

# BOLETÍN OFICIAL CANTABRIA

Año LXIII – Jueves, 22 de julio de 1999 – Número 145

## Sumario

	<u>PÁG</u>
<b>I. GOBIERNO DE CANTABRIA</b>	
<b>3. Otras disposiciones</b>	
3.2 Consejería de Industria, Turismo, Trabajo y Comunicaciones.–Exposición al público del pacto de eficacia limitada del Ayuntamiento de San Felices de Buelna.....	5.458
3.2 Consejería de Industria, Turismo, Trabajo y Comunicaciones.–Autorización de instalación eléctrica de alta tensión, expediente AT-60/99.....	5.458
3.2 Consejería de Industria, Turismo, Trabajo y Comunicaciones.–Corrección de errores.....	5.458
3.2 Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo.–Expediente de información pública para construcción en suelo no urbanizable de Marina de Cudeyo .....	5.458
3.2 Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo.–Aprobación definitiva de la revisión y adaptación al PORN de las normas subsidiarias de Planeamiento de Argoños .....	5.459
<b>4. Subastas y concursos</b>	
4.2 Consejería de Presidencia.–Anuncio concurso procedimiento abierto de «Repoblación forestal en montes de la comarca 11, Sección Forestal III (Castro Urdiales y Guriezo)» .....	5.512
4.2 Consejería de Presidencia.–Anuncio concurso procedimiento abierto de «Abastecimiento de agua en el término municipal de Valdeprado del Río, segunda fase (Ayuntamiento de Valdeprado del Río)».....	5.512
<b>III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL</b>	
<b>1. Personal</b>	
Liendo.....	5.512
<b>2. Subastas y concursos</b>	
Santoña y Torrelavega .....	5.512
<b>3. Economía y presupuestos</b>	
Astillero, Camargo, Polaciones, Torrelavega y Villafufre.....	5.513
<b>4. Otros anuncios</b>	
Castro Urdiales.....	5.515
<b>IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA</b>	
<b>2. Otros anuncios</b>	
Juzgado de lo Penal Número Dos de Santander.....	5.516
Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Número Dos de Santander.....	5.516
Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Laredo.....	5.517
Juzgados de Primera Instancia Números Uno, Tres, Cinco y Siete de Santander.....	5.517
Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Santoña .....	5.520
<b>V. ANUNCIOS PARTICULARES</b>	
RENFE .....	5.520

# I. GOBIERNO DE CANTABRIA

## 3. Otras disposiciones

### CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, TURISMO, TRABAJO Y COMUNICACIONES

#### Dirección General de Trabajo

##### ANUNCIO

En fecha 7 de julio de 1999, tuvo entrada en la Unidad de Mediación, Arbitraje y Conciliación de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Industria del Gobierno de Cantabria, el pacto de eficacia limitada del Ayuntamiento de San Felices de Buelna, cuya vigencia el del 1 de enero de 1999, al 31 de diciembre de 1999, concluido entre el Ayuntamiento de San Felices de Buelna y su personal fijo y temporal.

A los efectos de publicidad y para examen y conocimiento de los interesados, el citado convenio estará a disposición de los mismos en el Negociado de Depósito de Estatutos, Actas de Elecciones, Convenios y Acuerdos Colectivos de la citada Unidad, sita en Santander, calle Castilla, 13-3ª.

Lo que se notifica de conformidad con lo previsto en el artículo 59.5 de la Ley 4/99, de 13 de enero («Boletín Oficial de Cantabria», de fecha 14 de abril), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dada la indeterminación de los interesados a los que pueda afectar.

Santander, 13 de julio de 1999.—El director general de Trabajo, por delegación (resolución del 11 de marzo de 1997), la jefa de Relaciones Laborales, María Josefa Diego Revuelta.

99/249718

### CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, TURISMO, TRABAJO Y COMUNICACIONES

#### Dirección General de Industria

*RESOLUCIÓN de la Dirección General de Industria del Gobierno de Cantabria autorizando el establecimiento de la instalación eléctrica de alta tensión que se cita.*

Expediente: AT 60/99.

Visto el expediente incoado en el Servicio de Energía de esta Dirección General de Industria, a petición de «Asociación Reto a la Esperanza, S. C.», solicitando autorización para el establecimiento de las instalaciones eléctricas que se detallan más adelante, cumplidos los trámites reglamentarios ordinarios en el capítulo III del Decreto 2.617/1966, de 20 de octubre («Boletín Oficial del Estado» de 24 de octubre).

Esta Dirección General de Industria, a propuesta del Servicio de Energía, ha resuelto:

Autorizar a «Asociación Reto a la Esperanza, S. C.», la instalación eléctrica siguiente:

«Centro de transformación Asociación Reto».

Cuyas principales se señalan a continuación:

– Centro de transformación tipo interior denominado «Asociación Reto».

– Potencia: 250 kVA.

– Relación de transformación: 12000/380-220 V.

Situación: Pontejos.

Para el desarrollo y ejecución de esta instalación, el titular de la misma deberá seguir los trámites establecidos en el capítulo IV del Decreto 2.617/1966.

Contra esta Resolución, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero de Industria, Turismo, Trabajo y Comunicaciones, en el plazo de un mes, según lo establecido en los

artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Santander, 30 de junio de 1999.—El director general, Pedro J. Herrero López. P. A. jefa del Servicio de Coordinación y Apoyo Jurídico, María del Carmen Martínez Corbacho.

99/238675

### CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, TURISMO, TRABAJO Y COMUNICACIONES

#### Dirección General de Industria

##### Servicio de ordenación

Advertido error en el anuncio inserto en el «Boletín Oficial de Cantabria», número 49, del 10 de marzo de 1998, por el que se publica la admisión a trámite de la solicitud de reclasificación -en la sección «C» de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas- de la autorización de explotación «Las Colmenas», se procede a su rectificación en los términos concretos siguientes:

– Donde dice:

Término: Val de San Vicente (Cantabria).

– Debe decir:

Términos: Val de San Vicente (Cantabria) y Peñamellera Baja (Asturias).

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común («Boletín Oficial del Estado», número 285, de 27 de noviembre de 1992), en relación con el artículo 70 del vigente Reglamento General para el Régimen de la Minería, aprobado por Real Decreto 2.857/1978, de 25 de agosto («Boletín Oficial del Estado», números 295 y 296, de 11 y 12 de diciembre de 1978), procediéndose a la apertura de un nuevo período de información pública de veinte días, contados a partir del siguiente a su publicación, durante los que podrá examinarse el expediente en el Servicio de Ordenación de esta Dirección General (calle Hernán Cortés, 40-2º-39003 de Santander), de nueve a catorce horas, y presentar cuantas alegaciones se estimen oportunas.

Santander, 8 de julio de 1999.—El director general, P. A., la jefa del Servicio de Coordinación y Apoyo Jurídico, María del Carmen Martínez Corbacho.

99/249728

### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

#### Dirección General de Urbanismo y Vivienda

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, se somete a información pública, por período de quince días, el expediente número 304074, promovido por doña María Concepción Santos Rey, para construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de Gajano, del municipio de Marina de Cudeyo.

La documentación correspondiente queda expuesta durante dicho plazo en la Secretaría de la Comisión Regional de Urbanismo (calle Vargas, número 53, 8.ª planta).

Santander, 8 de julio de 1999.—El secretario de la Comisión Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

99/241060

## CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

### Dirección General de Urbanismo y Vivienda

La Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 27 de mayo, continuada el 4 de junio y finalizada el 10 del mismo mes, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Aprobar definitivamente la revisión y adaptación al PORN de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Argoños, posponiendo su publicación a la redacción de un texto refundido que recoja las condiciones e indicaciones de los informes técnicos y estimación de impacto ambiental, así como que la ordenación fijada para las parcelas incluídas en los estudios de detalle cuya revisión se ha requerido, se deje en suspenso hasta que se resuelva definitivamente el expediente tramitado, en cuyo momento se deberá incluir en las normas el resultado de la correspondiente sentencia».

Remitido el citado texto se procede a su publicación en cumplimiento de lo establecido en el artículo 124 del Texto Refundido 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 de alzada ante el Consejo de Gobierno de Cantabria, en el plazo de un mes a contar de la presente notificación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime oportuno.

Santander, 2 de julio de 1999.—El secretario de la Comisión Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

## REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### CAPITULO I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN AL P.O.R.N. DEL PROYECTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ARGOÑOS.

##### 1.- ANTECEDENTES.

El transcurso del tiempo desde la aprobación de las Normas Subsidiarias, ha traído multitud de circunstancias, algunas de ellas de especial importancia, que inevitablemente marcan el proceso redactor imponiendo determinadas modificaciones sobre lo aprobado, que no implican un cambio en los criterios y objetivos generales ni en el modelo territorial escogido en el avance. Las circunstancias más importantes son:

- 1.- La aprobación de un nuevo texto refundido de la Ley del Suelo en 1992
- 2.- La Ley 6/1992 por la que se crea la Reserva de las marismas de Santoña, Victoria y el Joyel, que afecta notablemente al territorio municipal y que en su artículo 3 obliga a calificar como de especial protección terrenos que antes eran aptos para urbanizar.
- 3.- La Ley 9/94 de 29 de septiembre de Cantabria sobre Usos del Suelo en el Medio Rural.
- 4.- La experiencia adquirida durante dos años de vigencia de las Normas Subsidiarias, que aconsejan la desarticulación del polígono industrial y reformas en el Suelo No Urbanizable a fin de evitar la proliferación de naves industriales, a fin de permitir la viabilidad de su desarrollo, entre otras cuestiones, lo que en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta, del TRLS 1992 Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, implica afrontar una serie de profundas adaptaciones de carácter general en las ordenanzas reguladoras del suelo urbanizable al tenor de dicho Texto Refundido.
- 5.- Es necesario acomodar las N.N.S.S. al escrito de observaciones emitido por la Dirección General de Costas de fecha 4 de julio de 1.989, en especial a la fijación de la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre.
- 6.- Es necesario revisar las previsiones de crecimiento del Municipio por la estimación por parte del Ayuntamiento de Alegaciones de particulares.
- 7.- Es necesario la incorporación de diversas infraestructuras intermunicipales en fase de ejecución, en especial la variante de la carretera Gama-Santoña y un nuevo dimensionamiento de los Espacios Públicos Libres y Dotacionales.

8.- La acomodación de las NNSS a las determinaciones del Real Decreto 1471/89, de 1 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.

##### 2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

De lo anteriormente consignado se infiere la existencia de manifestaciones expresas tanto a nivel municipal como regional sobre la Conveniencia y Oportunidad de formular un Proyecto de Normas Subsidiarias, que ordene la totalidad del término municipal:

- a) Por ser un instrumento que de alguna manera nace del propio Ayuntamiento, evitando que otros Organismos "impusieran" al Ayuntamiento los criterios y políticas urbanísticas a seguir, al estar debidamente legitimados por el R.D. 16/81 de 16 de octubre, al no haber cumplido el Ayuntamiento con el mandato establecido por la Disposición Transitoria Primera de la Ley del Suelo.
- b) Por ser las Normas Subsidiarias de Planeamiento un instrumento que define con garantías públicas suficientes los objetivos a alcanzar, los derechos y cargas sobre la totalidad de los terrenos del municipio, la localización de las futuras edificaciones, etc.
- c) Por permitir la evaluación de los déficits de las infraestructuras y equipamiento comunitario, facilitando su localización, forma de gestión y adquisición.
- d) Por posibilitar el arbitrio de medidas de protección y defensa del medio edificado y natural al recibir núcleos tradicionales no excesivamente degradados.
- e) Por conveniencia genérica de superar las Normas Generales de Urbanización para la Provincia de Santander, redactadas por la Comisión Superior de Ordenación Urbana, aprobadas por el Ministerio de la Gobernación el 10 de marzo de 1949 y publicadas en el B.O.P. del 20 de abril de 1970, consiguiendo una mayor capacidad de gestión.
- f) Por conveniencia específica de elaborar el planeamiento para tener en cuenta los importantes cambios que se están experimentando en el Municipio, destacándose:
  1. El rápido crecimiento del Barrio de Cerecedas.
  2. La proliferación de viviendas unifamiliares aisladas más allá del natural crecimiento demandado por la población permanente.
  3. La aparición del fenómeno turístico que produce considerables desequilibrios en las infraestructuras y servicios municipales y deterioro del medio físico, si no se tiene previsto.
  4. Presiones edificatorias sobre el litoral, zonas de marismas y fincas altamente productivas.
  5. Crecimiento de algunos núcleos por encima de su normal desarrollo.
  6. La necesidad de proteger ecosistemas altamente sensibles a la presión humana.
  7. La necesidad de evitar la proliferación desordenada de naves industriales y viviendas en suelo no urbanizable, sin una vinculación al medio y una necesidad de ubicación en dicho tipo de suelo.
- g) Por conveniencia de redactar el planeamiento adecuado al momento actual en que el mercado inmobiliario se muestra muy activo, evitando actuaciones irreparables y fijándose un marco más acorde con políticas urbanísticas moderadas.
- h) Por la oportunidad de ordenar el litoral, las zonas húmedas, las rías, playas y ecosistemas valiosos, cumpliendo con las disposiciones legales en la materia (Ley 22/88, Ley 4/89, Ley 6/92), con un soporte legal claramente delimitador de los derechos, obligaciones y limitaciones al derecho de propiedad de los particulares.
- i) Por la necesidad de adecuar la ordenación urbanística a lo dispuesto en el TRLS de Junio de 1992.

Para dar respuesta cumplida a esta necesidad es imprescindible un instrumento de planeamiento encuadrado dentro de los previstos en art. 75 b), del TRLS de 1992, que partiendo del avance ya existente, esté adaptado a las exigencias legales y la realidad física y socioeconómica actuales.

##### 3.- ALCANCE Y CONTENIDO

El alcance y contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Argoños (del tipo previsto en el artículo 91 b) del Reglamento de Planeamiento), se ajusta a lo previsto en el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento aprobado mediante RD 2159/1978, incluyendo aspectos tales como:

- Ordenación de la totalidad del término municipal.
- Clasificación de los suelos en:
  - Urbano.
  - No Urbanizable.
- Determinación de los usos permitidos, tolerados o incompatibles en las distintas calificaciones de suelo o zonas en que se subdividen los suelos urbanos.
- Acotar los usos permitidos, los autorizables y los incompatibles en suelo no urbanizable conforme a lo dispuesto en la Ley 9/94 de la Comunidad de Cantabria, estableciendo como prohibidos los no acotados, estableciendo los terrenos que merecen una especial protección por sus valores paisajísticos naturales, ecológicos o histórico artísticos y dotándolos de un régimen de protección de sus valores. Se han delimitado gráficamente las áreas que en la actualidad constituyen Núcleo Rural, y se ha definido el concepto de riesgo de formación de núcleo a fin de evitar su aparición incontrolada.

