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela neta.

**X.3.10. Coeficiente de edificabilidad**

- El coeficiente máximo de edificabilidad bruta se establece en:
- Grado 1: 1,10 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela
  - Grado 2: 0,70 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela
  - Grado 3: 0,50 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela

**X.3.11. Profundidad del edificio**

1. La edificación no podrá rebasar veinte (20) metros de profundidad.
2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los veinte (20) metros.
3. A 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 de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.

**X.3.12. Altura de la edificación.**

1. Para los Grados 1 y 2, la altura de la edificación en número de plantas es la que figura en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la

Edificación, que incluye la planta baja. A estos efectos no se considera planta el espacio bajocubierto ni los áticos, en las condiciones generales establecidas para ambos.

2. En Grado 3 la altura de la edificación, salvo que se especifique lo contrario en Planos o en las condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución en que estuviere contenida la parcela, se establece en tres (3) plantas, incluida la baja, pero no el espacio bajocubierto ni los áticos, en las condiciones generales establecidas para ambos.
3. La altura máxima de pisos será:
  - a) En planta baja: cuatro (4) metros.
  - b) En plantas piso: tres (3) metros.
4. La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de un (1,00) metro sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

**CAPITULO 4. ORDENANZA N° 3: ORDENACION ACTUAL**

**X.4.1. Ambito y definición.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Corresponde a la edificación actual, generalmente en tipología de edificación aislada, cuyas condiciones actuales de volumen se mantienen.

**X.4.2. Uso característico.**

El uso característico es el residencial. 3-010-00

**X.4.3. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Productivo:
  - Industrial en categoría I y situación A.
  - Comercial, categorías I, II y III, en situación de planta baja y semisótano.
  - Oficinas.
  - Hospedaje, en situación de planta primera y edificio exclusivo.
  - Salas de reunión en Categorías I y II y situación de planta baja y semisótano.
- b) Equipamientos y Servicios Públicos:
  - Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial, público-administrativo y deportivo.

**X.4.4. Obras admisibles.**

1. En los edificios se admiten todas las obras contempladas en el artículo II.4.5. de estas Normas Urbanísticas.
2. Se admiten las obras de demolición ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias, o a la demolición de edificación declarada en estado ruinoso.
3. Son admisibles las obras de nueva planta siguientes:
  - a) Las obras de reconstrucción o sustitución de edificios declarados en estado ruinoso, siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido. La reconstrucción o sustitución deberá realizarse sin superar los parámetros de superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación.
  - b) La obra de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, destinadas a aparcamientos para residentes, usos infraestructurales o instalaciones al servicio de la edificación, cumpliendo las condiciones particulares del uso.

**X.4.5. Coeficiente de edificabilidad.**

El coeficiente de edificabilidad es el existente. No obstante se admite el cerramiento de terrazas existentes siempre que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada.

**CAPITULO 5. ORDENANZA N° 4: ORDENACION ESPECIAL**

**X.5.1. Ambito y características.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Incluye los terrenos y edificaciones comprendidos en los ámbitos en los que el Ayuntamiento ha firmado un Convenio Urbanístico con sus propietarios para su desarrollo urbanístico.

En concreto, se hayan en tal circunstancia los siguientes espacios :

- Area edificación abierta en Urdiales (Convenio Sr.Díaz)
- Area edificación abierta en Brazomar (Convenio Oleotécnica)
- Area de la finca Portugal (Convenio familia Moreno)

El texto completo de los convenios se adjunta como anejo al final del presente título X.

**X.5.2. Condiciones de la edificación y de los usos.**

Serán los señalados en los correspondientes Convenios Urbanísticos.

Las dudas que pudieran surgir en la interpretación de la Normativa aplicable, se resolverán atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Los convenios se regularán de acuerdo con la ordenanza que figura en los planos de calificación del suelo a escalas 1/1.000 Y 1/2.000.
- b) Por último, las dudas no resueltas por aplicación de los criterios anteriores se dilucidarán a tenor de lo señalado con carácter general en estas Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.

**CAPITULO 6. ORDENANZA N° 5: ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL APROBADO**

**X.6.1. Ambito y características.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Incluye los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito de los Sectores que se relacionan y que, en desarrollo del correspondiente Plan Parcial o Especial de Reforma Interior, han alcanzado las características propias del suelo urbano.

En concreto, se hayan en tal circunstancia los siguientes sectores :

- Polígono industrial Vallegón (Sámano)
- Sectores I y II de Cocolino (Castro-Urdiales)
- Sector UA-2 de Castro-Urdiales

**X.6.2. Condiciones de la edificación y de los usos.**

Serán los señalados en los correspondientes Planes Parciales o Especiales aprobados, salvo que en los Planos de Calificación del Suelo o en las fichas de desarrollo de las Unidades de Ejecución del Capítulo 13 de este Título X se especifiquen condiciones de uso o de ordenación diferentes.

Las dudas que pudieran surgir en la interpretación de la Normativa aplicable, se resolverán atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Prevalerán las determinaciones contenidas en este Plan General, tanto en Planos como en fichas de Unidades de Ejecución o en cualquier otro documento vinculante del mismo, cuando se refieran de forma explícita al ámbito de los Sectores Urbanizables enumerados en el número 2 del artículo X.6.1.
- b) En segundo lugar se tendrán en cuenta las determinaciones expresamente contenidas en el Plan Parcial o especial correspondiente.
- c) Por último, las dudas no resueltas por aplicación de los criterios anteriores se dilucidarán a tenor de lo señalado con carácter general en estas Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano.

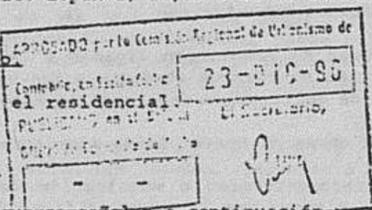
**CAPITULO 7. ORDENANZA N° 6: CONJUNTO HISTORICO**

**X.7.1. Ambito y tipología.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Responde a la tipología de edificios entre medianeras que definen frentes de fachada, en general, continuos, y que forman patios interiores irregulares de manzana salvo en los casos en que la escasa dimensión de la misma lo impida.
3. Se deberán redactar uno o varios Planes Especiales de Protección del Conjunto Histórico conforme figura en los planos (áreas de planamiento diferido APD-5), actuando la presente ordenanza de modo subsidiario en tanto no se redacte el mismo, a los efectos de regular las posibles actuaciones permitidas por la Ley del Patrimonio Histórico Español, 16/1985 de 25 de Junio.

**X.7.2. Uso característico.**

El uso característico es el residencial.



**X.7.3. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Productivo:
  - Los usos industriales existentes.
  - Comercial, categorías I, II y III, exclusivamente en situación de planta baja, así como los usos comerciales existentes.
  - Los bares, restaurantes y cafeterías deberán tener una superficie mínima de cien (100) metros cuadrados y no se podrán situar a menos de veinticinco (25) metros de distancia de otros de su misma actividad.
  - Oficinas.
  - Hospedaje, en situación de planta primera y en régimen de edificio exclusivo.
  - Salas de reunión, en situación de planta baja, y en régimen de edificio exclusivo.
- b) Equipamientos y Servicios Públicos:
  - Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo en situación de planta baja, primera y en régimen de edificio exclusivo. Se admite, además el uso deportivo en planta baja.

**X.7.4. Condiciones de la parcela.**

En general se procurará mantener la parcelación existente como reflejo del proceso histórico de formación de la ciudad. No obstante, en orden a mejorar las condiciones higiénicas y de habitabilidad de las viviendas, se permiten las agrupaciones y segregaciones de parcelas en las siguientes condiciones:

- a) A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de parcela de ocho (8) metros.
- b) A efectos de agrupación de parcelas no se permitirán agrupaciones de más de tres parcelas y en ningún caso el lindero frontal resultante superará los dieciséis (16) metros.