- Dar protección a los edificios de interés histórico artístico.
- Dar cumplimiento a la Ley 6/92 por la que se constituye la Reserva de las Marismas de Santoña, Victoria y el Joyel.
- Fijar el posible aprovechamiento urbanístico de los distintos terrenos y la forma en que la utilización de ese aprovechamiento debe contribuir a la obtención de los terrenos dotacionales y sistemas generales interviniendo en las previsiones de la Ley en el justo reparto de beneficios y cargas.
- Apuntar el tipo de obras y sistemas de infraestructuras necesarias para rematar el suelo urbano delimitado y dotar adecuadamente al que se haya de urbanizar.
- Prever las reservas de suelo para las demás infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y ampliación y/o implantación del viario tanto a nivel de suelo urbano como exterior a él.
- Desarrollar la Normativa y Ordenanzas que han de servir de base para la concesión de licencias de obras, parcelación, usos del suelo, y demás actos sujetos a control del Ayuntamiento.
- Acotar, localizar, cuantificar o pormenorizar determinadas exigencias de la vigente Ley de Costas y su Reglamento (fijación de la Ribera del mar, deslinde de la zona de dominio público marítimo-terrestre, línea de servidumbre de protección, influencia, accesos a la mar, etc.), en relación con la ordenación territorial y urbanística del Municipio de Argoños.

**4.- CARÁCTER Y VIGENCIA**

Las presentes Normas Subsidiarias suplen la inexistencia de un Plan General, NO tienen pues el carácter de complementarias del planeamiento, son Normas SUBSIDIARIAS. Asimismo, NO existe la previsión municipal de redactar y aprobar ningún Plan General de Ordenación Urbana en el término municipal, por lo que su vigencia es indefinida, no revistiendo estas Normas el carácter de norma transitoria hasta la redacción futura de dicho Plan. Sin embargo, se prevé la posibilidad de agotamiento y superación de sus previsiones por la realidad futura, lo que implicaría la necesidad de su revisión aunque no la redacción de un instrumento de la complejidad de un Plan General, instrumento evidentemente innecesario para las pequeñas dimensiones del municipio, el nivel de actividad urbanística su escasa complejidad y en definitiva las situaciones jurídico urbanístico que va a ser necesario afrontar en un futuro a medio plazo previsible. Se trata, pues, del tipo de Normas previstos en la Ley del Suelo, en el artículo 78 y en el artículo 91 b) del Reglamento de Planeamiento, con carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen dada su inexistencia y sin un período de vigencia definido al no haberse determinado su sustitución por un Plan General.

**CAPITULO II.- INFORMACION URBANÍSTICA**

**1.- CONSIDERACIONES GENERALES.**

El proceso de elaboración del presente Proyecto de Normas Subsidiarias se ha desarrollado en tres Fases, una comprensiva de Información Urbanística recepcionada por el Ayuntamiento y Avance de N.N.S.S. de 1.998, y otra fase adjudicada al Equipo Redactor actual consistente en la elaboración de la propuesta de N.N.S.S. que recogiera los aspectos más relevantes habidos en el período de información pública del Avance, las sugerencias de la propia Corporación, la realidad socioeconómica reinante en el momento de la elaboración.

Se ha tenido en cuenta durante la elaboración de estas Normas Subsidiarias la evolución de una serie de parámetros como:

- Evolución de las licencias concedidas, tipo de construcción, actividad, naturaleza de las obras, núcleos, etc.
- Evolución estimativa de la población de temporada por núcleos.
- Evolución de la implantación de las infraestructuras municipales: abastecimiento de aguas, saneamiento, pavimentación y alumbrado en los diferentes núcleos de población.
- Evolución de las dotaciones y equipamiento comunitario: docente, cultural, deportivo, sanitario, religioso y otros por núcleos de población.
- Evolución de la estructura económica por sectores y años.
- Evolución de la población activa, desempleada y localización del empleo por ejercicios económicos.
- Evolución del censo de vehículos: motos, coches, camiones, tractores y otros por años.

**2.- ANALISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL**

Al momento de comenzar la redacción de las Normas Subsidiarias, la situación del municipio de Argoños estaba regulada mediante unas Normas Subsidiarias redactadas por don Luis Toscano, arquitecto. Esta regulación se mostraba insuficiente, pues entre otras carencias no se establecía la creación de suelos de reserva para un futuro crecimiento y para asentar la población de temporada, no se regulaba suficientemente la edificación en suelo urbano ni se regulaba la creación de nuevos espacios públicos, siendo el desarrollo de este suelo asistemático y, por tanto, poco ordenado. En el Suelo No Urbanizable, evidentemente, la regulación era insuficiente y se remitía a los criterios de la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria. Esta situación contrastaba con las necesidades de una mejor regulación dadas por el repunte económico y del sector de la construcción, lo que generaba una importante demanda de suelo y un proceso constructivo que era preciso encauzar y ordenar con un instrumento que sistematizase las actuaciones en suelo urbano previendo la creación de equipamientos y crease suelo de reserva, que equilibrase la oferta de suelo con la demanda, atemperando las tensiones al alza del precio del suelo. Asimismo con el nuevo instrumento se regularía la construcción en suelo no urbanizable, buscando la protección de este tipo de suelo y su apartamiento del proceso urbanizador salvo supuestos excepcionales.

Este proceso debe hacerse a la mayor urgencia, pues las presiones vuelven a dejarse sentir con el nuevo repunte económico, con la construcción de la autopista que une con Bilbao, etc., ya que la demanda de suelo vuelve a crecer. En las poblaciones del municipio se siguen sufriendo las carencias de equipamientos y dotaciones que, mediante el proceso urbanizador, la ordenación de cesiones y cargas que redundan en beneficio de la comunidad, etc., podrían quedar perfectamente resueltas.

**CAPITULO III.- CRITERIOS Y OBJETIVOS**

**1.- INTRODUCCIÓN**

La redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Argoños responde a dos tipos de objetivos: unos de carácter general establecidos en el Reglamento de Planeamiento, y otros, los que específicamente se establecen para este Municipio.

**2.- OBJETIVOS GENERALES**

El Proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento, es el documento a través del cual el Ayuntamiento determina la posible utilización y organización urbanística del suelo, los tipos de obras e infraestructuras a realizar y la forma en que cada uno podrá o deberá llevar a cabo la edificación o las actuaciones que le correspondan, buscando un reparto adecuado de las cargas y beneficios que pudieran derivarse del aprovechamiento urbanístico de los terrenos. A tal fin y de conformidad con el Reglamento de Planeamiento, deben las Normas Subsidiarias:

- Fijar la localización más adecuada de los lugares de residencia y de trabajo, y determinar las vías, infraestructuras, equipamientos, espacios libres, etc. que definan la estructura general y orgánica del término municipal.

- Dividir el territorio en áreas de Suelo Urbano, No Urbanizable y No Urbanizable Protegido.

Como Suelo Urbano se considera el que dispone de todos los servicios de urbanización exigidos por la Ley del Suelo (acceso rodado pavimentado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica).

Como Suelo No Urbanizable se delimitará aquel sobre el que no se prevé, ni permite más actuación que la relacionada con la explotación del medio natural, producción agropecuaria, forestal, y la residencia permanente de la población rural tradicionalmente vinculada directamente a esa producción. Este tipo de Suelo se desdoblará en distintas clases según el nivel de protección, o el tipo de limitaciones que se establezcan para mantener el medio natural, los ecosistemas vivos o el paisaje frente a posibles actuaciones no deseables de parcelación, construcción y similares.

- Determinar en cada tipo de suelo las distintas zonas de utilización la ocupación de las construcciones, la edificabilidad, la forma, número de plantas, retranqueos a colindantes y vías públicas y el destino de los posibles edificios conforme a las Ordenanzas que se fijen.

- Reseñar el trazado de las vías públicas.

- Fijar Espacios Libres para parques y jardines públicos cumpliendo con los estándares del Reglamento de Planeamiento, tanto a nivel local como general.

- Localizar el emplazamiento y características del Equipamiento Comunitario, de interés público social, centro docentes, deportivos y análogos.

- Definir las condiciones que deben reunir las parcelas para ser edificadas.

- Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, si es necesario, sus características estéticas y las medidas de protección al patrimonio arquitectónico existente de especial interés.

Las Normas Subsidiarias, para garantizar un desarrollo justo y equilibrado de sus previsiones, deberán:

- Procurar que el suelo se utilice de acuerdo con la utilidad pública.
- Lograr una distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, con establecimiento de los mecanismos más idóneos en cada supuesto.
- Establecer las condiciones o procedimientos a seguir, para el desarrollo, urbanización, edificación o uso de los terrenos en cada categoría de suelo, eligiendo de entre los previstos por la ley el más favorable al interés municipal.
- Asegurar que el incremento del valor de los terrenos y los beneficios o plusvalías que se consigan con su desarrollo o edificación contribuyan a sufragar los costos generales de urbanización, y a la obtención de los sistemas generales de equipamientos y espacios públicos en proporción a las necesidades que cada uno genere.

**3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS**

El análisis y diagnóstico de la situación actual de Argoños, las previsiones de crecimiento tanto de la población residente como de temporada, las presiones o expectativas que puedan existir en un futuro próximo, determinan el conjunto de prioridades y orientaciones establecido por la Corporación Municipal y dan lugar a objetivos y criterios concretos que persiguen las Normas Subsidiarias del Municipio de Argoños. En síntesis, los objetivos y criterios pueden agruparse en los siguientes:

1º.- Mejorar las condiciones de vida y los niveles de dotación de la población actual resolviendo los problemas que tienen planteados.

2º.- Posibilitar y canalizar en Argoños un desarrollo urbanístico ordenado que permita, al menos, el asentamiento de su propio crecimiento demográfico, de tal forma que ese crecimiento contribuya a su vez a mejorar y reforzar la solución de los actuales problemas.

3º.- Garantizar una defensa adecuada del medio físico facilitando su aprovechamiento productivo, evitando acciones que tiendan a disminuir la importancia que la producción agropecuaria o la explotación del medio natural tienen en la estructura económica del municipio.

4º.- Responder a las demandas de asentamiento de viviendas de temporada y a las necesidades de comunicación con las vías interregionales que se puedan dar sobre Argoños.

5º.- Facilitar la actuación urbanística del Ayuntamiento y los particulares coherentemente con la actuación local tradicional, la estructura de la propiedad y la capacidad e iniciativa municipal, pero manteniendo y mejorando las condiciones generales de vida, tanto del medio urbano como rural, en todo el ámbito del término municipal.

6º.- Evitar actuaciones que, siendo ajenas a las necesidades internas del propio municipio o a las derivadas de un planeamiento solidario con el conjunto de los municipios de la Comarca atenten gravemente contra cualquiera de los objetivos anteriores.

Como criterios y objetivos específicos que de los anteriores se derivan y que conforman el Proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Argoños, se tienen:

3.1.- *Mejorar las condiciones de vida de la población.*

Se concreta en los siguientes objetivos y criterios específicos:

- Ordenar y configurar adecuadamente los actuales asentamientos urbanos, formados en la mayoría de los casos, por fragmentación sucesiva de la propiedad y edificación a lo largo de los caminos rústicos preexistentes, ocasionando un encarecimiento en la dotación de los servicios, una red viaria inadecuada, y una casi nula obtención de equipamientos. Los conflictos han aparecido, a veces radicales, por la propia funcionalidad de los núcleos, la exigencia de dotaciones o equipamientos, de prestación de nuevos servicios o de mayor calidad, por la sobrecapacidad de la capacidad de viario, etc.

Esta situación se trata de superar con la adopción de las siguientes medidas:

- a) Diseño de un sistema viario local que, completando la actual red de caminos, dé cohesión al sistema urbano, propiciando extender los servicios urbanísticos básicos a todas las parcelas a un menor costo.
- b) Trazado de los nuevos caminos locales (calles) haciendo coincidir su planta con caminos existentes, callejas o con límites de propiedad para facilitar su construcción reduciendo al máximo su posible efecto negativo sobre la actual estructura parcelaria.
- c) Delimitación del Suelo Urbano y de los Núcleos Rurales de forma que su desarrollo refuerce y mejore el asentamiento actual evitando su dispersión.
- d) Creación de una Alameda en lo que iba a ser una variante.

- Mejorar los niveles de Equipamiento y Dotaciones, superando los déficits actuales, mediante:

- a) Mantenimiento de un cierto nivel de dotaciones y equipamiento por núcleo, bien en los centros tradicionales o en áreas próximas conforme a las cuantías que se indican más adelante.
- b) Establecer una cierta concentración de Equipamientos que atiendan al conjunto del municipio, diversificando y especializando su localización para distribuir ordenadamente sus efectos al conjunto del municipio.

- Disponer de los espacios necesarios que permitan la construcción de un Ensanche ordenado en el Barrio de Cerecedas, con calles, jardines y viviendas, paralelos y perpendiculares.

- Evitar el deterioro del Patrimonio y Paisaje Urbano, que se puede producir por la aparición de edificaciones cuya situación, altura o características no se adapten al ambiente natural, o por la creación de expectativas de edificabilidad excesiva que lleve a la demolición de la edificación actual. Se proyecta:

- a) Regular la localización y tipología de la edificación conforme a las características locales y al sentir de la inmensa mayoría de la población.
- b) Fijar una edificabilidad y densidad similar a los existentes en la actualidad, resultado de la forma natural de construcción, parcelación y ocupación en el municipio.
- c) Establecer en los suelos urbanos unos límites de edificabilidad inferiores a los existentes, minorando las alturas y ocupación de los edificios, mejorando en suma la calidad del medio urbano.
- d) Regular la forma posible de edificación de vivienda permanente en explotaciones o parcelas agrícolas en el medio rural.

3.2.- *Atender al crecimiento demográfico propio.*

La población del municipio de Argoños, se ha mantenido en los últimos años, prácticamente sin variación. A medio plazo, se prevé un cierto cambio de tendencia, con niveles positivos de crecimiento, ligeramente superiores a su propio crecimiento vegetativo, debido en parte a una reducción importante del número de personas que siendo naturales de Argoños, deciden por diversas razones, ausentarse del municipio. Difícil es cuantificar el porcentaje que se debe a estas razones, pero en cualquier caso el planeamiento deberá permitir que si todos los nuevos residentes deciden permanecer en Argoños, haya suelo suficiente para la construcción de las nuevas viviendas. Es objetivo prioritario de la política municipal invertir esta tendencia migratoria, persiguiéndose estimular la permanencia de la población nacida en el término municipal dentro de dicho término, evitando su despoblamiento o el envejecimiento de la población de residencia permanente. Este objetivo, nos lleva a los criterios siguientes:

- a) Delimitar el suelo urbano con holgura suficiente para atender al crecimiento vegetativo de la población actual, y a los asentamientos tradicionales de un horizonte de final de siglo.

b) Favorecer la forma natural de asentamiento, ajustándose a los usos permitidos por el P.O.R.N., mediante:

- 1.- El establecimiento de parcelas mínimas y tipología de edificación en sintonía con la tradición local y características de parcelario.
- 2.- La recuperación de los caminos rurales que servirían de apoyo a la construcción de vivienda permanente directamente relacionada con el medio rural.
- 3.- El arbitrio de medidas de protección del suelo no urbanizable, que favorezcan a la población que explota este medio y evite su deterioro por el cambio de uso de la nuevas construcciones residenciales.

3.3.- *Proteger el medio físico y productivo.*

Las favorables condiciones del medio rural y de la actividad agropecuaria en Argoños han supuesto y suponen una aportación excepcional a la base económica y bienestar material de la población residente. Evitar su deterioro y potenciar su mejor aprovechamiento, son objetivos esenciales de estas Normas Subsidiarias, especialmente del alto valor de su huerta del Ayuntamiento la realización de un pormenorizado estudio del medio productivo. Al mismo tiempo, la defensa del litoral, el paisaje, los ecosistemas vivos o enclaves de singular valor ambiental, serán temas abordados por el planeamiento. El cumplimiento de la Ley 6/92 por al que se crean las marismas de Santoña, Noja y Joyel implica la necesidad de crear unas zonas protegidas en virtud de su artículo 3.

- a) Clasificar como suelo no urbanizable especialmente protegido por razones del medio físico aquellas zonas que poseyendo valores medioambientales a conservar no requieran una actuación pública que vaya más allá de la mera preservación absoluta del proceso urbanístico, permitiendo un aprovechamiento al menos agropecuario o forestal y que no sean merecedoras de otra clasificación urbanística en atención a sus características inherentes.
- b) Clasificar como suelo no urbanizable de interés agrícola y paisajístico todas las áreas de mayor producción o rentabilidad para la ganadería o la huerta, así como los lugares de paisajes abiertos.
- c) Favorecer la agrupación de parcelas, evitando la fragmentación indiscriminada de la propiedad rural limitando la segregación.
- d) Dirigir el crecimiento hacia zonas, válidas como lugar de asentamiento, pero con una productividad inferior a las zonas de vega o huerta.
- e) Mejorar las condiciones de vida del medio rural, así como su mejor explotación.
- f) Evitar que se asienten viviendas de temporada, se realicen grandes obras de infraestructura, o se modifique el uso del suelo.
- g) Proteger la totalidad de la masa arbórea, monte bajo y especies autóctonas del municipio.
- h) Proteger las zonas del litoral, de marismas, playa, húmedas, rías o los ecosistemas vivos, arbitrando mecanismos para su utilización y titularidad pública.
- i) Proteger los edificios de valor singular histórico, artístico o religioso, catalogándolos en un documento anexo pero integrante de las Normas y regulando pormenorizadamente sus normas de protección.

3.4.- *Atender las demandas de población externa.*

El municipio de Argoños está ligado al resto de los municipios de la costa Oriental de Cantabria por necesidades comunes de crecimiento, uso del suelo, tráfico, transporte, abastecimiento de agua, políticas proteccionistas de la costa, etc., cuyas causas van más allá del propio Argoños proyectándose a Comunidades Autónomas limítrofes. En este sentido:

a) Prever unas posibilidades de asentamiento no sólo de la población permanente, sino, y más importante, de la población de temporada, debiendo atender además del crecimiento vegetativo de la población a las fuertes demandas de segunda residencia, favorecida por la mejora de las comunicaciones con otras Comunidades, destacándose en este aspecto la apertura inmediata de la autovía del Cantábrico que comunica Bilbao con la zona oriental de Cantabria, acercando la gran urbe a mucho menos de una hora, lo que va a provocar sin remedio, un aumento de la demanda de suelo para segunda residencia, que habrá de atenderse si se quiere evitar tensiones alcistas en el precio de los suelos que impedirían el cumplimiento de los demás objetivos, como el de la permanencia de la población nativa en el municipio, fin imposible si se dispara el precio del suelo. El análisis del comportamiento de este mercado, nos lleva a los siguientes niveles de población y vivienda:

año	POBLACION			VIVIENDA		
	RESIDEN.	TEMPOR.	TOTAL	PERMAN.	TEMPORADA	TOTAL
1.998	880	9.784	11.966	300	400	700

Estas proyecciones tanto de vivienda como de población, deben permitir ese asentamiento calificado como suficiente con la finalidad de:

- recibir esa cantidad de población.
- construir las viviendas proyectadas.
- evitar las presiones edificatorias sobre suelos protegidos, al disponer de un muy favorable marco el mercado inmobiliario.
- facilitar la preparación de suelo con suficiente antelación a su ocupación.
- garantizar los servicios urbanísticos y el Equipamiento Comunitario.

Estas previsiones tienen un carácter indicativo, evidentemente, y se ha procurado establecer un plan que permita una cierta flexibilidad en su gestión de forma tal que responda a las necesidades de suelo en cada momento y sobre todo que el tipo de vivienda a construir se acomode a la demanda de vivienda, ya sea vivienda de grandes dimensiones con lo que la capacidad en número de viviendas sería menor o viviendas pequeñas con lo que la capacidad

medida en número de viviendas sería mayor, todo ello de tal manera que no se pueden disparar las previsiones de población tanto residencial permanente, como de segunda residencia.

#### CAPITULO IV.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES.

##### 1.- MODELO TERRITORIAL

Las características y morfología del medio físico del municipio de Argoños, así como su red de núcleos y asentamientos determinan el modelo territorial adoptado por las Normas Subsidiarias.

La dinámica de crecimiento experimentada por el municipio en los últimos años, y las previsiones a corto-medio plazo aconsejan la elección de un modelo que resuelva las fuertes demandas de suelo de segunda residencia con una localización espacial que no interfiera el normal desarrollo de los núcleos, los cuales dado su actual crecimiento se mantienen sin cambios sustanciales.

Esta política permite controlar su crecimiento y la recuperación de recursos económicos, para invertir en los asentamientos tradicionales en infraestructuras o mejora de los actuales déficits del Equipamiento Comunitario, además de obtener en las nuevas áreas edificables espacios públicos y dotaciones.

El modelo propuesto en las Normas Subsidiarias responde a la vocación indicada por el Ayuntamiento de municipio eminentemente residencial-turístico, sin olvidar su marcado carácter, en los momentos actuales, de vinculación al medio productivo agropecuario, que habrá de compatibilizarse a medio- corto plazo con el de servicios.

##### 2.- ESTRUCTURA GENERAL

En base a las consideraciones apuntadas en capítulos anteriores, el esquema general de ordenación propuesto, presenta las características siguientes:

- Mantenimiento del actual sistema viario, tanto principal como secundario, pero mejorando sensiblemente la circulación rodada mediante el establecimiento de una red anular que conecte el viario internúcleos con las vías secundarias más importantes.
- Tratamiento proteccionista del litoral del municipio, mediante la localización de espacios libres públicos, áreas especiales o clasificaciones de suelo no urbanizable en los que se restringe todo proceso edificatorio, arbitrándose mecanismos de utilización pública.
- Conservación del paisaje y medio natural de las zonas interiores del municipio, mediante la calificación como suelo no urbanizable protegido de amplias áreas arboladas, los ecosistemas más valiosos (marismas, etc.), y aquellas que por su altura y localización tienen un mayor impacto visual y no son indispensables para el desarrollo urbano, arbitrándose medidas en los ecosistemas más delicados para su obtención para la comunidad mediante cesiones.
- Mantenimiento y potenciación del medio agrícola-ganadero mediante la protección de los terrenos de mayor valor productivo, evitando presiones sobre los mismos.
- Localización de los suelos destinados al uso de segunda residencia que se organizan en una triple dirección:
  1. Asentamientos próximos a los suelos consolidados y que servirán de desarrollo de los mismos (Cerecedas).
  2. Asentamientos en suelos ligeramente alejados de los núcleos pero interrelacionados con ellos (La Hoya, Ancillo).
  3. Asentamientos propiamente residenciales en suelo exterior, ubicados en aquellas zonas donde su impacto sobre la producción, el medio físico y el paisaje interno es menor, pero que al mismo tiempo propicia un marco adecuado para la segunda residencia (Barrio La Venta).

##### 3.- ESQUEMA DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

Para la ordenación territorial y urbanística del litoral del municipio de Argoños, se han seguido los siguientes criterios y determinaciones, según la vigente Ley 22/88, de Costas y el Reglamento de 1 de diciembre de 1989.

###### - DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

Deslinde definitivo de la zona de Argoños aprobado por O.M. de 25-03-98

Conforme establece el artículo 23 de la Ley de Costas, se han señalado en planos a escala 1:2.000 (que prevalecerán en caso de duda, omisión o contradicción sobre cualquier otro documento gráfico) de la totalidad de la costa, las siguientes Servidumbres:

- Para el Suelo Urbano, una banda de protección superior a 20 m. medida al interior de la ribera del mar, clasificándose el suelo como ESPACIO LIBRE PÚBLICO ó AREA ESPECIAL PÚBLICA, prohibiéndose todo tipo de construcción en esta zona.
- Los suelos NO URBANIZABLES próximos al litoral, se han sometido al régimen del Suelo no Urbanizable de Protección de Costas (Ley 9/94, de Cantabria), que remite a la legislación específica de la Ley de Costas, debiendo además de las específicas de la Ley de Costas y su Reglamento cumplir con las limitaciones establecidas para la clasificación de suelo que corresponda.
- Se podrá autorizar los usos previstos en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y los que para las clasificaciones y calificaciones urbanísticas se contienen en las presentes Normas Subsidiarias, siempre que no contradigan la Legislación de Costas.

- La servidumbre de TRÁNSITO se regulará por lo establecido en el artículo 27 de citada Ley de Costas.

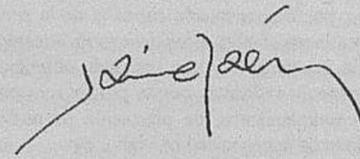
- Las servidumbres de acceso a la mar, se pormenorizarán en los correspondientes Planes Parciales que desarrollarán los diversos Sectores, los cuales respetarán las siguientes determinaciones:

1. Los accesos rodados y los aparcamientos a las zonas de dominio público marítimo-terrestre estarán separados, como máximo, QUINIENTOS METROS (500 m), disponiéndose éstos fuera de los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, con excepción de los actualmente existentes.
2. Las sendas peatonales de acceso a la mar, estarán separadas como máximo CIEN ML. (100 ml), y se integrarán en los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Para la ZONA DE INFLUENCIA, se observarán las siguientes prescripciones técnicas:

- De conformidad con el Informe de la Dirección General de Puertos y Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de fecha 21 de septiembre de 1990, se asume íntegramente la observación 5ª y 6ª relativa a "los edificios, instalaciones, y usos" que cumplirán, en todo caso, con la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas: "y que en el desarrollo y ejecución del vigente Plan se respetarán las determinaciones contenidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas, relativas a las instalaciones de la red de saneamiento".

Santander, marzo de 1999



Fdo.: Jaime Páez Mañá  
Arquitecto Director del  
Equipo Redactor

## NORMATIVA URBANÍSTICA

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

#### ART. 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

**Revisión y adaptación.-** Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, constituida por el Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de Junio, vigente en Cantabria por Ley de Cantabria 1/97, de 25 de Abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**Características.-** Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C. Son inmediatamente ejecutivas.
- D. Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- E. En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

#### ART. 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de ARGOÑOS.

#### ART. 1.3. VIGENCIA.

Las presentes Normas urbanísticas entrarán en vigor a partir del día siguiente de publicación en el Boletín Oficial de la Cantabria del acuerdo de su aprobación definitiva, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 131 en relación con el 124, ambos del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, vigente en Cantabria, en virtud de lo establecido en la Ley de Cantabria 1/97 de 25 de Abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

#### ART. 1.4. EFECTOS.

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

**Publicidad.-** Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

**Obligatoriedad.-** Las Normas Subsidiarias obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los Planes y Proyectos que las desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

**Ejecutividad.** - La ejecutividad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales o sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establece en los artículos 131 y 132 de la TRLS y concordantes.

#### ART. 1.5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

##### 1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las Presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones se planteen estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

##### 1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en el Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de Junio y en la Ley de Cantabria 7/90, de 30 de Marzo, de Ordenación Territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

##### 1.5.3. Supuestos generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes, procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A.- Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

B.- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.

D.- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos ~~estructurales~~.

E.- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, Polígonos y Sectores, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento para el cambio del sistema de actuación cuando así lo considere oportuno.

##### 1.5.4. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurales. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3., procederá la revisión anticipada.

##### 1.5.5. Suspensión del planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Cantabria, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo 130 TRLS, en el artículo 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

#### ART. 1.6. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado en estas Normas Urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

**Normativa básica.** - De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1992, vigente en Cantabria en virtud de la establecido en la Ley 1/97, de 25 de Abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y sus reglamentos y demás normas que los desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Cantabria, constituida básicamente por la Ley 7/90, de 30 de Marzo, de Ordenación Territorial, Ley 9/1994, de 29 de Septiembre, sobre Usos del Suelo en Medio Rural, y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

**Aplicación del Real Decreto Legislativo 1/92.** - Será de aplicación la Disposición Adicional primera, punto 3, del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

**Normativa específica de edificación.** - La edificación se someterá al cumplimiento obligatorio de las Normas Básicas de la Edificación ahora vigentes o, que durante la vigencia de estas Normas Subsidiarias, puedan aprobarse.

#### ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

**Contenido documental.** - Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1.- **Información Urbanística**, constituida por Memoria acerca de los fines y objetivos de su promulgación con expresión de la participación pública habida durante la tramitación de las Normas Subsidiarias.

2.- **Normas Urbanísticas**, incluido dentro de las mismas los Anexos que tienen la misma consideración:

Fichas de Unidades de Ejecución.

Anexo 1º.- Límites del ámbito territorial del PORN

Anexo 2º.- Actividades sujetas al Régimen de Evaluación del Impacto Ambiental en el ámbito del PORN

Anexo 3º.- Actividades sujetas al Régimen de Autorización o Informe por parte de la Administración Gestora

#### ART. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes que tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

A la hora de interpretar estas Normas Subsidiarias, prevalecerán los criterios del PORN en el ámbito de sus competencias.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerá ésta última, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

#### CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

##### ART. 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente (Art. 5 del TRLS), las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

###### 2.1.1.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en **Urbano** y **No Urbanizable**, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda (Capítulos 8 y 9).

Según la realidad consolidada y el destino previsto por estas Normas, se distinguen los siguientes:

A.- El Suelo No Urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 9 de esta Normativa.

B.- El Suelo Urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y aquellas otras que, por su grado de consolidación, lleguen a tener dichas condiciones.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 8 de esta Normativa.

###### 2.1.2.

Igualmente se define la "Estructura General y Orgánica del Territorio" a través de:

A.- Los Sistemas Generales, de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

B.- Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

##### ART. 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

###### 2.2.1.

Constituyen sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias. Los suelos que integran los sistemas podrán quedar adscritos a alguna de las clases de suelo en que se divide el territorio del término municipal.