**X.7.5. Posición de la edificación en la parcela.**

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior definida en los planos.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela.

**X.7.6. Ocupación de la parcela.**

1. En obras de nueva planta, el fondo edificable máximo de las plantas piso será de dieciséis (16) metros con un mínimo de 3,50 m. a lindero testero.

2. El fondo edificable podrá ser superado en planta piso por los vuelos y salientes autorizados, con la limitación de no poder superar el 50% de la longitud de fachada.

3. En planta baja, la primera banda de 16 metros de ancho paralela a la línea exterior de edificación en todos sus frentes a vías públicas o a espacios libres de uso público podrá ser ocupada en el 100% de su superficie.

El resto de la parcela no incluido en la anterior banda podrá ser ocupado únicamente en un 40% de su superficie.

**X.7.7. Altura de la edificación.**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura, en cada parcela, en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación que incluye la planta baja. Por encima de este número máximo de plantas no se permitirá una planta ático o una planta bajocubierta.

2. La altura máxima de pisos será la siguiente:

- a) En planta baja: La existente, en el caso de renovación o rehabilitación. Con un máximo de cincuenta (50) metros, caso de no existir edificación en el momento de aprobación del Plano.

- b) En planta piso: trescientos (300) centímetros.

3. Cumbre: La altura máxima de cumbre medida desde el piso del último forjado no será superior a cuatro (4) metros.

**X.7.8. Condiciones estéticas**

1. Los rótulos o carteles en fachadas estarán formados por letras sueltas metálicas y deberán alcanzar una medida de altura no superior a cincuenta (50) centímetros. No se permite la iluminación continua del rótulo, sino que ésta deberá enfatizar la idea compositiva de "letra suelta".
2. En planta baja los rótulos se situarán sobre los huecos, pudiendo prolongarse hasta unir dos sucesivos, y sólo dos, ocupando el espacio entre huecos, por encima de los dinteles de los mismos. En planta baja se prohíben los banderines y demás rótulos fuera del plano de fachada.
3. En planta piso se dispondrán asociados a los antepechos de los huecos, salvo en el caso de los balcones, donde no se permite la colocación de rótulos.
4. Todos los rótulos de cada planta (baja o piso) deben estar compuestos con letras que, si bien pueden ser diferentes, se situarán a la misma altura.
5. Cuando se de la circunstancia de la existencia de rótulos o carteles que incumplan con los puntos anteriores, o bien que haya cesado o se haya trasladado de lugar la actividad que representan, se considerarán Fuera de Ordenación; estando el propietario obligado a su eliminación o bien el Ayuntamiento capacitado para su expropiación.

**CAPITULO 8. ORDENANZA N° 7: EDIFICACION UNIFAMILIAR**

**X.8.1. Ambito 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:
  - Residencia 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, categorías 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.

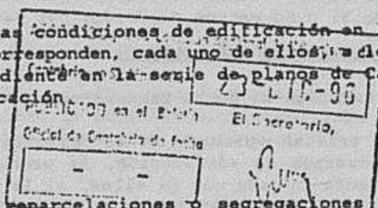
**X.8.4. Clasificación en grados.**

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
  - Grado 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 (1.000) metros cuadrados
  - Grado 4: mil doscientas cincuenta (1.250) 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.

Las condiciones a que se hace referencia deberán satisfacerse para cada vivienda resultante en los Grados 1, 2 y 4 y para cada dos viviendas, como máximo, en Grado 3; es decir salvo en el grado 3 (que se admiten dos viviendas por parcela mínima, bien en el mismo edificio o en distintos edificios) en el resto de la ordenanza solo se puede realizar una vivienda por parcela mínima. 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 el grado.

**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 concurra 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 los 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, debiendo 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 la 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%). Este 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 rasante como bajo rasante.

**X.8.8. Coeficiente 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 sustituya.

- Grado 2: cero con treinta y cinco (0,35) metro cuadrado 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 coma 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 regirán 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 se 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. Las áreas delimitadas como Conjuntos Urbanos son espacios homogéneos de edificación unifamiliar, caracterizadas por su unidad constructiva.

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 excepto por:

- Equipamientos Educativo, Socio-cultural, Sanitario-asistencial y Público-administrativo.
- Residencia comunitaria

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

En todas las parcelas en las que se efectúen 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.

**CAPITULO 9. ORDENANZA N° 8: PRODUCTIVO**

**X.9.1. Ambito y tipología.**

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

2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación sobre alineación de calle o en edificio aislado.

**X.9.2. Clasificación de niveles.**

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos, se distinguen seis (6) niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con los códigos a, b, c, d, e y f).

**X.9.3. Uso característico.**

El uso característico se establece para cada uno de los niveles:

- Nivel a: Industrial, categoría I y II.
- Nivel b: Industrial, categoría III y situaciones C, D, E, F.
- Nivel c: Hospedaje
- Nivel d: Comercial en edificio exclusivo
- Nivel e: Oficinas en edificio exclusivo
- Nivel f: Equipamientos de turismo

**X.9.4. Usos compatibles.**

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada nivel, con las condiciones siguientes:

Nivel a:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda.

b) Productivo: - Comercial, categorías I y II.  
- Oficinas.  
- Hospedaje.

c) Equipamientos y Servicios Públicos: Deportivo y Servicios urbanos.

Nivel b:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda.

b) Productivo: - Industrial, categorías I y situaciones C y D, asimismo categoría III en situación D.  
- Comercial, categorías I y II.  
- Oficinas.  
- Hospedaje.  
- Salas de reunión.

c) Equipamientos y Servicios Públicos: Educativo, Público-administrativo, Deportivo, Servicios urbanos, Servicios Infraestructurales, Socio-cultural

Nivel c:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al guarda o responsable del hospedaje, con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda.

b) Productivo: - Industrial, categoría I y situación A.  
- Comercial, categorías I y II.  
- Oficinas.  
- Salas de reunión.

c) Equipamientos y Servicios Públicos: Socio-cultural, Sanitario-asistencial, Deportivo, Servicios Urbanos.

Nivel d:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al guarda o responsable del edificio comercial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda.

b) Productivo: - Industrial, categoría I y situación A.  
- Oficinas.  
- Salas de reunión.

c) Equipamientos y Servicios Públicos: Socio-cultural, Sanitario-asistencial, Deportivo, Servicios Urbanos.

Nivel e:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al guarda o responsable del edificio, con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda.

b) Productivo: - Comercial, categorías I y II  
- Salas de reunión, salvo Categoría IV.

c) Equipamientos y Servicios Públicos: Socio-cultural, Sanitario-asistencial, Deportivo, Servicios Urbanos.

Nivel f:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al guarda o responsable de la instalación con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados.

b) Productivo: - Comercial, categorías I y II  
- Hospedaje.

c) Equipamientos y Servicios Públicos: Socio-cultural, Sanitario-asistencial, Deportivo, Servicios Urbanos.

X.9.5. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con los códigos 1 y 2.

X.9.6. Condiciones de la parcela.

1. 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: catorce (14) metros
- Grado 2: veinte (20) metros

b) Superficie mínima de parcela

- Grado 1: quinientos (500) metros cuadrados
- Grado 2: dos mil quinientos 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.

2. Para el nivel f) la parcela mínima será de 10.000 metros cuadrados.

X.9.7. 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: No se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.

- Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de siete (7) metros.

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

- Grado 1: No se establece retranqueo, aunque si se produce será como mínimo de tres (3) metros.

- Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

3. La edificación podrá adosarse a los dos linderos laterales en el grado 1 y a un lindero en el grado 2 sin que sea el colindante con calle, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

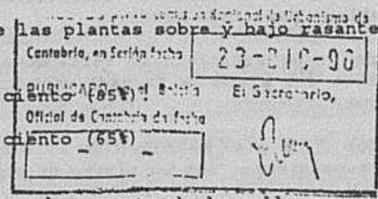
- a) Que se trate de edificaciones pasadas o adosadas de proyecto unitario.
- b) Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse la servidumbre en el Registro de la Propiedad.

4. La separación de la línea de edificación al lindero testero se establece en cinco (5) metros, para ambos grados.

X.9.8. Ocupación de la parcela.

1. Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante, asignados a cada grado son:

- Grado 1: ochenta y cinco por ciento (85%)
- Grado 2: sesenta y cinco por ciento (65%)



2. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a un (1,00) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

3. En el nivel f) la edificación podrá ocupar un máximo del 10% de la parcela, incluyendo en esta superficie todas las edificaciones (restaurantes, cafeterías, servicios higiénicos, supermercados, club social, bungalows, etc).

X.9.9. Coeficiente de edificabilidad

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

- Grado 1: uno con uno (1,1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela
- Grado 2: cero con setenta (0,70) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela

2. Caso de señalarse en los planos las alineaciones y alturas en una parcela, el coeficiente de edificabilidad será el correspondiente al volumen dibujado, con independencia del grado asignado a la misma.

X.9.10. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

- Grado 1: dos (B+1) plantas
- Grado 2: cuatro (B+3) plantas

2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece para cada grado:

- Grado 1: siete (7) metros
- Grado 2: trece (13) metros

3. La altura máxima total en metros se establece para cada grado en:

- Grado 1: diez con cincuenta (10,50) metros
- Grado 2: dieciséis (16) metros

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas cuando el desarrollo del proceso productivo lo requiera. En este caso, las edificaciones deberán separarse de los linderos una distancia igual a la mitad (1/2) de la altura.

4. Los edificios de Niveles c, d y e cumplirán las condiciones de altura correspondientes a su Grado, salvo que se encuentren encuadrados en una Unidad de Ejecución en la que se especifique una altura distinta, bien en unidades métricas o bien en número de plantas.

X.9.11. Salientes en la alineación oficial exterior.

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas y marquesinas, con sujeción a las condiciones generales.

X.9.12. Cerramientos de parcelas.

La altura total media de la cerca será de dos (2) metros desde la rasante de la acera.

CAPITULO 10. ORDENANZA N° 9: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

X.10.1. Ambito y características.

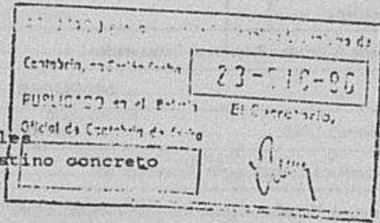
1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento y servicios públicos.

**X.10.2. Uso característico.**

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
- O: Otros, sin especificar destino concreto



**X.10.3. Usos compatibles.**

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo o socio-cultural.

**X.10.4. Posición de la edificación.**

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto.
- b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Abierta o Unifamiliar, no presentando medianeras al descubierto, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación deberá separarse a los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

**X.10.5. Coeficiente de edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
  - Educativo: cero con ocho (0,8) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
  - Socio-cultural, Sanitario-asistencial y Público-administrativo: uno con cuatro (1,4) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
  - Servicios urbanos: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
  - Deportivo y Servicios infraestructurales: cero con tres (0,3) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

**X.10.6. Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación se establece en tres (3+2) plantas y diez (10) metros a la cornisa.

**CAPITULO 11. ORDENANZA N° 10: PARQUES Y JARDINES PUBLICOS**

**X.11.1. Ambito y características.**

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

**X.11.2. Condiciones de la edificación y de los usos.**

Serán los señalados en el Capítulo 5 del Título IX de estas Normas.

**CAPITULO 12. ORDENANZA N° 11: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**

**X.12.1. Ambito y características.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de transportes y comunicaciones.

**X.12.2. Condiciones de la edificación y de los usos.**

Serán los señalados en el Capítulo 6 del Título IX de estas Normas y en la regulación sectorial que resulte aplicable.

**CAPITULO 13. UNIDADES DE EJECUCION Y AREAS CON PLANEAMIENTO DIFERIDO**

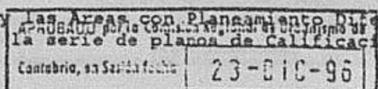
**X.13.1. Definición.**

Las Unidades de Ejecución y áreas con planeamiento diferido en el suelo urbano son aquellas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución siguientes:

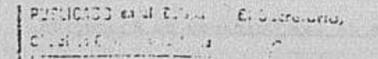
- Plan Especial
- Estudio de Detalle
- Proyecto de Reparcelación o Compensación
- Proyecto de Urbanización
- Formalización de cesiones

**X.13.2. Delimitación.**

Las Unidades de Ejecución (UE) y Las Áreas con Planeamiento Diferido (APD) son las que aparecen delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.



**X.13.3. Desarrollo.**



1. Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente.
2. Las ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas mediante Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en cada Unidad de Ejecución.
3. Las ordenaciones que se detallan en las Áreas con Planeamiento Diferido podrán ser modificadas mediante el Plan Especial que las desarrolle, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en el Plan General.
4. En caso de tratarse de propietario único, el proyecto de compensación solicitado en la ficha correspondiente a la Unidad de Ejecución será sustituido por la Formalización de cesiones, sin que sea necesario modificar el Plan General.

**X.13.4. Aparcamientos en superficie, aneja al viario público.**

La dotación de aparcamientos exigida por el Plan General para los usos permitidos podrá realizarse en situación al aire libre, aneja a la red viaria, en un máximo de cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de aparcamiento exigidas. A excepción del uso residencial, que dispondrá de todas las plazas exigidas bajo rasante o en semisótano.

**X.13.5. Remisión a las fichas particulares.**

1. Cada una de las Unidades de Ejecución o Áreas con Planeamiento Diferido tiene sus condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente, incluidas a continuación.
2. Su urbanización y edificación estarán a lo que se dispone en estas Normas en sus títulos octavo y noveno.

**X.13.6. Alcance de las determinaciones particulares.**

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas tienen el alcance que a continuación se señala:
  - a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor que el diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de las parcelas catastrales. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento-servicios públicos y a espacios libres de uso público.
  - b) Iniciativa del planeamiento: En las zonas en que señalare iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la zona. En las que se señalare iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.
  - c) Programa: La asignación del cuatrienio tendrá carácter de recomendación preferente. No obstante, podrá ser alterada si las condiciones del proceso de desarrollo urbano aconsejaren modificar el momento de su planeamiento, sin necesidad de modificar el Programa de Actuación del Plan General.
  - d) Edificabilidad: La edificabilidad bruta asignada a cada Unidad de Ejecución o Área de Planeamiento Diferido se entiende como máximo absoluto que no podrá ser alterada en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos, no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho.
  - e) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito. Cuando el destino de las mismas sea viario o jardines públicos serán acondicionados por la propiedad, antes de su cesión al Ayuntamiento.
  - f) Ordenanza de aplicación: Cuando la ordenanza de aplicación sea la de edificación unifamiliar, con su grado correspondiente, ésta rige en todas las condiciones de la misma, excepto en lo que se refiere a edificabilidad, parcela mínima y lindero frontal mínimo que podrá modificarse para poder definir las parcelas que sean necesarias para acoger el número máximo de viviendas que resulten de dividir la superficie total de la Unidad de Ejecución entre la superficie de la parcela mínima que se establece para el grado asignado de edificación unifamiliar.
  - g) Ocupación: La ocupación neta de parcela puede superarse siempre que no se supere la bruta, calculada sobre la superficie total de la unidad, descontada la superficie de viales.
2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.
3. En las Unidades de Ejecución definidas dentro del ámbito del antiguo Plan Especial de Los Huertos, se ha transformado la edificabilidad antigua de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, haciéndola equivalente a 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Este es el valor que figura en las fichas correspondientes.