###### 2.2.2.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos (Unidades de Ejecución).

###### 2.2.3.

Los Sistemas Generales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

**ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.**

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 del TRLS, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

**ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.**

Las construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que a continuación se exponen.

**2.4.1. Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.**

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y las señaladas en las Normas 9.5.3., 9.5.4. y 9.5.6. y siguientes para los situados en el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en la Norma 9.5.5., en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas por estas Normas.

No se permitirá obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- Y en el Suelo No Urbanizable, las condiciones que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes del Gobierno de Cantabria puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

**2.4.2. Edificaciones e instalaciones a proteger.**

Cualquier edificación o elemento catalogado como patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Capítulo 7 de esta Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación o edificación y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Norma 9.5.4. para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras que se pretendan ejecutar.

En tanto no se redacte por el Ayuntamiento un Catálogo de las Edificaciones a Proteger dentro del término municipal de Argoños, la presente ordenanza será de aplicación exclusiva a la Iglesia de El Salvador.

**2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.**

En tanto la Administración Gestora no adopte las actuaciones pertinentes para promover su adecuación o eliminación, los Elementos Fuera de Ordenación podrán seguir funcionando sin más limitaciones que las especificadas en los diferentes apartados del PORN, permitiéndose únicamente obras de mantenimiento y mejora que no alteren el uso, carácter o volumen de las mismas y sin perjuicio de la regulación específica de los Elementos Fuera de Ordenación.

Con carácter transitorio, y manteniendo su calificación de Elementos Fuera de Ordenación, se podrá autorizar el cambio de actividad de manera que, aún cuando siga siendo incompatible con la zonificación, su efecto negativo sobre el medio ambiente sea significativamente menor que el del uso actual. Para valorar lo anterior se utilizarán los siguientes criterios:

- Reducción de los niveles de contaminación.
- Integración paisajística.
- Disminución de su incidencia y afecciones con respecto a los objetivos marcados para la gestión de los recursos naturales, en particular de la fauna y flora silvestres.

El cambio de actividad mencionado en el apartado anterior requerirá, con carácter previo a su autorización, el sometimiento al procedimiento de estimación de impacto ambiental cuando la mencionada actividad esté incluida en el Decreto 50/1991 o en el Anexo II del PORN, recogido en el Anexo de estas Normas Subsidiarias.

**2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.**

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado 2.4.3. para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación de las determinaciones del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que el corresponda en suelo urbano o apto para urbanizar, o la descrita en el Capítulo 9 para el Suelo No Urbanizable.

Quedan expresamente autorizadas las dos naves industriales existentes, una dentro de la U.E.28 y otra al Norte de la U.E.29, quedando fuera de ordenación la situada al Sur de la U.E.29.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en Suelo No Urbanizable se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizará obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente -garantizadas en este caso mediante aval- las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en la Norma 2.4.3.

**ART. 2.5. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentren respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados por el Texto Refundido de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que con relación a ello contiene la presente Normativa.

Sin perjuicio de esto, el derecho del aprovechamiento urbanístico y la patrimonialización de la edificación de los terrenos queda regulado por los artículos 26 a 37 del TRLS, en relación y con las limitaciones a que hace referencia la Disposición Adicional Primera, punto 3, del precitado cuerpo legal.

**CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.****ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.****3.1.1.**

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Capítulos 8 y 9) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

**3.1.2.**

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como a la redacción de los Planes y Proyectos que se detallan en esta Normas Generales.

**3.1.3.**

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

**ART. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.****3.2.1. Objeto.**

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares (Capítulos 8, 9 y 10) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

**3.2.2. Tipos.**

Los planes y proyectos que pueden desarrollar estas Normas Subsidiarias son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Estudio de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras ordinarias de Urbanización.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Estudios de Parcelación a efectos de solicitud de Licencia de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

**3.2.3. Planes Especiales.****A.- Clases y contenido:**

Los Planes Especiales podrán ser de las clases que se determinan en el artículo 84 del TRLS.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 85 y siguientes del TRLS y el 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento en lo que no entren en contradicción.

**A.1.-**

En el ámbito de "suelo urbano" los Planes Especiales contendrán, en su caso y para cada tipo:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

- Afecciones de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.

- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

#### A.2.-

Asimismo y en su caso en el ámbito del suelo no urbanizable, los Planes Especiales contendrán según el tipo que se trate:

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y de la Ley de Cantabria de Ordenación Territorial.

- Descripción de las características del sistema general.

- Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

- Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:

\* Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

\* Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:

\* Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones en su caso.

\* Normativa de protección en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales o supramunicipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).

- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de reforestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.

- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados, en su caso).

- Programación de obras.

- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema lo requiera, podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

#### A.3.-

En el ámbito del suelo apto para urbanizar exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre suelo no urbanizable afecte o incluya áreas de suelo urbanizable, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el suelo no urbanizable, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

#### B.- Tramitación:

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 115 y 116 del TRLS, y en su caso según la regla especial de tramitación prevista en el artículo 122 del precitado cuerpo legal.

#### C.- Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en el artículo 111 del TRLS, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 104 del citado texto refundido.

#### 3.2.4. Estudios de Detalle.

El Ayuntamiento podrá exigir o redactar por sí Estudio de Detalle, delimitando Unidades de Ejecución cuando:

1.- Las circunstancias de índole económica, física, etc. o la magnitud de la actuación aconsejen la actuación sistemática sobre una determinada superficie de suelo.

2.- Que la superficie delimitada sea continua.

3.- Que las dotaciones obtenidas de la Unidad de Ejecución beneficien a todos los incluidos en ella.

4.- Que las infraestructuras a realizar puedan ser ejecutadas por toda la unidad de forma más óptima que a través de una unidad asistemática.

5.- Que en ellas se integren solamente suelo urbanos y aquellos suelos no urbanizables destinados a equipamientos que les den servicio a los primeros.

6.- La viabilidad económica y ejecutabilidad de la actuación.

7.- La efectiva equidistribución de beneficios y cargas.

La gestión de las zonas libres y equipamiento se realizará en suelo urbano a través de la redacción de los Estudios de Detalle que se deriven, bien de esta normativa o los expresamente señalados en los planos. Para ello, se cederá libre y gratuitamente al Ayuntamiento el 10% de la superficie ordenada en los Estudios de Detalle para zonas libres de uso público, excepto viales interiores no señalados en las Normas Subsidiarias, cuya superficie no será computable a efectos de cesiones y los viales interiores de los proyectos de urbanización que tendrán carácter privado, salvo que vengan señalados en estas Normas Subsidiarias.

La redacción de Estudio de Detalle será obligatoria, en todo caso, en proyectos de más de doce (12) edificios, considerándose edificios, a estos efectos, cada uno de los chalets adosados, en aquellos lugares en los que hayan de efectuarse cesiones obligatorias al Ayuntamiento, salvo que no sea necesaria la reparcelación, y en aquellos lugares en los que por el Ayuntamiento se haya delimitado o se delimite Unidad de Ejecución.

#### A.- Contenido.

Los Estudios de Detalles, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 91 del TRLS y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no contradigan al anterior, y además las siguientes:

- Ambito de la actuación.

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial de Ordenación correspondiente para el ámbito de ordenación.

- Calificación pormenorizada del suelo.

- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.

- Definición de alineaciones y rasantes.

- Características particulares de la Unidad de Actuación que en su caso le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso, el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

- Igualmente, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo, en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.

- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

#### B.- Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido en los artículos 117 y 118 del TRLS.

**C.- Formulación.**

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

**3.2.5. Proyectos de Urbanización.****A.- Contenido.**

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 92 del TRLS y las artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas y singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

**B.- Garantías.**

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 6%, calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación -unidad de ejecución- o polígono.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en las Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido en las Medidas de Disciplina Urbanística.

**C.- Formulación.**

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

**3.2.6. Proyectos de Obras Ordinarias.****A.- Contenido.**

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para su correcta ejecución, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

**B.- Tramitación.**

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

**C.- Formulación.**

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (vease 3.2.5. C).

**3.2.7. Proyecto de Reparcelación.****A.- Contenido.**

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión, siendo que para establecer el procedimiento y las reglas o criterios de los mismos se estará a lo previsto en los artículos 165 y 166 del TRLS.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

**B.- Tramitación y Formulación.**

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión.

**3.2.8. Proyectos de Compensación.****A.- Contenido.**

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del art. 157.3 del TRLS y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, debiéndose incorporar al proyecto de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

**B.- Tramitación y formulación.**

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitándose conforme a lo dispuesto en el art. 174 del Reglamento de Gestión.

**3.2.9. Proyectos de Expropiación.****Contenido, Tramitación y Formulación.**

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo regulado en los artículos 171 y siguientes del TRLS.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2000.

**3.2.10. Estudios de Parcelación.****A.- Contenido.**

La parcelación, segregación o división material de terreno, requerirá la redacción de un Estudio de Parcelación a efectos de constituir la base documental sobre la que se apoye la solicitud de Licencia de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 ó más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Cantabria de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 ó más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 ó más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

**B.- Tramitación y Formulación.**

Los Estudios (proyectos) de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

Las parcelaciones rústicas se regirán por lo previsto en el artículo 10.4 de la presente Normativa Urbanística.

**ART. 3.3 CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.****3.3.1. Ámbitos de Actuación.****A.- Tipos de ámbitos.**

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano se realizará siempre por unidades de ejecución, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas (asistemáticas) en Suelo Urbano.

En la delimitación de las Unidades de Ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Ejecución.

**B.- Requisitos para la delimitación.**

La delimitación de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano, se realizará de conformidad y con los requisitos de los artículos 144 y 145 del TRLS y concordantes del Reglamento de Gestión.

**C.- Formulación.**

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 146 del TRLS.

**3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.**

La ejecución de las unidades delimitadas se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación (sistema de actuación o gestión privado).
- Cooperación (sistema de actuación o gestión público).
- Expropiación.

El sistema de actuación de cada ámbito o unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes a cada uno de los ámbitos diferenciados de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las unidades de gestión no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el artículo 146, en relación con el 149.1, del TRLS. En todo caso, deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

### 3.3.3. Sistemas de Compensación.

#### A. - Definición.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad y beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

#### A.1. Compensación en Polígonos o unidades de ejecución de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos del Polígono o Unidad de Ejecución, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus condueños no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que se desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán, también, las parcelas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica en los términos previstos en el artículo 29 del TRLS.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

#### A.2. Compensación en Polígonos o unidades de ejecución de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del polígono o unidad de ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del polígono o unidad de ejecución.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del artículo 155 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta previa audiencia por el plazo de un mes a los propietarios incorporados a la misma, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto, así tramitado, se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

#### B. - Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación, en su caso.

#### C. - Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

#### D. - Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un Polígono o Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

### 3.3.4. Sistema de Cooperación.

#### A. - Definición.

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el art. 73 del Reglamento de Gestión.

#### B. - Cooperación en Polígonos o Unidades de Actuación de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

B.1. Cuando en el suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o Unidad de Ejecución pertenezcan a un solo propietario.

B.2. Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

B.3. Cuando en suelo urbanizable, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

B.4. Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación, además de las cesiones de derecho correspondiente.

#### C. - Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de obligatoria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

a) La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.  
b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

c) La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta y simultáneamente con el Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del polígono o unidad de ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado, aunque no esté completo, de acuerdo con el artículo 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en los artículos 162 y siguientes del TRLS y en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión, pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.

a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el artículo 115 del Reglamento de Gestión.

b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que los desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del artículo 116 del Reglamento de Gestión.

- c) Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas que adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda -Proyecto de Reparcelación, Escritura de Reparcelación Voluntaria, Proyecto de Reparcelación Económica o Proyecto de Normalización de fincas- producirá los siguientes efectos:

- a) Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

#### D.- Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

D.1. Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

D.2. Si la parcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutar por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamiento de las cuotas.

#### E.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, a cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

#### 3.3.5. Sistema de expropiación.

##### A.- Objeto y procedimiento.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

A.1. Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en el suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

A.2. Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Ejecución completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes de las desarrollen.

En este se seguirá el Procedimiento del Sistema de Expropiación determinado en los artículos 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

A.3. Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

##### B.- Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 y sus Normas Reglamentarias.

#### 3.3.6. Cesiones Obligatorias.

A.- Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan.

B.- En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de Educación General Básica, al servicio del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollan.

#### 3.3.7. Costes de la Urbanización.

##### A.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos de planeamiento, gestión y proyecto fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.

A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

##### B.- Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de ejecución, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

B.1. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.

B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción y distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

B.4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los sistemas interiores o locales del polígono, unidad de ejecución o plan parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias o suministradoras en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

##### C.- Incumplimiento.

El incumplimiento por parte de los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar a:

C.1. La exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

C.2. La expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la correspondiente Junta de Compensación, según los casos.

#### 3.3.8. Conservación de la urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en estas Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle.

Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle, los propietarios obligatoriamente habrán de integrarse en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinarán de acuerdo a los dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

#### 3.3.9. Derecho a edificar.

##### A.- Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios y con las condiciones señalados en los artículos 10 y 14 del TRLS, siempre que el lado de la parcela que da a vía tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de Polígonos o Unidades de Ejecución deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A.1. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria esta última, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

A.2. Que se hayan formalizado ante Notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

A.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizando los compromisos y garantías correspondientes.

A.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

#### B.- Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los siguientes requisitos:

B.1. Que tratándose de suelo incluido en un Polígono o Unidad de Actuación se hayan cumplido los requisitos 1, 2 y 3 del apartado "A" anterior.

B.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a ejecutar la edificación y la urbanización de forma simultánea.

B.3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

B.4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

B.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6. Que en el escrito de solicitud de licencia, el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la edificación hasta que 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.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

### ART. 3.4. CONDICIONES PARA ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN. TIPOS DE OBRA.

#### 3.4.1. Condiciones generales.

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, citándose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de afección, y en suelo apto para urbanizar a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado y aprobado definitivamente para el sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable se someterán en todo a las normas previstas en el Capítulo 9 de la presente Normativa Urbanística.

#### 3.4.2. Tipos de obra.

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas Urbanísticas, se relacionan a continuación:

##### A) Obras de Construcción.

- Obra de nueva planta.
- Ampliación.

##### B) Obras de Reconstrucción o Reforma.

- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Consolidación.
- Reestructuración.

##### C) Obras de Mantenimiento.

##### D) Obras de Destrucción.

- Demolición total.
- Demolición Parcial.

La definición y extensión de cada una de ellas es la que se señala en el artículo 7.4.4. de las presentes Normas Urbanísticas.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, y a efectos de las presentes Normas, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

#### 3.4.3. Condiciones de actuación sobre los terrenos.

En principio, y siempre que no se determine en contrario en las normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá

actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados en el punto anterior.

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de los previstos en el Capítulo 7 de las presentes Normas Urbanísticas.

### ART. 3.5. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

#### 3.5.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 242 del TRLS y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 244 del precitado cuerpo legal.

#### 3.5.2. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título VII del TRLS.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en esta Normas Subsidiarias.