En el caso de que la cifra que figurase en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultare de una medición más fiable. Es sobre esta última sobre la que se calculará el diez por ciento (10%) de procedente.

X.13.7. Fichas de las Unidades de Ejecución.

PLANO N°:	ZONA:	UNIDAD DE EJECUCION:
GESTION		
Sistema:	Iniciativa:	Programa:
Instrumentos:		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²):	Edificabilidad bruta (en m²/m²):	
Ordenanza de aplicación:		
Cesiones: ..... m²		

PLANO N°:	ZONA:	UNIDAD DE EJECUCION:
GESTION		
Sistema:	Iniciativa:	Programa:
Instrumentos:		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²):	Edificabilidad bruta (en m²/m²):	
Ordenanza de aplicación:		
Cesiones: ..... m²		

PLANO N°: 4.1.	ZONA: Urdiales-Alto San Andrés	UNIDAD DE EJECUCION: 1.3.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 56.960	Edificabilidad bruta: 19.936 (hasta un máximo de 15% en Edificación Abierta)	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2 y Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vial: 3.510 m² Espacio libre de uso público: 12.890 m² Equipamientos: 2.340 m²		

PLANO N°: 4.1.	ZONA: Urdiales-Alto San Andrés	UNIDAD DE EJECUCION: 1.4.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 6.700	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Espacio libre de uso público: 1.700 m²		

PLANO N°: 4.2. y 4.9.	ZONA: Unidad discontinua	UNIDAD DE EJECUCION: 1.5.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Formalización de cesiones		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 3.590	Edificabilidad bruta: Recogida en planos	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Vial: 840 m² Espacio libre de uso público: 390 m²		

PLANO N°: 4.2.	ZONA: Urdiales	UNIDAD DE EJECUCION: 1.6.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 890	Edificabilidad bruta (en m²): 1.000	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Vial: 90 m² Vial rodado: 80 m²		

PLANO N°: 4.2.	ZONA: Urdiales	UNIDAD DE EJECUCION: 1.7.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 1.440	Edificabilidad bruta (en m²): 1.500	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Vial: 156 m² Espacio libre de uso público: 480 m²		

PLANO N°: 4.2.	ZONA: El Hoyo	UNIDAD DE EJECUCION: 1.8.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 5.460	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vial: 731 m²		

PLANO N°: 4.2.	ZONA: Plaza de Toros	UNIDAD DE EJECUCION: 1.9.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 3.884	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta		
Cesiones: Vial: 894 m² Espacio libre de uso público: 100 m² Equipamientos: 170 m²		

PLANO N°: 4.2.	ZONA: Subida a Campiño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.10.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 6.970	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta		
Cesiones: Vial: 450 m² Espacio libre de uso público: 1.050 m²		

PLANO N°: 4.2.	ZONA: Subida a Campiño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.11.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 4.710	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,70	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta		
Cesiones: Vial: 192 m² Espacio libre de uso público: 160 m²		

PLANO N°: 4.2.	ZONA: Subida a Campiño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.12.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 2.548	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 1		
Cesiones: Vial: 116 m² Equipamientos: 640 m²		

PLANO N°: 4.2.	ZONA: Subida a Campiño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.13.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 2.550	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta		
Cesiones: Viario: 355 m² Espacio libre de uso público: 680 m²		

PLANO N°: 4.3.	ZONA: Campiño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.19.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 2.450	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 1		
Cesiones: Viario: 560 m²		

PLANO N°: 4.6.	ZONA: Dcharán Mazas	UNIDAD DE EJECUCION: 1.14.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyectos de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 2.050	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Según Convenio Urbanístico		

PLANO N°: 4.3.	ZONA: Campiño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.20.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 5.000	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Viario: 900 m²		

PLANO N°: 4.3.	ZONA: Campiño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.15.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 6.350	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,70	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Viario: 130 m² Espacio libre de uso público: 380 m²		

PLANO N°: 4.3.	ZONA: Campiño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.21.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 3.000	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Viario: 200 m²		

PLANO N°: 4.3.	ZONA: Campiño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.16.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 3.900	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,70	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Viario: 400 m² Espacio libre de uso público: 650 m²		

PLANO N°: 4.2.	ZONA: Subida a Campiño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.22.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 3.900	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,25	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 1		
Cesiones: Viario: 800 m²		

PLANO N°: 4.3.	ZONA: Campiño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.17.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 2.500	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,70	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Viario: 400 m²		

PLANO N°: 4.3.	ZONA: El Chorrillo	UNIDAD DE EJECUCION: 1.23.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyectos de Urbanización y Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 4.540	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 1		
Cesiones: Viario peatonal: 180 m² Viario rodado: 1.150 m²		

PLANO N°: 4.3.	ZONA: Campiño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.18.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 3.950	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Viario: 800 m²		

PLANO N°: 4.3.	ZONA: El Chorrillo	UNIDAD DE EJECUCION: 1.24.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 17.950	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 1		
Cesiones: Viario: 3.070 m² Equipamientos: 3.800 m²		
Observaciones: Si la cesión se produjera en el plazo de dos años, la Unidad tendrá una prima de edificabilidad de 0,05 m²/m².		

PLANO N°: 4.2.	ZONA: Urdiales	UNIDAD DE EJECUCION: 1.25.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m²): 820	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,70	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Viario: 240 m²		
Observaciones: El edificio se podrá adosar al frente de la calle 23-10-95		

PLANO N°: 4.4	ZONA: El Padregal	UNIDAD DE EJECUCION: 1.31
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: A definir por Plan Especial		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m²): 2.160	Edificabilidad: 640 m2	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial en 2 plantas y ático.		
Cesiones: A definir por Plan Especial		

PLANO N°: 4.5.	ZONA: Arturo Duo	UNIDAD DE EJECUCION: 1.26.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyectos de Compensación e Reparcelación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m²): 11.840	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 1		
Cesiones: Viario: 560 m² Equipamientos: 3.640 m²		
Observaciones: Si la cesión se produjese en el plazo de dos años, la Unidad tendrá una prima de edificabilidad de 0,05 m²/m².		

PLANO N°: 4.4.	ZONA: Túnel del Vizconde	UNIDAD DE EJECUCION: 1.32.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m²): 4.820	Edificabilidad: 1,1 m²/m²	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 1		
Cesiones: Viario: 100 m² Especie libre de uso público: 1.320 m²		

PLANO N°: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.27.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m²): 3.760	Edificabilidad: 1,40 m²/m²	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial. Dentro del área de movimiento definido en los planos se podrá ocupar hasta 870 m². La altura máxima será de 6 (B-5) plantas.		
Cesiones: Viario rodado: 1.400 m² Espacio libre de uso público: 750 m² Equipamientos: 276 m² (Edificio protegido A-7)		

PLANO N°: 4.5.	ZONA: Arturo Duo	UNIDAD DE EJECUCION: 1.33.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y de Compensación o Reparcelación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m²): 8.995	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 1		
Cesiones: Viario: 300 m² Equipamientos: 3.090 m²		
Observaciones: Si la cesión se produjese en el plazo de dos años, la Unidad tendrá una prima de edificabilidad de 0,05 m²/m².		

PLANO N°: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.28.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m²): 1.830	Edificabilidad: 1,40 m²/m²	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Viario: 750 m² Equipamientos: 290 m²		

PLANO N°: 4.6.	ZONA: Arturo Duo	UNIDAD DE EJECUCION: 1.34.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y de Compensación o Reparcelación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m²): 18.970	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 1		
Cesiones: Viario: 1.900 m² Equipamientos: 5.230 m²		
Observaciones: Si la cesión se produjese en el plazo de dos años, la Unidad tendrá una prima de edificabilidad de 0,05 m²/m².		