La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto o la solicitud.

#### 3.5.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Con carácter general, en el caso de que la actividad solicitada se incluya en el Anexo de estas Normas Subsidiarias, correspondiente al Anexo III del PORN, será necesaria la autorización o informe de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con carácter previo al otorgamiento de la licencia, tal y como se especifica en el Apartado 3.4. del PORN.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

##### A.- Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Estudio o Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

##### B.- Licencias de Obras de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

##### C.- Licencias de Edificación (Obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

##### D.- Licencias de Edificación (Obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.5.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en las presentes Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico suscrito por Técnico competente. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

##### D.1. Plano de situación de la obra.

D.2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente los construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, respecto de lo proyectado.

##### D.3. Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.

##### D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma del Contratista que vaya a ejecutar la obra.

#### E. - Licencia de Apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad principal, correspondiente a una sola empresa o razón social.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el órgano correspondiente de la Administración Central o Autonómica que sea competente.

#### 3.5.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1º del artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable, la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideran obra menor en esta Normativa, está sujeta al régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Para la concesión de Licencias de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la normativa posterior que los desarrolle o lo sustituya.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta.

#### 3.5.5. Caducidad y prórroga

Las licencias caducarán a los seis (6) meses de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de seis (6) meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis (6) meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos. En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

#### 3.5.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la Licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el Certificado de Fin de Obra suscrito por técnico competente, y el justificante de declaración de alta en el Catastro a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en que se alegue en que manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A.- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

B.- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C.- Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/61, de 30 de noviembre, para aquellas clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

#### 3.5.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el art. 44 del TRLS, la cédula urbanística es el documento suscrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de las cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar a escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

#### 3.5.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de éstas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en el artículo 245 y siguientes del TRLS y de los art. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### 3.5.9. Declaración de estado ruinoso.

En el art. 247 del TRLS se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el art. 247 del TRLS y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

#### 3.5.10. Obra menor.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en que se ubique.

- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

- Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

1º.- Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución en la Memoria, Planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.D.

2º.- El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

#### A.- Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en la licencia de obras mayores.

A.3. Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.

A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.

A.5. Colocación de postes de todo tipo.

A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

**B. - Obras auxiliares de la construcción.**

B.1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

B.2. Construcción de puentes, andamios y similares.

B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

B.4. Acotamiento de fachadas.

B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

B.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de modificación de las alturas reguladoras del edificio.

B.7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

**C.- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.**

C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejore las condiciones de higiene y estética.

C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

C.5. Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.

C.6. Colocación de rejas.

C.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

C.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

C.10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

C.11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

C.12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.

C.13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de éstas.

**D.- Obras en las parcelas y en la vía pública.**

D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.

D.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) por debajo de la misma, en algún punto.

D.4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

D.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.**

**ART. 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.**

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbanos a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 10 de la presente Normativa.

En el suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida los usos admisibles.

**ART. 4.2. TIPOS DE USOS.**

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

**4.2.1. Uso principal o característico.**

Es aquel uso de implantación prioritaria de una determinada zona, sector o área de territorio, por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

**4.2.2. Uso complementario.**

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

**4.2.3. Uso prohibido.**

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación.

**ART. 4.3. ESTRUCTURA DE USOS.**

4.3.1. Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos privados que desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo:

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1.	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1º	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
		VIVIENDA	2º	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA
		VIVIENDA	3º	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
		VIVIENDA	4º	VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN BLOQUE
		RESIDENCIA	5º	RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero) - R. Ancianos - R. Religiosos - Colegios Mayores - Casas de Huéspedes (hasta 10 camas)
2.	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO	1º	LOCALES COM. Y TALLERES DE REPARAC. DE SCIO. PÚB. (Hasta 200 m <sup>2</sup> )
			2º	LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m <sup>2</sup> )
			3º	GALERÍAS Y CENTROS COM. (Hasta 1500 m <sup>2</sup> )
			4º	GALERÍAS Y CENTROS COM. (Hasta 2500 m <sup>2</sup> )
			5º	GRANDES CENTROS COM. (Máx de 2500 m <sup>2</sup> )
		HOSTELERO	6º	INSTALACIONES HASTA 15 HAB. Y 600 m <sup>2</sup>
			7º	INSTALACIONES HASTA 50 HAB. Y 2500 m <sup>2</sup>
			8º	INSTALACIONES DE MÁS DE 50 HAB. Y MÁS DE 2500 m <sup>2</sup>
		CENTROS DE REUNIÓN	9º	ESTAB. DE BEBIDAS, CAFÉS Y RESTAURACIÓN, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTÁCULO NI HOSPEDAJE
			10º	ESTAB. DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS EN LOCALS CERRADOS (salas de fiestas, discotecas, etc.)
			11º	ESTAB. DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE
3.	TERCIARIO OFICINAS	OFICINAS	1º	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES
			2º	OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO
			3º	OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO
			4º	OFICINAS DE ADMON. SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO
4.	DOTACIONAL	EDUCACIÓN Y CULTURA	1º	EDUCACIÓN INFANTIL (Titularidad pública o privada)
			2º	EDUCACIÓN PRIMARIA (Titularidad pública o privada)
			3º	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACIÓN (Titularidad pública o privada)
			4º	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorios de Música, Educación Física, etc.)
			5º	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorios de Música, Educación Física, etc.)
			6º	ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (Servicios de enseñanza en general)
			7º	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECA
		ASISTENCIAL	8º	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Sin residencia colectiva) - Club de Ancianos - Guarderías
			9º	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Sin residencia colectiva) - Residencia de ancianos - Centros de acogida infantil y adultos
			10º	ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada) - Clínicas - Ambulatorios - Consultas - Odontología - Laboratorios - Enfermería
		SANITARIO	11º	ESTABLEC. SANITARIOS CON INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada) - Hospitales - Clínicas - Sanatorios
			12º	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS
			13º	CENTROS DE LA ADMÓN. LOCAL, AUTONÓMICA O ESTATAL, CON ATENCIÓN AL PÚBLICO
			14º	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA
			15º	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA
			16º	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES
			17º	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES
5.	INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA Y TALLERES	1º	ACTIVIDADES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES
			2º	ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDENCIAL
			3º	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES
			4º	ACTIVIDADES ESPECIALES
		INDUSTRIA AGROP. EXTRACTIVA	5º	INDUSTRIA TRANSFORMACIÓN AGROPECUARIA
			6º	INDUSTRIA EXTRACTIVA
		ALMACENAM.	7º	COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS USOS
			8º	COMPATIBLES CON USOS INDUSTRIALES
			9º	ALMACENAMIENTO DE PROD. AGRÍCOLAS
			10º	ALMACENAMIENTO ESPECIAL/SILOS - Depósitos de agua - Depósitos de combustible
GARAJE APARCAM.	11º	ASOCIADO A OTROS USOS (Sin explotación comercial)		
	12º	DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL		
6.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS	1º	

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
			1ª	ÁREAS AJARDINADAS
			2ª	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES
			3ª	PARQUE URBANO
		PROTECCIÓN	4ª	PROTECCIÓN DE VIAS RODADAS Y FERROVIARIAS
			5ª	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
7.	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS			
8.	RED VIARIA		1ª	PEATONAL
			2ª	RODADA DE EXISTENCIA
9.	USO AGROPEC		1ª	CULTIVOS Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVO
			2ª	INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIA
			3ª	INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABILIZACIÓN
			4ª	INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABILIZACIÓN

**ART. 4.4. USO RESIDENCIAL.**

**4.4.1. Definición y categorías.**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente, que quedan regulados en el apartado 4.4.2 de las presentes Normas. Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

**Clase Vivienda:**

- Categoría 1ª. (Aislada). Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 2ª. (Pareadas). Vivienda unifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, como máximo de dos en dos, compartiendo una medianera divisoria de viviendas o de garajes que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público o privado, en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

En los cascos urbanos consolidados, como en el Barrio de Ancillo y el de Cerecedas, en función de su relación con las edificaciones colindantes, podrán ser adosadas a otras edificaciones, e incluso se permite en hilera, siempre y cuando sea entre medianeras existentes, pero nunca en parcelas libres de edificación.

- Categoría 3ª. (Adosadas). Vivienda unifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas adosadas en hilera de una o dos plantas, con una longitud máxima de 40 m. y con acceso independiente o común, que se asienten sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos al servicio de la misma (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 4ª. (Bloques). Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público, en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 5ª. Residencia colectiva o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc. Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase ~~hotelero~~.

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando éstas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

**4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

**A.- Condiciones de iluminación y visibilidad desde el alojamiento.**

El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

**B.- Condiciones de ventilación.**

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>, debiendo garantizarse en cualquier caso una renovación por hora.

**C.- Condiciones de servicios e instalaciones.**

**C.1. De agua.** Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

**C.2. De energía eléctrica.** Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia, garantizando un mínimo de:

Tamaño familiar	< 5 individuos	>5 individuos
Potencia mínima	5.000 W	8.000 W

**C.3. De red de saneamiento.** Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

**C.4. De calefacción.** La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

**C.5. De servicios.** Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

**D.- Condiciones de evacuación de humos y gases.**

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

**E.- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.**

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m<sup>2</sup>.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>, con una anchura mínima de 1,60 m. con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m. con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.

- Estar-comedor: 15 m<sup>2</sup> en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20 m<sup>2</sup> en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.

- Dormitorio: 6 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2,00 m. el individual y 10 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2,40 m. el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.

- Baño: 3 m<sup>2</sup>, con una dimensión mínima de 1,50 m. que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidé y bañera de 1,20 metros.

- Aseo: 1,10 m<sup>2</sup> que estará compuesto de inodoro y lavabo.

- Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 m<sup>2</sup> con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina, ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,50 m. pero igual o superior a 2,20 m.

**F.- Condiciones de posición.**

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.

Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

**G.- Condición de aparcamiento.**

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100m<sup>2</sup> construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

**ART. 4.5. USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNION.****4.5.1. Definición y categorías.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo 4.5.2. de las presentes Normas.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

**Clase Comercio:**

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimenticios o no, talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimenticios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

**Clase Hostelero:**

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600m<sup>2</sup> totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500m<sup>2</sup> totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y más de 2.500 m<sup>2</sup> totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

**Clase Centros de Reunión:**

- Categoría 9ª : Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

- Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.

- Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

**4.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

**A.- Condiciones particulares de los espacios públicos:**

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m<sup>2</sup> de superficie.

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano, excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,50 m para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

**B.- Condición de servicios higiénicos.**

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

**C.- Condición de aparcamiento obligatorio.**

Para todas las Categorías de la 1ª a la 9ª contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10ª y 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de Suelo Urbano se indique en contrario.

Los establecimientos que amparan las Categorías 4ª y 5ª obligatoriamente deberá resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

**ART. 4.6. USO TERCIARIO OFICINAS.****4.6.1. Definición y categorías**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguientes artículo 4.6.2. de las presentes Normas.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.

- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

- Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

**4.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene**

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

**A.- Condiciones particulares de los espacios:**

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano, excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

La altura libre mínima será de 3,00 m. en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

**B.- Condición de servicios higiénicos.**

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

**C.- Condición de aparcamiento obligatorio**

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificada. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de Suelo Urbano se indique en contrario.

**ART. 4.7. USO DOTACIONAL****4.7.1. Definición y Categorías**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el art. 4.7.2. siguiente de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

**Clase Educación y Cultura:**

- Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.

- Categoría 2ª. Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.

- Categoría 3ª. Centros de educación secundaria que comprenden: centros para completar la enseñanza básica, centros de bachillerato y centros de formación profesional, de titularidad pública o privada.

- Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.

- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.)

- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general.)

- Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

- Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Clase Sanitario:

- Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, ~~maternidades~~, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

- Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

- Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

Clase Servicios Públicos:

- Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la Guardia Civil, etc.)

- Categoría 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

- Categoría 15ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo:

- Categoría 16ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

- Categoría 17ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

4.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia, o en su caso, el Gobierno de Cantabria.

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

F.- Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

4.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

4.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m., no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

ART. 4.8. USO INDUSTRIAL

4.8.1. Criterios Orientadores

- a) Apoyar a las industrias tradicionales, procurando su adaptación a las exigencias ambientales.
- b) Estimular la mejora y eficiencia de los procesos productivos y la aplicación de tecnologías limpias.
- c) Promover la concentración industrial de las empresas ubicadas en el ámbito del PORN, procurando su reubicación en zonas más adecuadas según los objetivos y finalidades marcados.
- d) Potenciar, con carácter prioritario, la realización de auditorías ambientales a las empresas radicadas en dicho ámbito.

4.8.2. Definición

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, así como al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

Clase Industria Ordinaria y Talleres:

- Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

- Categoría 2ª. Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

- Categoría 3ª. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre, puede compatibilizarse con las industrias anejas. En esta Categoría sólo se permiten las dos naves existentes de la antigua zona industrial.

- Categoría 4ª. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se implantan, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio. Esta Categoría queda expresamente prohibida en todo el término municipal de Argoños.

Clase Industria Agropecuaria:

- Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

Clase Industria Extractiva:

- Categoría 6ª. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable. Esta Categoría queda expresamente prohibida en todo el término municipal de Argoños.

Clase Almacenamiento:

- Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.

- Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.

- Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas.

- Categoría 10ª. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etc.).

Clase Garaje Aparcamiento:

- Categoría 11ª. Asociado a otros usos, sin explotación comercial.

- Categoría 12ª. Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

4.8.3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

A.- En general, las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación con la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/61 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

C.- Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado 4.8.1. anterior son las que exponen en la siguiente tabla:

LÍMITES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES

CATEGORÍA	SUELO URBANO				SUELO NO URBANO
	Edificio no exclusivo			ANTIGUA ZONA INDUSTRIAL	
INDUSTRIAL	Cualquier planta	Planta Baja	Edificio exclusivo		
1ª	300	500	libre	libre	m <sup>2</sup> construidos Kw/m <sup>2</sup> densidad potencia Potencia mecánica máxima
	0.05	0.05	0.1	0.1	
	5	10	60	60	
2ª		500	libre	libre	m <sup>2</sup> construidos Kw/m <sup>2</sup> densidad potencia Potencia mecánica máxima
		0.085	0.1	0.1	
		10	90	90	

CATEGORÍA	SUELO URBANO			ANTIGUA ZONA INDUSTRIAL	SUELO NO URBANO
	Edificio no exclusivo				
INDUSTRIAL	Cualquier planta	Planta Baja	Edificio exclusivo		
3ª	-----	-----	-----	las dos naves existentes	m <sup>2</sup> construidos Kw/m <sup>2</sup> densidad potencia Potencia mecánica máxima
4ª y 6ª	-----	-----	-----		m <sup>2</sup> construidos Kw/m <sup>2</sup> densidad potencia Potencia mecánica máxima
5ª	-----	-----	-----		libra ilimitado Kw/m <sup>2</sup> densidad potencia Potencia mecánica máxima

Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Debiendo de tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.
- Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

D.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

E.- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

F.- Cuando la superficie de producción y/o almacenaje destinados a tal fin la actividad dispondrá de al menos 4 metros.

- Una zona de carga y descarga de 32 m<sup>2</sup> de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
- Una plaza de aparcamiento de 15 m<sup>2</sup> de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 metros por cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción destinados a tal fin.

Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

G.- Siguiendo la norma 28 d) del PORN, se prohíbe la construcción de plantas de tratamiento o eliminación de residuos, así como de industrias peligrosas y almacenes de productos tóxicos o inflamables. No se incluyen las instalaciones para la depuración de aguas y la venta de combustibles en aquellas zonas en las que estén expresamente permitidas.

**ART. 4.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

**4.9.1 Definición y categorías.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

**Clase Jardines y Juegos de Niños:**

- Categoría 1ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

- Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestal sobre las zonas verdes urbanizadas.

**Clase Protección:**

- Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

- Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

**4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo

instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 10% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

**ART. 4.10. USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**

**4.10.1. Definición.**

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) así como los relacionados con algún modo de transporte (paradas de autobús).

**ART. 4.11. USO DE RED VIARIA.**

**4.11.1. Definición.**

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Peonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

**4.11.2. Condiciones particulares.**

El viario se ajustará en el suelo urbano a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas, como propuesta expresa, y no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los galibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 metros.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm. de largo y 220 cm. de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm., en batería (90°) 450 cm. y en espina (batería 45°) 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido, los valores anteriores se ampliarán en 150 cm., 150 cm. y 100 cm., respectivamente.

En ningún caso, en el suelo urbano se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas, excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondiente a este uso se estará a lo dispuesto en la Clave de Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

**ART. 4.12. USO AGROPECUARIO.**

**4.12.1. Criterios orientadores.**

**ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.-**

- Incrementar la capacidad productiva y la calidad actuales mediante la mejora de las infraestructuras y el fomento de métodos de producción compatibles con las exigencias de conservación.
- Incentivar la utilización de abonos orgánicos y favorecer la agricultura biológica y la lucha integrada para el control de plagas y enfermedades, con vistas a reducir el uso de productos químicos en la agricultura.
- Sin perjuicio de lo especificado en el apartado 2.2.1 del PORN para la zonificación, procurar que las instalaciones agropecuarias se localicen en aquellos lugares donde no se dañe la calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas. Si existieran instalaciones ya construidas en las condiciones indicadas, se dispondrán los medios para que los vertidos sean depurados.
- Potenciar las acciones que aumenten la diversidad estructural y paisajística.

**ACTIVIDADES FORESTALES.-**

- Velar por el buen estado fitosanitario de las masas forestales empleando, en la medida de lo posible, la lucha biológica.
- Promover la redacción de Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos para regular el aprovechamiento de las masas y su regeneración, poniendo especial cuidado con las

- actividades a desarrollar en las zonas que presenten mayores riesgos de erosión o deslizamiento.
- c) Dar preferencia al incremento de rentabilidad de las repoblaciones productivas antes de aumentar su superficie.
- d) Garantizar que los tratamientos y repoblaciones se efectúen mediante el empleo de aquellas técnicas que impliquen una menor alteración del equilibrio edafológico y ecológico. Asimismo, las actuaciones silvícolas favorecerán las condiciones para la supervivencia de las distintas especies animales y vegetales.
- e) Potenciar la diversidad estructural y específica de las masas forestales.
- f) Tender a que la implantación de cultivos forestales se realice sobre terrenos marginales o de escaso valor ecológico.
- g) Promover el deslinde de los montes de utilidad pública y revisar las ocupaciones existentes, con el objeto de detectar las de carácter ilegal y proceder a su reintegración al Patrimonio Público.
- h) Favorecer el uso de determinados espacios de los montes públicos para el desarrollo de actividades recreativas o de uso público, siempre que sean compatibles con la conservación de los mismos.
- i) Prestar atención a la prevención y extinción de incendios, mejorando los equipamientos existentes, elaborando Programas de Actuación y procurando que los titulares de los montes adopten las medidas necesarias para tal fin.

4.12.2. Definición y categorías.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).
- Categoría 2ª. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.
- Categoría 3ª. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieren edificaciones especiales.
- Categoría 4ª. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

4.12.3. Condiciones de habitabilidad e higiene.

A.- Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

B.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturaleza adecuadas.

C.- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

D.- No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

E.- En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

F.- Se prohíbe la desecación de charcas, lagunas, marismas o cualquier otro tipo de humedal, así como su relleno, aterramiento o drenaje, salvo las labores de arreglo y mantenimiento de los diques, previa autorización expresa. Quedarán excluidas las labores habituales de avenamiento en los terrenos sometidos a aprovechamiento agropecuario tradicional, previa autorización expresa.

G.- En caso de eliminación de arbolado, es obligatorio solicitar autorización previa a la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, cuando dicho arbolado se localice en Suelo No Urbanizable, según lo indicado en el artículo 29.4a) del PORN.

**CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

**ART. 5.0. OBJETO Y CONTENIDO.**

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique en contrario.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.

Por tanto, se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en :

- Condiciones que afectan a los ámbitos.
- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

**ART. 5.1. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS.**

5.1.1. Ámbitos de actuación.

Son áreas establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- *Parcela* (se describe en el siguiente artículo).

- *Manzana* (se describe en el siguiente artículo).

- *Unidad de Actuación o Unidad de Ejecución.* Ámbito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir, al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística.

- *Polígono de Ejecución.* Ámbito de actuación urbanística que en suelo urbano puede delimitarse para proceder a ejecutar parcialmente las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

- *Zona de Ordenación.* Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

5.1.2. Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etc.).

El aprovechamiento tipo se define en los términos previstos en el artículo 97 del TRLS.

5.1.3. Densidad residencial

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir dos tipos:

Densidad residencial bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerado.

Densidad residencial neta. Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas locales, y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.

**ART. 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.**

5.2.1. Alineaciones oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias, o de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

A.- Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.

B.- Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial.

5.2.2. Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

5.2.3. Parcela edificable. Parcela Neta.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

A.- La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

B.- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

C.- Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el número 166.2. del TRLS.

D.- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que de origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por estas Normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación

que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Zona correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante. La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la Zona de Ordenación que se considere.

La superficie de la parte privativa no será inferior al 70% de la superficie de parcela mínima de la Zona en cuestión, salvo que expresamente se fije un límite con carácter específico para algún área en estas Normas Urbanísticas.

#### 5.2.4. Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

#### 5.2.5. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerando ello en el punto más desfavorable por manzanas.

#### 5.2.6. Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la línea definida por aquella la superficie de la finca.

#### 5.2.7. Espacios libres privados.

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad pública o privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 40% de su superficie.

#### 5.2.8. Espacios libres públicos.

Son los íntegramente del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

#### 5.2.9. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

- Acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales, y
- Suministro de energía eléctrica.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

#### 5.2.10. Manzana. Manzana edificable.

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

#### 5.2.11. Rasantes. Rasantes oficiales.

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los Planos de Ordenación de las mismas o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas Normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística como rasantes oficiales.

### ART. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buen construcción.

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

### ART. 5.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

#### 5.4.1. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

#### 5.4.2. Retranqueos a linderos.

Se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe de separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

#### 5.4.3. Fachadas de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

#### 5.4.4. Fachada exterior. Línea de edificación.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

#### 5.4.5. Alineación fija de fachada.

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

### ART. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

#### 5.5.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por las Normas Subsidiarias a un ámbito edificable. Se expresa en m<sup>2</sup> construibles sobre cada m<sup>2</sup> de suelo.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por las Normas Subsidiarias.

#### 5.5.2. Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en m<sup>2</sup> y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A.- A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 60%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.

B.- Los sótanos no computarán cuando no sobresalgan del terreno más de un metro en ninguna de sus partes, y los semisótanos cuando no sobresalgan más de un metro en la cota de rasante inferior, siempre y cuando el forjado superior y el suelo del semisótano no forme escalonamiento ni pendientes, salvo en el suelo la razonable para evacuar las aguas que pudiese entrar en su espacio cerrado, no superior nunca al 1%.

C.- No computarán, así mismo, los áticos siempre que sus características no cumplan con las normas de habitabilidad vigentes en cada momento para servir como habitación-dormitorio, aseo, cuarto de baño, salón o cocina, ni su altura sea superior a 2,10 m. Computarán, en todo caso, las superficies de altura superior a 2,10 m. y los departamentos que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad vigentes en cada momento. Se prohíben expresamente los buhardillones con más de 2,5 metros de largo.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A, B y C.

#### 5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluida la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados (no los aleros). Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela neta y edificable, expresándose en m<sup>2</sup>.

El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en m<sup>2</sup> y en este caso se define como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando, en su caso, la superficie de este fondo que no corresponda a la parcela.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

#### ART. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

##### 5.6.1. Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, o bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

##### A. - Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general, se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

##### B. - Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

##### C. - Edificación pareada.

Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

##### D. - Edificación en bloque.

Construcciones que respondiendo a cualquiera de los tipos descritos en A, B y C puede o no tener su frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 10 m., un frente mayor que 15 m. y una altura igual o superior a tres plantas computando como tal la planta baja.

##### 5.6.2. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida sobre la fachada desde la rasante oficial a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En las calles en pendiente superior al 4%, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 15 m. y, en caso de exceder de 15 m., en el punto medio de cada tramo de quince metros, partiendo de cada extremo de fachada. Si existieren escalonamientos, la altura se medirá en su punto medio. Los escalonamientos no podrán tener pendientes superiores a los de la calle en su tramo, sin perjuicio de la que exista entre escalón y escalón de fachada. En las calles con pendiente inferior a un 10% no se permitirán escalonamientos.

La será generalmente la natural del terreno. Si hubiere modificación de la cota de la rasante natural del terreno, ésta tenderá a su adecuación a las cotas de rasante de las vías circundantes a la urbanización. Dicha adecuación será obligatoria en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización y deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

##### 5.6.3. Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las Presentes Normas Subsidiarias, según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

##### 5.6.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

- *Plantas sobre rasante.*

##### Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores +0,15 m. y +1,00 m.

Su altura libre no será inferior a 250 cm. en todas las áreas.

##### Plantas altas o planta tipo:

Se consideran como tales las plantas de edificación situadas por encima de la planta baja y su altura libre no será inferior a 250 cm.

##### Bajo cubierta o planta bajo cubierta:

Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de ésta.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros. Se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 2,10 m.

- *Plantas bajo rasante.*

##### Semisótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros (25 cm.) y menos de un metro (100 cm.). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-, salvo que, por tratarse de terrenos con una pendiente natural superior a los 10° sexagesimales (17,63%) sea la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento quien, con base en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales, estime las condiciones en que se ha de considerar esta planta o fracción de planta.

A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de un metro.

Su altura libre no será inferior a 250 cm.

##### Sótano:

Es aquella cuyo techo terminado se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los 25 cm. por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 cm.

##### 5.6.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado. La altura máxima de la cumbrera no podrá superar los 4 metros desde la cornisa.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 20° sexagesimales y máximas de 35° sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso vividero. La cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m<sup>2</sup>.°C (0,6 w/m<sup>2</sup>.°C).

La superficie libre superior a 2,10 m. computará como edificabilidad, independientemente del uso.

##### 5.6.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

A. - Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B. - Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45° sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

##### 5.6.7. Pared medianera. Línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberá tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado o pintado.

Su uso y servidumbre atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

##### 5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificadas opacos) o abiertos (balcones).

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 m. desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a 6 m.

En calles de ancho mayor o igual a 6 m. y menor de 8 m. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,40 m. En calles de ancho igual o mayor de 8 m. y menor de 10 m. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a los 0,60 m. Por último, en calles de ancho igual o superior a los 10 m. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a los 0,70 m.

En cualquier caso, los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,60 m. del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de 2,50 metros, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 m.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 m.

#### 5.6.9. Elementos salientes.

Son elementos íntegramente de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior con las siguientes excepciones:

A.- Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto de la línea de fachada.

B.- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m., dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 m. y que no tengan una longitud superior a 4,00 m. En cualquier caso, deberán retranquearse 0,60 m. del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

C.- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 m. en cualquier caso. El vuelo no será inferior a 0,20 m.

#### 5.6.10. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A.- En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios apofíticos abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 m., con una altura libre igual a la de la planta baja.

B.- Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 m. y su altura libre igual a la de la planta donde se localice.

#### 5.6.11. Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios.

- Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio.

La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

Las dimensiones mínimas de los patios cerrados que tengan ventanas serán de 3 x 3 metros.

Las dimensiones de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio o de cocina-comedor podrán reducirse hasta 30 cm., a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas se incremente en la misma proporción en que se disminuya el otro lado.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

#### 5.6.12. Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m. y una altura libre mínima de 2,50 m., y en viviendas unifamiliares 1,00 m. de ancho y 2,40 m. de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 metros y una altura libre máxima de 4,00 metros.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante, si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños), o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

#### 5.6.13. Escaleras.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio. El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares, 1,10 m. en edificios de viviendas (multifamiliar) y 1,20 m. en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,60 \text{ m.} < h + 2t < 0,64 \text{ m.}$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m.} > t > 0,14 \text{ m.}$$

$$0,36 \text{ m.} > h > 0,24 \text{ m.}$$

#### 5.6.14. Cerramientos exteriores.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, enlucidos, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.

B.- Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo, pizarra o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubrición de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etc.

C.- Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

1ª.- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, a base de mampostería o tabica de piedra, o chapado en este material, con una altura máxima de 1,00 m. medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 1,50 m. en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona se considere estime otros valores de la altura citada.

En el Suelo No Urbanizable y en el SU-1E, los cerramientos de las fincas serán de alguno de los siguientes tipos:

- Cerramiento exclusivo mediante el empleo de vegetación o vegetación y cierre de malla metálica de color verde, incluidos los postes.
- Cerramiento exclusivo mediante un muro. En este caso, se emplearán únicamente materiales de apariencia natural:

- Madera (toda la estructura o como cubierta).
- Piedra de mampostería.
- Bloque de hormigón rugoso imitando a piedra.

- Combinación de muro y cierre de malla metálica verde en la parte superior.
- Otros materiales similares que cumplan con los objetivos establecidos (armonía con el paisaje, aspecto natural), previa justificación.

2ª.- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

3ª.- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

4ª.- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5ª.- En el Suelo No Urbanizable, en el empleo de vegetación, en cualquier caso, deberá plantarse un seto de especies vegetales con los siguientes condicionantes:

- El seto se plantará a lo largo de todo el cerramiento, creando una pantalla continua.
- Su altura final superará la del cerramiento.
- Sólo se emplearán especies autóctonas (árboles y arbustos)

6ª.- En el Suelo No Urbanizable, se incluirá al menos un paso diáfano inferior en cada uno de los lados que constituyan el cerrado, con el fin de garantizar un mínimo de permeabilidad faunística.