PLANO N°: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.29.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m²): 1.580	Edificabilidad: 1,40 m²/m²	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Equipamientos: 1.180 m²		

PLANO N°: 4.6.	ZONA: Arturo Duo	UNIDAD DE EJECUCION: 1.35.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y de Compensación o Reparcelación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m²): 14.985	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 1		
Cesiones: Viario: 3.000 m² Equipamientos: 2.695 m²		
Observaciones: Si la cesión se produjese en el plazo de dos años, la Unidad tendrá una prima de edificabilidad de 0,05 m²/m².		

PLANO N°: 4.1.	ZONA: Urdiales	UNIDAD DE EJECUCION: 1.30.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m²): 18.738	Edificabilidad (en m²): 4.263	
Ordenanza de aplicación: Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Viario: 2.390 m² Espacios libres de uso público: 4.358 m² (SG 1.1.) y 510 m² (SG 1.2.)		

PLANO N°: 4.6.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.36.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m²): 1.990	Edificabilidad: Recogida en planos	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Viario: 180 m² Espacio libre de uso público: 650 m²		

PLANO N°: 4.6.	ZONA: Ocharán - Mazas	UNIDAD DE EJECUCION: 1.37.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 856	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> ): 938	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Observaciones: La ejecución de esta Unidad pasa por la adquisición al Ayuntamiento de 180 m <sup>2</sup> edificables de los correspondientes al Matadero, en la Unidad n° 3 del PERI de Los Huertos.		

PLANO N°: 4.11.	ZONA: Carretera de Irún	UNIDAD DE EJECUCION: 1.43.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 4.290	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vial: 630 m <sup>2</sup> Espacio libre de uso público: 340 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 4.9.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.38.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 1.400	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta		
Cesiones: Vial: 580 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 4.6.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.44.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Proyectos de Urbanización y Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 1.360	Edificabilidad: Recogida en planos	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Vial: 170 m <sup>2</sup> Vial rodado: 210 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 4.7.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.39.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación	Iniciativa: Privada	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Formalización de cesiones		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 16.000	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2 (50% sobre edificabilidad total) Edificación Unifamiliar, Grado 1 (50% sobre edificabilidad total)		
Cesiones: Vial: Espacio libre de uso público: 4.000 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 4.3.	ZONA: Subida a Campaje	UNIDAD DE EJECUCION: 1.45.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 1.750	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta		
Cesiones: Vial: 350 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 4.9.	ZONA: Menéndez Pelayo	UNIDAD DE EJECUCION: 1.40.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Cooperación	Iniciativa: Municipal	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 2.280	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 1,25	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta (V.P.O.)		
Cesiones: Vial: 150 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 4.7.	ZONA: Ocharán-Mazas	UNIDAD DE EJECUCION: 1.46.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación	Iniciativa: Privada	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de detalle y Formalización de cesiones		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 3.000	Edificabilidad : 1,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ordenanza de aplicación: Edificación abierta, Grado 1 y Equipamientos		
Observaciones: La rasante de la planta baja del edificio de viviendas así como de la nueva capilla se fijará en el Estudio de Detalle. La altura máxima será de cinco plantas (baja + cuatro), no pudiendo superar en ningún caso la altura de la cubierta, la correspondiente del palacio de Ocharán-Mazas disminuida en un (1) metro.		
Cesiones: Espacio Libre de uso público : 750 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 4.9.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.41.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 3.680	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta		
Cesiones: Vial: 630 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 4.9.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.47.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 4.680	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 1,10	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Vial: 175 m <sup>2</sup> Vial rodado: 470 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 4.9.	ZONA: Oleotécnica	UNIDAD DE EJECUCION: 1.42.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Formalización de cesiones		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 7.020	Edificabilidad: Recogida en planos	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Vial: 1.000 m <sup>2</sup> Espacio libre de uso público: 480 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 4.7.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.48.
<b>GESTION</b>		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y de Compensación o Reparación		
<b>ORDENACION</b>		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 13.700	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,60	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2 (89% sobre edificabilidad total) Edificación Unifamiliar, Grado 1 (11% sobre edificabilidad total)		
Cesiones: Vial: 3.700 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 4.7.4.9.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.49.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 4.980	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,60	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Viario: 910 m²		

PLANO N°: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.55.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 1.600	Edificabilidad: 1,40 m²/m²	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial. Ocupación máx. en planta: 445 m² (excluidos vuelos)		
Cesiones: Espacio libre de uso público: 800 m²		
Observaciones: Se deberá respetar el arbolado existente en las áreas no ocupadas por la edificación, así como el cierre de la parcela.		

PLANO N°: 4.4.	ZONA: La Ronda	UNIDAD DE EJECUCION: 1.50.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 830	Edificabilidad bruta (en m²): 4.400	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Viario: 180 m² Equipamientos en planta baja: 200 m²		

PLANO N°: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.56.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 1.754	Edificabilidad: 1,40 m²/m²	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial. Ocupación máx. en planta: 255 m² (excluidos vuelos)		
Cesiones: Espacio libre de uso público: 370 m²		
Observaciones: El edificio construido tiene consumido un volumen de 2.676 m³, por lo que se pueden edificar 1.519 m³.		

PLANO N°: 4.7.4.9.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.51.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 22.040	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,60	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2 (72% sobre edificabilidad total) Edificación Unifamiliar, Grado 1 (28% sobre edificabilidad total)		
Cesiones: Viario: 2.760 m² Espacio libre de uso público: 3.090 m²		

PLANO N°: 4.4.	ZONA: Los Huertos	UNIDAD DE EJECUCION: 1.57.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 910	Edificabilidad: 1,40 m²/m²	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial. Ocupación máx. en planta: 250 m² (excluidos vuelos)		
Cesiones: Viario: 140 m² Espacio libre de uso público: 250 m²		

PLANO N°: 4.7.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.52.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 11.980	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,60	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2 (37% sobre edificabilidad total) Edificación Unifamiliar, Grado 1 (63% sobre edificabilidad total)		
Cesiones: Viario: 1.650 m² Espacio libre de uso público: 3.270 m²		

PLANO N°: 4.2.	ZONA: Urdiales	UNIDAD DE EJECUCION: 1.58.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 2.250	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,50	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Viario: 270 m² Espacio libre de uso público: 550 m²		

PLANO N°: 4.7.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.53.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 16.490	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,60	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2 (58% sobre edificabilidad total) Edificación Unifamiliar, Grado 1 (41% sobre edificabilidad total)		
Cesiones: Viario: 560 m² Espacio libre de uso público: 8.000 m²		

PLANO N°: 4.2.	ZONA: Urdiales	UNIDAD DE EJECUCION: 1.59.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 4.470	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,70	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Viario: 540 m² Espacio libre de uso público: 800 m²		

PLANO N°: 4.9.	ZONA: La Tejera	UNIDAD DE EJECUCION: 1.54.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 6.490	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,70	
Ordenanza de aplicación: Productivo 2 d)		
Cesiones: Espacio libre de uso público: 180 m² Equipamientos: 1.000 m²		

PLANO N°: 4.1.	ZONA: Urdiales: Alto de San Andrés	UNIDAD DE EJECUCION: 1.60.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 15.710	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,50	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Viario peatonal: 420 m² Viario rodado: 360 m² Espacio libre de uso público: 10.220 m²		

PLANO N°: 5.7	ZONA: Brazomar	UNIDAD DE EJECUCION: 1.61.
GESTION		
Sistema: Compensación	Iniciativa: Privada	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 88.000	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 3		
Cesiones: SG-2.15 - Depuradora : 13.000 m <sup>2</sup>		SG-2.24-Campo de fútbol: 10.000 m <sup>2</sup>