En cualquier caso, se deberán cumplir los siguientes requisitos de urbanización y ordenación del territorio:

- Conservar las peculiaridades de los núcleos de población.
- Inventariar los edificios y elementos o conjuntos de arquitectura, de ingeniería, espacios colectivos, etc., que sean de interés por su valor arquitectónico, histórico, social o cultural.
- Fomentar la rehabilitación de edificios frente a la construcción de otros nuevos.
- En las edificaciones, especialmente las ubicadas en las zonas de Reserva o Uso Moderado, promover la sustitución de los elementos constructivos distorsionantes por otros empleados tradicionalmente en el entorno.
- Los instrumentos de desarrollo urbanístico procurarán fijar, con carácter de mínimos, las condiciones necesarias para evitar la formación de pantallas arquitectónicas y garantizar la integración paisajística de las viviendas y su armonía con el entorno, sin perjuicio de lo especificado en el apartado 2.2.1. del PORN.
- Elaborar un documento con las tipologías constructivas propias de la zona, incluidas las ligadas a las explotaciones agropecuarias.
- En la construcción de cercas, vallados o cerramientos se procurarán utilizar materiales naturales, setos vivos u otros estéticamente aceptables que armonicen con el paisaje o sirvan de refugio para la fauna silvestre.

En todo caso, se cumplirá lo preceptuado en los artículos 18, 76 y 78 del PORN.

5.6.15. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5.6.16. Condiciones interiores de los locales.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo (1/8) y un sexto (1/6), respectivamente, de la superficie que tenga el local que se considere.

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

5.6.17. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

También exigirán la presentación de la documentación necesaria para el cumplimiento del Real Decreto 1627/97 sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción, exigiéndose el Plan de Seguridad en los siguientes supuestos:

- En obras de 75 o más millones de pesetas de Presupuesto de Ejecución por contrata, incluido el proyecto, y además
- En obras con más de 30 días de duración estimada y que empleen simultáneamente, en algún momento, más de 20 trabajadores.
- En obras en que el volumen de mano estimada, entendiéndose por tal la suma de los días de trabajo del total de los trabajadores, sea superior a 500, y
- En túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas.

Se exigirá Estudio de Seguridad y Salud para todos aquellos proyectos que no necesiten Plan de Seguridad.

**CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

**ART. 6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con

independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

6.1.1.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, y atenderá a lo especificado en el art. 6.6 de este Capítulo.

6.1.2.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas, el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano.
- Red de caminos en Suelo No Urbanizable.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

**ART. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO.**

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo y transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

6.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

Aceras (ancho mínimo): 1,50 m.

Calles privadas o de urbanización (No es obligatorio formación de aceras):

- Hasta 10 viviendas: 6 m.
- De 10 a 20 viviendas: 8 m.
- Más de 20 viviendas: 9 m.

Vías urbanas de acceso rodado: 6-9 m.

Máx. pendiente 12%

Vías principales distribuidoras: 8-11 m.

Máx. pendiente 10%

Carretera Regional SP-4141 (Agoños-Somo): 11-22 m.

Máx. pendiente: 7%

Carretera Regional C-629 (Gama-Santoña): 11-22 m.

Máx. pendiente: 7%

Alameda (Paseo Municipal de la Red Local): 12-20 m. Se desarrollará mediante un proyecto.

Máx. pendiente: 7,5%

La aparición de la Alameda Municipal atravesando el Barrio de Cerecedas, viene a sustituir la antigua variante proyectada en las anteriores Normas Subsidiarias, modificando sensiblemente su trazado y sustancialmente su uso, que pasa a ser de carretera autonómica de la Red Primaria a alameda o paseo de régimen municipal de baja velocidad.

Por parte del Ayuntamiento, se desarrollará un proyecto de la Alameda en el que se definan los anchos de aceras, las zonas verdes, las zonas de aparcamiento, el ancho de la calzada, el solado, las luminarias, etc.

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

6.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos.

El ancho de las aceras marcado en los Planos tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de estas Normas Subsidiarias, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación Municipal una vez sometida a un mes de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

6.2.3. Materiales y tratamientos.

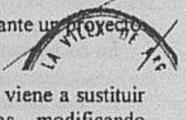
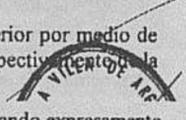
A.- Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien, por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:



- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al sol intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo de su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm., adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

#### B.- Calles de coexistencia.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se determina como condición material para la totalidad del término municipal que los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamientos, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

#### C.- Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien, con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso, el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m. ni menor de 0,12 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

En aquellas vías en que el ancho del área dominado por el peatón (aceras) sea superior a dos metros (2 m.), se incorporará una banda de ancho variable como transición material entre la calzada y dicha acera, realizada con canto rodado de tamaño superior a 80 mm., empedrado de cualquier otro tipo, etc.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 m., diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,25 m. en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsito, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojoneros para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos más bajo de la red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

#### 6.2.4. Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm., y rampa con un

desarrollo no inferior a los 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

#### 6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

#### 6.2.6. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o cumna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco metros (5 m.).

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 m. de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 m. en caso en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a 5 m. En caso contrario, y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas en que se tratarán de la forma antes descrita, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alimentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

#### 6.2.7. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorques o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 1,00 m.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1,00 m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 m. y 6,50 m. dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro y de 1 m. de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

### ART. 6.3. RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

#### 6.3.1. Infraestructuras de transporte y comunicación.

- a) En las obras de mantenimiento o ampliación de los viales actuales se potenciará su ejecución siguiendo criterios de conservación del entorno y teniendo en cuenta los objetivos ambientales del PORN. Se evitará modificar en lo posible la traza actual, salvo que ello represente una clara mejora ambiental o paisajística.
- b) En el acondicionamiento de las infraestructuras existentes, se procurará mejorar su integración en el entorno.
- c) Fomentar el transporte público.

#### 6.3.2. Carreteras.

En la actualidad, todas las carreteras regionales transcurren por el Suelo Urbano, por lo que este artículo sólo será de aplicación en el caso de alguna posible futura carretera que atraviese Suelo No Urbanizable.

Los márgenes de carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a las que determina la Ley 5/96, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Cantabria, que definen una zona de dominio público de 3 m. de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera en general aumentando a 8 m. en caso de autopistas y autovías, afectando una zona de servidumbre en el primer caso de hasta 8 m. y hasta 25 m. en ambos márgenes para las autopistas y autovías, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público de Ancillo contigua a la zona de servidumbre. El arbolado, en su caso, se colocará a 2,50 m. de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de 1 m. Se recomienda el uso de especies autóctonas.

#### 6.3.3. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 7 u 8 m. medidos desde el eje del mismo.

En la zona definida como de Uso Moderado por el PORN, se prohíbe la ubicación de nuevos viales cuyas características no sean las especificadas en los artículos 76 a) y 77 b) del PORN.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

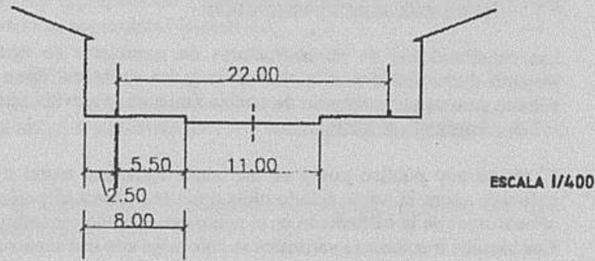
Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al señalado a continuación.

#### - Tratamiento de caminos en Suelo No Urbanizable.

Ancho de pista afectada cinco metros (5 m.), comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m., banda de rodadura de tres metros (3 m.) de anchura con tratamiento y estabilización del firme, arcén-cuneta de 0,5 m. de ancho. Se dispondrán ensanchamientos cada 600 m. o a la distancia que recomiende el específico trazado del camino en cuestión (cambios de rasante, curvas de encuentros, etc.).

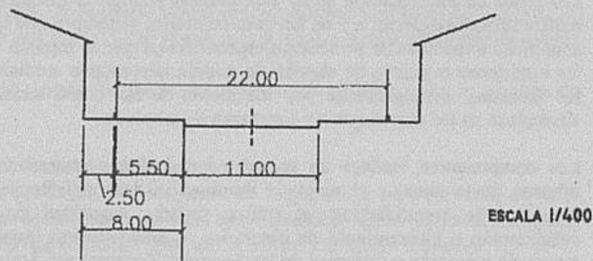
**CARRETERA REGIONAL C-629 (GAMA-SANTOÑA)**

SUELO URBANO  
ANCHO (22)



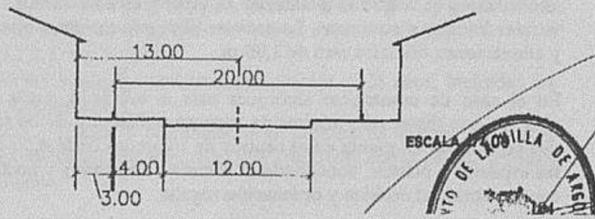
**CARRETERA REGIONAL SP-4141 (ARGOÑOS-VENTA DE SOMO)**

SUELO URBANO  
ANCHO (22)



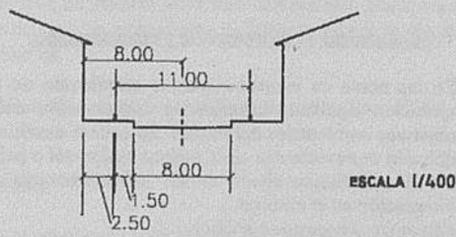
**ALAMEDA (SERA NECESARIO PROYECTO ESPECIFICO PARA LA ALAMEDA)**

ANCHO (20)

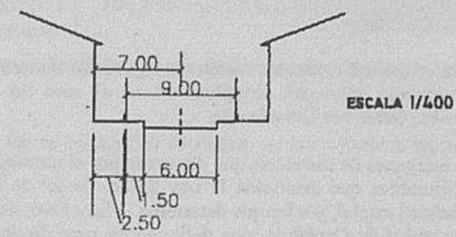


**OTRAS CARRETERAS**

ANCHO (11)

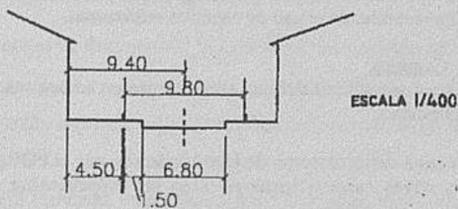


ANCHO (9)



**CARRETERA REGIONAL SV-4011 (DE ANCILLO A LA C-629)**

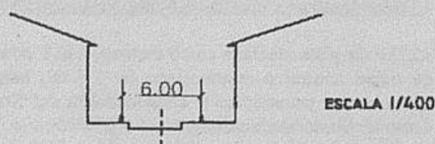
SUELO URBANO  
ANCHO (9)



**CALLES PRIVADAS**

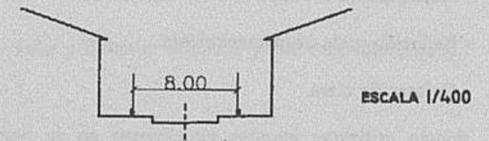
DE 1 A 10 VIVIENDAS

ANCHO (6)



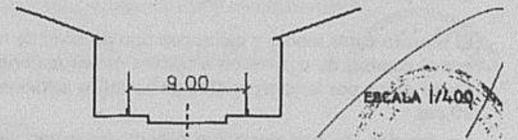
DE 10 A 20 VIVIENDAS

ANCHO (8)



MAS DE 20 VIVIENDAS

ANCHO (9)



**ART. 6.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

**6.4.1. Alineaciones.**

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

**6.4.2. Topografía.**

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tendrán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

**6.4.3. Materiales y texturas.**

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de otra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

**6.4.4. Arbolado.**

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento. Se recomienda el uso de especies autóctonas.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

**6.4.5. Dotaciones y servicios.**

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

**6.4.6. Infraestructuras.**

Las redes de infraestructuras se adecuarán a lo señalado en el siguiente art. 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

**6.4.7. Protección.**

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

**ART. 6.5. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.**

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación la paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE-CPI-96 y R.T.2. Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios. CEPREVEN).

**ART. 6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.**

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el art. 6.7. y las que a continuación se detallan:

**6.6.1. Aparcamientos.**

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 metros de longitud por 2,20 m. de anchura como valores mínimos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

En la zona definida como de Uso Moderado por el PORN, se prohíbe expresamente el uso de aparcamiento.

**6.6.2. Seguridad.**

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 m. ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m. y hasta una altura de 3,40 metros, y la disposición de pavimentos deslizantes en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

**6.6.3. Vegetación.**

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 de estado actual que se aporten.

En estos casos, se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales, salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

**ART. 6.7. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.**

**6.7.1. Alumbrado público.**

Las lámparas a utilizar será preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia de entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en punto singulares de la calzada. Iluminación de los aledaños de la misma.

- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes), así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual, o bien tendido al efecto.

Se tomarán las medidas necesarias en los puntos de iluminación para limitar la contaminación luminica.

**6.7.2. Distribución de energía.**

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicará para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

**SECTOR RESIDENCIAL:**

Número de acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7 y más	0,70

**SECTOR AGROPECUARIO O INDUSTRIAL:**

Nº parcelas suministradas desde centro de transformación	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	1
3	0,95
4	0,95
5	0,90
6	0,90
7	0,85
8	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

**6.7.3. Abastecimiento de agua potable.**

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones será a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de la Revisión de las Normas Subsidiarias, así como todos los proyectos de redes de agua potable deberán de cumplir las normas de abastecimiento de agua del Plan Asón.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organismo competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/82, de 18 de junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/79, de 16 de marzo.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo éste último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 m<sup>3</sup> en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup> se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>, se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

#### 6.7.4. Red de distribución de agua. Red de riego. Hidrantes contra incendios.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser *medida en*  conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

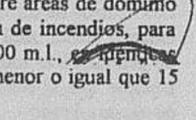
Los materiales constitutivos de la red podrán ser los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad. Para la red principal se restringirá el uso a la fundición y al fibrocemento de presión.

En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanquidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 m./seg. como velocidad mínima de circulación y 2,50 m./seg. como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1 m. medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 0,60 m., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.

A efectos de cálculo de la demanda de agua, se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

En todas las unidades de ejecución se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio Municipal o Regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 m.l. entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios, para áreas industriales y residenciales de alta densidad de población, y de 200 m.l. *en*  condiciones, para áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 15 viviendas por hectárea).

#### 6.7.5. Red de evacuación y saneamiento.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos, la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 m., hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m. de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 5 : 1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m./seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m./seg. a fin de evitar deposiciones de material y estancamiento, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m<sup>3</sup> para ramales inferiores a 0,3 m. de diámetro y de 1,00 m<sup>3</sup> para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas.

Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones. 

En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m. En este último supuesto, las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.

En el Suelo Urbano se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertidos no conectados a la red municipal, salvo en los casos previstos en las presentes Normas Subsidiarias.