PLANO N°: 5.6.	ZONA: El Hoyo	UNIDAD DE EJECUCION: 1.67.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 14.215	Edificabilidad (m <sup>2</sup> ): 6.468	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2 (III plantas)		
Cesiones: Vialio: 2.100 m <sup>2</sup>		En S.G. 1.1.: 4.975 m <sup>2</sup>

PLANO N°: 4.1.	ZONA: Urdiales-Alto de San Andrés	UNIDAD DE EJECUCION: 1.62.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 22.200	Edificabilidad: Recogida en planos. Ocupación máxima: 3.980 m <sup>2</sup>	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Paseo marítimo: 2.069 m <sup>2</sup> Espacio libre de uso público: 15.260 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.6.	ZONA: El Rebanal	UNIDAD DE EJECUCION: 1.68.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 10.160	Edificabilidad: Según Convenio Urbanístico	
Ordenanza de aplicación: Según Convenio Urbanístico		
Cesiones: Según Convenio Urbanístico		

PLANO N°: 4.1.	ZONA: ANO de San Andrés	UNIDAD DE EJECUCION: 1.63.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 11.640	Edificabilidad (en m <sup>2</sup> ): 5.400	
Ordenanza de aplicación: Productivo 1 c)		
Cesiones: Espacio libre de uso público: 4.610 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 4.9.	ZONA: Leonardo Rucabado	UNIDAD DE EJECUCION: 1.69.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 9.620	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,60	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2 (25% sobre edificabilidad total) Edificación Unifamiliar, Grado 1 (75% sobre edificabilidad total)		
Cesiones: Vialio: 690 m <sup>2</sup>		Espacio libre de uso público: 3.060 m <sup>2</sup>

PLANO N°: 4.1.	ZONA: Alto de San Andrés	UNIDAD DE EJECUCION: 1.64.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 9.540	Edificabilidad (en m <sup>2</sup> ): 3.339 (máximo 70% en Edificación Abierta)	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2 y Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Vialio: 1.220 m <sup>2</sup>		Espacio libre de uso público: 620 m <sup>2</sup>

PLANO N°: 4.7.	ZONA: Castillo de Ocharán	UNIDAD DE EJECUCION: 1.70.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 3.000	Edificabilidad (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,25	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 3		
Cesiones: Espacio libre de uso público: 600 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.6.	ZONA: El Hoyo	UNIDAD DE EJECUCION: 1.65.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 23.631	Edificabilidad (en m <sup>2</sup> ): 10.752	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Vialio: 1.520 m <sup>2</sup> En S.G. 2.1. y 1.1.: 8.271 m <sup>2</sup> en San Juan		

PLANO N°: 4.10.	ZONA: Cotoño	UNIDAD DE EJECUCION: 1.71.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 1.183	Edificabilidad (en m <sup>2</sup> ): 19.083	
Ordenanza de aplicación: Ordenación según Planeamiento Aprobado		
Cesiones: Ver Plan Especial de Cotoño		

PLANO N°: 5.6.	ZONA: El Hoyo	UNIDAD DE EJECUCION: 1.66.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 17.308	Edificabilidad (en m <sup>2</sup> ): 7.875	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Vialio: 1.600 m <sup>2</sup>		En S.G. 2.1. y 1.1.: 6.058 m <sup>2</sup>

PLANO N°: 4.4.	ZONA: Silvestre Ochoa	UNIDAD DE EJECUCION: 1.72.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 600	Edificabilidad: Recogida en planos	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Espacio libre de uso público: 70 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.3.	ZONA: Islares	UNIDAD DE EJECUCION: 2.1.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 17.800	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vial: 4.160 m²		

PLANO N°: 5.3.	ZONA: Oriñon	UNIDAD DE EJECUCION: 2.7.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 14.040	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,50	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 3		
Cesiones: Vial: 4.360 m²    Espacio libre de uso público: 1.760 m²		

PLANO N°: 5.3.	ZONA: Islares	UNIDAD DE EJECUCION: 2.2.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Proyecto de Compensación o Reparcelación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 13.440	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vial: 3.200 m²    Equipamientos: 1.040 m²		

PLANO N°: 5.2.	ZONA: Oriñon	UNIDAD DE EJECUCION: 2.8.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 11.680	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vial: 920 m²		

PLANO N°: 5.3.	ZONA: Islares	UNIDAD DE EJECUCION: 2.3.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 17.280	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vial: 3.320 m²    Equipamientos: 900 m²		

PLANO N°: 5.2.	ZONA: Oriñon	UNIDAD DE EJECUCION: 2.9.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 27.360	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vial: 4.520 m²    Espacio libre de uso público: 5.240 m²		

PLANO N°: 5.3.	ZONA: Islares	UNIDAD DE EJECUCION: 2.4.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 520	Edificabilidad: Recogida en planos	
Ordenanza de aplicación: Edificación según alineación de vial		
Cesiones: Espacio libre de uso público: 200 m²		

PLANO N°: 5.2.	ZONA: Oriñon	UNIDAD DE EJECUCION: 2.10.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 2.760	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,70	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Vial: 1.080 m²		

PLANO N°: 5.3.	ZONA: Islares	UNIDAD DE EJECUCION: 2.5.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación o Reparcelación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 3.960	Edificabilidad (en m²/m²): 0,50	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 1		
Cesiones: Vial: 580 m²    Espacio libre de uso público: 820 m²		
Observaciones: Parcela mínima 125 m²		

PLANO N°: 5.2.	ZONA: Oriñon	UNIDAD DE EJECUCION: 2.11.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 8.400	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,70	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Espacio libre de uso público: 3.960 m²		

PLANO N°: 5.3.	ZONA: Oriñon	UNIDAD DE EJECUCION: 2.6.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 4.800	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vial: 1.760 m²		

PLANO N°: 5.2.	ZONA: Oriñon	UNIDAD DE EJECUCION: 2.12.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 5.760	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vial: 880 m²		

PLANO N°: 5.8.	ZONA: Sámano	UNIDAD DE EJECUCION: 2.13.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 9.960	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Equipamientos: 2.360 m²		

PLANO N°: 5.10.	ZONA: Montealegre	UNIDAD DE EJECUCION: 2.19.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Proyecto de Compensación o Reparcelación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 15.320	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vario: 1.600 m² Equipamientos: 1.160 m²		

PLANO N°: 5.8.	ZONA: Sámano	UNIDAD DE EJECUCION: 2.14.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 2.720	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vario: 560 m² Espacio libre de uso público: 360 m²		

PLANO N°: 5.10.	ZONA: Montealegre	UNIDAD DE EJECUCION: 2.20.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 12.600	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vario: 1.560 m² Equipamientos: 680 m²		

PLANO N°: 5.8.	ZONA: Sámano	UNIDAD DE EJECUCION: 2.15.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 8.200	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vario: 352 m²		

PLANO N°: 5.1.	ZONA: Sonabia	UNIDAD DE EJECUCION: 2.21.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 6.720	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vario: 220 m² Espacio libre de uso público: 1.720 m²		

PLANO N°: 5.17.	ZONA: Ontón	UNIDAD DE EJECUCION: 2.16.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 12.000	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,50	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 1		
Cesiones: Vario: 1.800 m² Espacio libre de uso público: 1.040 m²		

PLANO N°: 5.5.	ZONA: Sonabia	UNIDAD DE EJECUCION: 2.22.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 19.160	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,25	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 3		
Cesiones: Vario: 1.560 m² Espacio libre de uso público: 3.760 m²		

PLANO N°: 5.17.	ZONA: Ontón	UNIDAD DE EJECUCION: 2.17.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Segundo Cuatrienio
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 24.480	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vario: 552 m² Espacio libre de uso público: 2.180 m² Equipamientos: 1.880 m²		

PLANO N°: .....	ZONA: .....	UNIDAD DE EJECUCION: .....
GESTION		
Sistema: .....	Iniciativa: .....	Programa: .....
Instrumentos: .....		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): .....	Edificabilidad bruta (en m²/m²): .....	
Ordenanza de aplicación: .....		
Cesiones: ..... 00 m² ..... 0 m²		
Observaciones: .....		

PLANO N°: 5.15.	ZONA: Santullán	UNIDAD DE EJECUCION: 2.18.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 48.700	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vario: 2.480 m² Espacio libre de uso público: 3.040 m² Equipamientos: 2.300 m²		

PLANO N°: 5.14.	ZONA: Miño	UNIDAD DE EJECUCION: 2.24.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m²): 15.200	Edificabilidad bruta (en m²/m²): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Vario: 2.260 m²		

PLANO N°: 5.14.	ZONA: Mioño	UNIDAD DE EJECUCION: 2.25.
GESTION		
Sistema: Cualquiera de los recogidos en la Ley	Iniciativa: Privada/Pública/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 25.200	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2 destinada a vivienda protegida		
Cesiones: Viario: 2.960 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.16.	ZONA: Otañes	UNIDAD DE EJECUCION: 2.31.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 8.480	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Viario: 900 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.14.	ZONA: Mioño-Lusa	UNIDAD DE EJECUCION: 2.26.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 26.020	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Viario: 1.500 m <sup>2</sup> Equipamientos: 1.960 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.16.	ZONA: Otañes	UNIDAD DE EJECUCION: 2.32.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 15.480	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Viario peatonal: 450 m <sup>2</sup> Espacio libre de uso público: 2.200 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.15.	ZONA: Lusa	UNIDAD DE EJECUCION: 2.27.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 10.220	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Viario: 700 m <sup>2</sup> Espacio libre de uso público: 1.440 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.16.	ZONA: Otañes	UNIDAD DE EJECUCION: 2.33.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 7.040	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Espacio libre de uso público: 1.000 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.18.	ZONA: Otañes	UNIDAD DE EJECUCION: 2.28.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 11.000	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Viario: 1.840 m <sup>2</sup> Espacio libre de uso público: 2.360 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.16.	ZONA: Otañes	UNIDAD DE EJECUCION: 2.34.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 6.560	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Viario: 250 m <sup>2</sup> Espacio libre de uso público: 600 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.16.	ZONA: Otañes	UNIDAD DE EJECUCION: 2.29.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 27.400	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Abierta, Grado 2		
Cesiones: Viario: 3.040 m <sup>2</sup> Equipamientos: 2.480 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.16.	ZONA: Otañes	UNIDAD DE EJECUCION: 2.30.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 8.360	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Viario: 2.240 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.16.	ZONA: Otañes	UNIDAD DE EJECUCION: 2.30.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Sin programar
Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 8.360	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Viario: 2.240 m <sup>2</sup>		

PLANO N°: 5.18.	ZONA: Baizana-Norte	UNIDAD DE EJECUCION: 2.35.
GESTION		
Sistema: Compensación Cooperación	Iniciativa: Privada/Pública	Programa: Primer Cuatrienio
Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación o Reparación y de Urbanización		
ORDENACION		
Superficie bruta (en m <sup>2</sup> ): 26.520	Edificabilidad bruta (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35	
Ordenanza de aplicación: Edificación Unifamiliar, Grado 2		
Cesiones: Espacio libre de uso público: 1.500 m <sup>2</sup> Equipamientos: 6.400 m <sup>2</sup>		

AREA CON PLANEAMIENTO DIFERIDO: APD-1		DENOMINACION: Puerto de Castro Urdiales
OBJETIVOS:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reordenar los usos del puerto</li> <li>- Definir las obras e instalaciones a ejecutar</li> <li>- Establecer la nueva vinculación de Castro Urdiales con su puerto</li> </ul>		
SUPERFICIE:	INICIATIVA: Pública	PROGRAMACION: Primer Cuatrienio
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTION: Plan Especial de Reforma Interior y Proyectos de Obra		
EDIFICABILIDAD:		
USOS: Equipamientos, servicios portuarios, instalaciones pesqueras, aparcamiento subterráneo y usos recreativos náuticos		
OTRAS CONDICIONES:		

AREA CON PLANEAMIENTO DIFERIDO: APD-2		DENOMINACION: Sector 3 de Cotoño Modificado
OBJETIVOS:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenar el límite edificado de Castro Urdiales</li> <li>- Proteger la banda costera</li> <li>- Generar un asentamiento de alta calidad urbana y arquitectónica</li> </ul>		
SUPERFICIE: 229.000 m <sup>2</sup> (Incluido SG-1.6.b.)	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACION: Primer Cuatrienio
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTION: Plan Especial de Mejora urbana, Proyectos de Urbanización y de Compensación.		
EDIFICABILIDAD: 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (bruto sobre la totalidad de la superficie)		
USOS: Residencial, en tipología de edificación colectiva en cuatro plantas y unifamiliar, equipamientos y espacios libres de uso público.		
OTRAS CONDICIONES: Las cesiones de equipamientos serán las correspondientes al suelo urbanizable. El espacio libre de uso público de cesión corresponde al sistema 1.6.b.		

AREA CON PLANEAMIENTO DIFERIDO: APD-3		DENOMINACION: Sector 4 de Cotoño Modificado
OBJETIVOS:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenar el borde costero de Mioño</li> <li>- Proteger la banda costera</li> <li>- Generar un asentamiento de alta calidad urbana y arquitectónica</li> </ul>		
SUPERFICIE: 130.000 m <sup>2</sup>	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACION: Primer Cuatrienio
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTION: Plan Especial de Mejora del medio urbano, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.		
EDIFICABILIDAD: 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (bruto sobre la totalidad de la superficie)		
USOS: Residencial, en tipología de edificación unifamiliar aislada y pareada (80% en total), colectiva en dos plantas y bajo cubierta (20%), equipamientos y espacios libres de uso público.		
OTRAS CONDICIONES: Las cesiones de equipamiento serán las correspondientes al suelo urbanizable. El espacio libre de uso público de cesión corresponde al sistema 1.7.. Los promotores del Área deberán urbanizar el Paseo Marítimo (SG-1.9.)		

AREA CON PLANEAMIENTO DIFERIDO: APD-5		DENOMINACION: Conjunto histórico y área de la Atalaya
OBJETIVOS:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico Español, 16/1985 de 25 de Junio.</li> <li>- Resolver la edificación junto a la línea costera</li> <li>- Resolver la urbanización del área de Santa María</li> </ul>		
SUPERFICIE: Señalada en planos	INICIATIVA: Pública	PROGRAMACION: Sin programar
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTION: Uno o varios Planos Especiales de Protección.		
EDIFICABILIDAD: 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (bruto sobre la totalidad de la superficie)		
USOS: Residencial, en todas las tipologías, equipamientos y espacios libres de uso público		
OTRAS CONDICIONES:		

## IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

### 2. Anuncios de Tribunales y Juzgados

#### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO SEIS DE SANTANDER

##### EDICTO

*Expediente número 29/97*

En cumplimiento de lo acordado por el señor juez de primera instancia de Santander en providencia de esta fecha dictada en la sección cuarta del juicio de quiebra de «Transportes Postigo, S. A.», por el presente se convoca a los acreedores de la quebrada para que el día 10 de julio, a las diez horas, asistan a la junta general de acreedores para proceder al examen y reconocimiento de créditos, la que tendrá lugar en la sala de audiencias del Juzgado. Se previene a los acreedores que deberán presentar sus títulos de créditos al síndico

de la quiebra, don Carlos de la Dehesa Sainz de los Terreros, antes del día 26 de junio, bajo apercibimiento de ser considerados en mora a los efectos de los artículos 1.101 del Código de Comercio y 1.829.

Santander a 22 de mayo de 1997.— Firma ilegible.

97/127728

#### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO SIETE DE SANTANDER

##### EDICTO

##### *Cédula de notificación*

*Expediente número 40/97*

En el procedimiento de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

Dada cuenta, por presentado el anterior escrito de fecha 19 de febrero de 1997 por el procurador señor Peña Bernardo, únase a los autos de su razón, y de acuerdo con lo solicitado en el mismo, al desconocerse por la parte actora otro domicilio del demandado, procédase a la citación del mismo mediante edictos que serán entregados para su diligenciamiento al mencionado procurador.

Y como consecuencia del ignorado paradero de don Jesús Fuente Soria, se extiende la presente para que sirva de cédula de citación en legal forma al antes mencionado, a fin de que el día 9 de junio, a las diez horas, comparezca ante este Juzgado al objeto de asistir a la correspondiente celebración del juicio.

Santander a 21 de abril de 1997.— El secretario (ilegible).

97/136186

#### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO SIETE DE SANTANDER

##### EDICTO

##### *Cédula de notificación y emplazamiento*

*Expediente número 688/96*

En los autos de menor cuantía seguidos al número 688/96 a instancia de don Alfredo Bayano Sarrate, contra don Celso del Val González, don Juan Luis del Val González y don Francisco de Paula Busque Peiro, sobre menor cuantía, se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

Propuesta de resolución secretaria doña Gemma Rivero Simón.— Providencia magistrada jueza doña Cristina Nogués Linares.

En Santander a 17 de abril de 1997.

Por recibido en este Juzgado el anterior escrito de contestación, documentos y poder debidamente bastantado y copias simples, únase.

Se tiene por comparecido y por contestada la demanda a don Celso del Val González y en su nombre a la procuradora doña Belén Bajo Fuente, representación que acredita con la copia de escritura de poder general para pleitos, que le será devuelta en su caso, una vez testimoniada en autos, entendiéndose con la referida procuradora las sucesivas diligencias en el modo y forma previsto en la Ley.

A la vista del paradero desconocido de los demandados don Juan Luis del Val González y don Francisco de Paula Busque Peiro, emplácese a los mismos para que dentro del término de diez días se personen en los autos por medio de abogado que les defienda y procurador que les represente, bajo apercibimiento que de no verificarlo serán declarados en situación legal de rebeldía procesal, dándose por precluido el trámite de contestación.

Para que tenga lugar, publíquense edictos en el «Boletín Oficial de Cantabria» y tablón de anuncios del Juzgado.

Contra esta resolución cabe recurso de reposición en el plazo de tres días que se interpondrá por escrito ante este Juzgado.

Lo que así se propone y firma. Doy fe.  
Firmado y rubricado. Ilegible.

Y como consecuencia del ignorado paradero de los demandados don Juan Luis del Val González y don Francisco de Paula Busque Peiro, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación y emplazamiento, en Santander a 17 de abril de 1997.— El secretario (ilegible).

97/114968

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN  
NÚMERO SIETE DE SANTANDER**

*Expediente número 3/97*

Doña Gemma Rivero Simón, secretaria del Juzgado de Instrucción Número Siete de Santander,

Doy fe: Que en el juicio de faltas número 3/97, seguido ante este Juzgado por estafa, ha recaído la sentencia cuyos encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente:

Sentencia.— En la ciudad de Santander a 26 de marzo de 1997. La señora magistrada-jueza, doña Cristina Nogués Linares, ha visto este juicio verbal de faltas, seguido con intervención del señor fiscal, en representación de la acción pública, contra doña Josefa Valero Panero y don Federico García Merino, cuyas demás circunstancias se desconocen.

Fallo: Absolver a doña Josefa Valero Panero y don Federico García Merino de la falta enjuiciada en las presentes actuaciones, declarando de oficio las costas causadas en esta instancia.

Y por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.— Firmado: Cristina Nogués Linares.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» y sirva de notificación en legal forma a doña María Teresa Bodoya Macho, expido la presente, visada por la señora jueza, en Santander a 16 de mayo de 1997.— La secretaria, Gemma Rivero Simón.

97/127584

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN  
NÚMERO NUEVE DE SANTANDER**

EDICTO

*Expediente número 16/97*

Doña María Fe Valverde Espeso, secretaria del Juzgado de Instrucción Número Nueve de los de Santander,

Doy fe: Que en el juicio de faltas 16/97 seguido ante este Juzgado por amenaza, ha recaído la sentencia cuyos encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente:

Sentencia.— En Santander a 11 de marzo de 1997. Vistos por el ilustrísimo magistrado juez de este Juzgado de Instrucción Número Nueve de los de Santander, don Luis García Rodríguez, los presentes autos de juicio de faltas 16/97, seguidos por amenazas, en cuyo procedimiento han sido partes el Ministerio Fiscal, en ejercicio de la acción pública, doña Reyes Villar Gómez, como denunciante, y don Víctor Manuel de la Peña Ruiz, como denunciado.

Fallo: Que debo condenar y condeno a don Víctor Manuel de la Peña Ruiz como autor responsable de una falta de amenazas, antes definida, a la pena de multa de veinte días en la cuenta de 1.000 pesetas/día, cuyo importe (20.000 pesetas), abonará en un único pago, con apercibimiento de que en caso de impago incurrirá en la responsabilidad personal subsidiaria señalada en el fundamento jurídico primero de esta

sentencia. Igualmente deberá pagar todas las costas que fueren legalmente exigibles y que se hubieren causado en la tramitación de este juicio de faltas.

Así por esta mi sentencia, que se notificará con las indicaciones contenidas en el artículo 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en nombre de Su Majestad el Rey, lo pronuncio, mando y firmo.— Firmado, Luis García Rodríguez.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» y sirva de notificación en legal forma a don Víctor Manuel de la Peña Ruiz, expido el presente visado por el señor juez, en Santander a 25 de abril de 1997.— La secretaria (sin firma).

97/106292

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN  
NÚMERO NUEVE DE SANTANDER**

*Cédula de citación*

*Expediente número 50/97*

Por resolución dictada en el día de la fecha por el señor juez de instrucción número nueve de Santander, en el juicio de faltas 50/97, seguido por hurto, a instancia de don Miguel Ángel Barquinero Gómez, en representación de «Supermercados Lupa», contra don Iván García Ipiña, acordó convocar al Ministerio Fiscal y demás interesados a la celebración del correspondiente juicio verbal de faltas, señalado al efecto para el día 18 de junio, a las diez treinta horas, en la sala de audiencias de este Juzgado.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria» y sirva de citación en legal forma a don Iván García Ipiña en calidad de denunciado, expido la presente, visada por el señor juez, en Santander a 23 de mayo de 1997.— La secretaria judicial (ilegible).

97/127601

**BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA**

**TARIFAS**

	PTA
Suscripción anual .....	16.154
Suscripción semestral .....	8.077
Suscripción trimestral .....	4.038
Número suelto del año en curso .....	115
Número suelto de años anteriores .....	170

Las tarifas se incrementarán con el preceptivo porcentaje del IVA (artículo 91 de la Ley 37/92): 4 %

*Anuncios e inserciones:*

a) Por palabra .....	43
b) Por línea o fracción de línea en plana de tres columnas .....	228
c) Por línea o fracción de línea en plana de dos columnas .....	387
d) Por plana entera .....	38.793

Las tarifas se incrementarán con el preceptivo porcentaje del IVA (artículo 90 de la Ley 37/92): 16 %

**Boletín Oficial de Cantabria**

Edita: Diputación Regional de Cantabria. Administración: Casimiro Sainz, 4. 39003-Santander. Teléfonos: 20.71.51 - 52 - 53. Fax: 20.71.46

Imprime: Imprenta Regional de Cantabria. General Dávila, 83. 39006-Santander. Teléfono 23.95.82. Fax 37.64.79

Inscripción: Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003. Dep. Legal: SA-1-1958