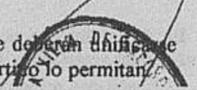
En Suelo No Urbanizable la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4 : 1 (el primero cuatro veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

Para poderse autorizar la instalación de pozos sépticos o similares, se deberá justificar la imposibilidad de conectarse a la red de saneamiento municipal.

El diseño de los pozos sépticos deberá realizarse de manera que se cumplan los criterios de calidad previstos para las "zonas sensibles" en el Real Decreto 509/96, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable *deben*  siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan.

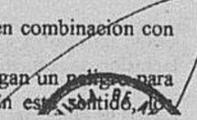
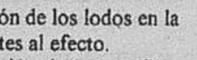
Se realizará un seguimiento de la calidad de las aguas del vertido mediante el correspondiente muestreo homologado a cargo del promotor, tomando como referencia los parámetros, las unidades y los métodos de medición especificados en el referido Real Decreto 11/95.

En cualquier caso, se instalará una arqueta antes del punto de vertido para poder proceder, por parte de los Técnicos de la Administración, a la toma de muestras cuando se considere necesario.

El promotor estará obligado a conectarse a la red de alcantarillado, una vez que ésta se desarrolle.

Para la protección de los recursos hídricos (art. 29.2a. PORN), se prohíbe los usos y actuaciones que afecten negativamente a la calidad o cantidad de las aguas superficiales o subterráneas y a su riqueza biológica. En particular, cualquier tipo de vertido directo carente de depuración previa, incluidos los procedentes de las embarcaciones.

#### 6.7.6. Redes de distribución, saneamiento y depuración.

- Favorecer la reutilización del agua y la racionalización de su consumo.
- Incentivar la instalación de tratamientos blandos con menos gastos de explotación y un mantenimiento más sencillo para las viviendas o instalaciones aisladas, cuya integración en las redes municipales no sea técnicamente posible o resulte muy costoso. En cualquier caso, dichos sistemas deberán garantizar que no suponen riesgo significativo para la calidad de aguas.
- Dotar a todos los núcleos de población de los sistemas de depuración de aguas residuales más idóneos, en función de su volumen de población actual, de las previsiones de crecimiento futuro y de las variaciones estacionales.
- En el tratamiento de las aguas residuales se tenderá a cumplir los objetivos de calidad más estrictos, desde el punto de vista ambiental, de entre las normativas técnicas existentes.
- Limitar los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin un tratamiento previo, salvo que concurren todos los supuestos siguientes:
  - Que tales vertidos no supongan riesgo para la red general por su naturaleza, concentración o régimen de vertido (oscilación del caudal)
  - Que los vertidos no incidan sustancialmente, por sí mismos o en combinación con otros, en la eficacia o funcionamiento de la depuradora de la red.
  - Que no contengan elementos tóxicos en cantidad tal que supongan un *perjuicio*  para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final. En *este sentido*,  los vertidos no deberán contener elementos que impidan la utilización de los lodos en la agricultura, según lo establecido en las normas sectoriales vigentes al efecto.
- La Administración o los órganos competentes promoverán la adopción de las medidas precisas para mejorar y renovar las conducciones de distribución de agua, en particular las destinadas a impedir las pérdidas.

**CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.****ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.**

## 7.1.1.

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros, el arquitectónico.

## 7.1.2.

Si bien, toda la Normativa Urbanística establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines de protección, en el presente Capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A.- Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B.- Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
- C.- Protección del patrimonio edificado.

7.1.3. Responsabilidad.

La responsabilidad de la apariencia y conservación, tanto del medio natural, como del medio urbano, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente, podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

**ART. 7.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**7.2.1. Protección medioambiental.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Protección del Sistema Hidrogeológico. Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.
- Protección de la vegetación.

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras). Protección de la vegetación.

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, se clasifican en:

1.- Residuos de tierras y escombros.

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

2.- Residuos orgánicos.

Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radiactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

La tierra que se extraiga de las excavaciones y que no sea utilizada para relleno, asentamiento o como capa fértil dentro de los diferentes proyectos que se ajusten a las nuevas Normas Subsidiarias, así como los residuos y escombros sobrantes de obras de dichos proyectos, deberán ser retirados a un vertedero autorizado. En ningún caso se podrá utilizar como lugar de depósito de estos materiales, los terrenos situados en las márgenes de los ríos y marismas.

7.2.3. Protección del Sistema Hidrogeológico. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Respecto a la Protección del Sistema Hidrogeológico:

- a. El tratamiento de depuración de las aguas residuales deberá asegurar en todo momento el cumplimiento de los parámetros característicos mínimos establecidos en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su Reglamento (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril) y/o las que establezca el Reglamento de vertidos de aguas residuales de Argoños.

- b. Se garantizará la no contaminación de capas freáticas y cauces de aguas superficiales por contaminación procedente del desarrollo de las Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico del Ayuntamiento de Argoños.

Las aguas residuales no podrán verterse a mar abierta o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/61 que constituye el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad un vertido a la red general de saneamiento cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las siguientes determinaciones:

- 1.- Ausencia de materias inflamables.
- 2.- PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- 3.- Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40° centígrados.
- 4.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
- 5.- Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).
- 6.- Materias en suspensión en cuantía menor a mil miligramos por litro (1.000 mg/l).
- 7.- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO<sub>5</sub>) menor de seiscientos miligramos por litro (600 mg/l).
- 8.- Composición química establecida en Normativa vigente de aplicación.
- 9.- Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
- 10.- Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí o por reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.
- 11.- Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.
- 12.- Así mismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

Además de lo anterior, será de aplicación el artículo 6.7.6. de estas Normas Subsidiarias y lo recogido en el artículo 29.2a) del PORN (art. 6.7.5. de estas Normas).

7.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de productos contaminantes o causantes de mal olor que degraden la calidad del aire, elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/75, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior en el Decreto 2414/61 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como en su desarrollo posterior y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

7.2.6. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos: Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde, siendo entre otras:

- Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas: Real Decreto 2816/82 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos Taurinos: Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1962.

**ART. 7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.**A.- DEL PAISAJE NATURAL7.3.1. Protección del paisaje natural.

Las presentes Normas Subsidiarias establecen la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa

Específica del Suelo No Urbanizable que se trata específicamente en el Capítulo 10 de las presente Normativa Urbanística.

En dicho Capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- a.- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b.- Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- c.- Protección de plantaciones y masas forestales.
- d.- Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc.

## B.- DE LA IMAGEN DEL NÚCLEO URBANO Y DE LA ESCENA URBANA DE ANCILLO Y CERECEDAS.

### 7.3.2. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, existente en la actualidad, y especialmente el correspondiente al casco de Ancillo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En función de ello, se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de este. Será obligatorio el color rojo en los materiales exteriores de las cubiertas.

### 7.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.

Se protegerá, conservará y repararán daños de la trama urbana que caracteriza al casco de Ancillo, impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretestos de la regularización de las mismas. Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dicho casco se contengan, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otros elementos propios del núcleo.

### 7.3.4. Conservación de los espacios.

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

### 7.3.5. Cierres de parcelas, cercas y vallados.

En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería concertada, etc.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después, se pintarán en colores oscuros o blancos, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc. El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

En relación con la urbanización y ordenación del territorio, regirán los criterios establecidos en el artículo 5.6.14 de estas Normas.

En todo caso, se cumplirá lo preceptuado en los artículos 18, 76 y 78 del PORN.

### 7.3.6. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

### 7.3.7. Mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se pueda conceptualizar como mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos oscuros, en la gama del verde al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

### 7.3.8. Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptualizar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medio de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro del suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros (3 m.). Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

### 7.3.9. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

a.- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.

b.- La publicidad acústica.

c.- La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o cualquier otro tipo de señalización, permanente o temporal, con fines publicitarios, sea cual fuere el soporte utilizado. Se exceptúan de dicha prohibición las de los núcleos de población y las señalizaciones, símbolos, carteles o elementos relacionados con la gestión y el uso público, así como cualesquiera otros autorizados específicamente y los referentes a seguridad vial.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1.- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.

2.- Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, en fines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información e servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.

3.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7.- Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

### 7.3.10. Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso, se adoptará el sistema de señalización que perturbe el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión, tanto en señalización vertical, como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

### 7.3.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

Se introducirá la minimización del impacto ecológico y visual como variable decisoria en el trazado de nuevas líneas eléctricas aéreas.

En los tendidos aéreos existentes, las Compañías Eléctricas procurarán desarrollar estudios encaminados a la eliminación progresiva de los localizados en las zonas de Reserva y Uso Moderado, por este orden, y a la adopción de medidas específicas, en los tramos necesarios, para evitar la electrocución o choque de las aves.

En la Zona de Reserva definida por el PORN, se prohíben los tendidos aéreos, independientemente de su naturaleza.

En la zona definida por el PORN como de Uso Moderado, se permitirán los tendidos aéreos, salvo los eléctricos, que tendrán la consideración de excepcionales.

### 7.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o

solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevos sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

#### 7.3.13. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenanza.

### ART. 7.4. SUELO URBANO DE PROTECCIÓN ESPECIAL. SUPE.

#### 7.4.1. Articulación de la protección.

La protección se articula en estas Normas Subsidiarias, que se ciñe a la Iglesia de El Salvador y su entorno más próximo, mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección intimamente ligada a la normativa urbanística.

#### 7.4.2. Régimen de usos.

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

#### 7.4.3. Protección ambiental específica del Suelo Urbano de Protección Especial. SUPE.

Se aplica a edificios que, bien aislados, o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, sin perjuicio de la protección ambiental que se instrumenta desde las ordenanzas de zona de las áreas centrales del núcleo urbano.

#### 7.4.4. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra en el SUPE.

A continuación se exponen, por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte, la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.

Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar:

#### A.- Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interiores, ni alterar el resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

#### B.- Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

#### C.- Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

#### D.- Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

#### E.- Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

En cualquier caso, y de forma excepcional, si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico, o bien por tratarse de materiales deleznable, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso, la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesitase, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente.

#### F.- Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad y alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y la proyectada, tanto gráfica como escrita, y al justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, con descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

#### G.- Obras de demolición.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

En este último sentido, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un proyecto básico y de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y así mismo, el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, éste se declarará en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

b) El coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará a la Consejería de Cultura de la Diputación Regional de Cantabria.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

#### 7.4.5. Obras permitidas.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración.

Así mismo, se permitirán las obras de ampliación del Cementerio que no impliquen aumento de altura del bien catalogado, que no supongan un aumento, cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión.

En cualquier caso, la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

Se considera excepcional, y por tanto sometido al trámite de informe favorable de la Consejería de Cultura antes señalado, las actuaciones que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores y texturas.

#### 7.4.6. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios de una edificación afectada por él.

#### 7.4.7. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán, así mismo, a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas obre la escena urbana y el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

## CAPÍTULO 8. NORMAS PARA EL SUELO URBANO.

### ART. 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

#### 8.1.1

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, donde se expresa así mismo la división en zonas de ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en los siguientes Capítulos.

#### 8.1.2.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 10 siguiente.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes:

- SU-1B. Suelo Urbano 1B
- SU-1C. Suelo Urbano 1C
- SU-1E. Suelo Urbano 1E
- SU-2. Suelo Urbano 2
- SU-3. Suelo Urbano 3
- SUPE. Suelo Urbano Protección Especial

- ZV. Zona Verde
- EC. Equipamiento Comunitario

#### 8.1.3. Aplicación del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio.

Para la clase de suelo urbano se estará a las determinaciones a que hace referencia la Disposición Adicional Primera, punto 3, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR), siendo de aplicación lo relativo a la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, valoraciones, expropiaciones con carácter facultativo en caso de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar, etc., que se recogen en su texto articulado, no siendo de aplicación lo relativo a delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo en esta clase de suelo, el suelo urbano.

### ART. 8.2. UNIDADES DE GESTIÓN (EJECUCIÓN)

#### 8.2.1.

De acuerdo con lo especificado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen en las Fichas que se acompañan en las Normas.

Las cuantificaciones incluidas en las Fichas pueden verse afectadas por un margen de error en más o en menos 5%, manteniendo íntegramente su validez.

#### 8.2.2.

Las diferentes unidades de gestión delimitadas o con posibilidad de delimitación responden a una de las siguientes consideradas:

A.- Unidades de Ejecución, que son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades:

- Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.

- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.

- La actuación tiene viabilidad económica por sí misma.

Su sistema de actuación, de entre los que regula la Ley del Suelo, es el fijado en la ficha anexa correspondiente, sin perjuicio de su posibilidad de cambio en virtud de las determinaciones que establecen los artículos 118 y siguientes de la citada Ley.

B.- Actuaciones Directas, que son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de las condiciones de la ordenanza que les sea de aplicación.

C.- Actuaciones Aisladas, que son ámbitos territoriales continuos que por su dimensión y por la estructura de la ordenación que en las Normas Subsidiarias se propone, deben realizarse directamente por actuación a través del sistema de expropiación.

### ART. 8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

#### 8.3.1.

En aplicación de lo establecido por estas Normas Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará en alguna de las siguientes formas:

A.- Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución.

Aquellas parcelas o terrenos incluidos en esta delimitación en los correspondientes planos de ordenación y gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el art. 3.3. con las obligaciones fijadas para cada Unidad de Ejecución en las fichas correspondientes y lo señalado para cada zona de ordenanza.

La ubicación de las zonas de equipamiento comunitario, señaladas en la ficha de la Unidad de Ejecución, podrá ser modificada de común acuerdo entre el promotor de los instrumentos de desarrollo de la Unidad de Ejecución y el Ayuntamiento, debiendo respetarse en todo caso, la cantidad de metros cuadrados que vengan señalados en la correspondiente ficha.

La ubicación de las zonas verdes señaladas en la ficha de Unidad de Ejecución podrá ser modificada de común acuerdo entre el promotor de los instrumentos de desarrollo de la Unidad de Ejecución y el Ayuntamiento; permitiéndose de la misma forma, la interrupción de dichas zonas con viales. En todo caso, deberá respetarse la cantidad de metros cuadrados de zona verde de cesión, señalados en la correspondiente ficha.

B.- Actuaciones Aisladas.

Aquellas parcelas o terrenos descritos y delimitados con esta denominación en los correspondientes planos de ordenación y gestión, o en su caso, que posteriormente se puedan delimitar a través del procedimiento establecido al efecto. Se desarrollarán de acuerdo con lo descrito en el art. 3.3.5.A.

C.- Actuaciones Directas (asistemáticas).

Aquellas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluidos dentro de los supuestos descritos en los epígrafes A o B anteriores, y por tanto no se encuentren incluidos en unidades de gestión/ejecución diferenciadas. Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el siguientes Capítulo 10.

#### 8.3.2.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas Subsidiarias, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el art. 3.2. y con las finalidades siguientes:

A.- Plan Especial.

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

A.1.- Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

A.2.- Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales y/o locales.

A.3.- Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado, público o privado, en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

**B.- Estudios de Detalle.**

Redactados con los objetivos de:

B.1.- Reajustar alineaciones y/o rasantes insuficientemente definidas en estas Normas Subsidiarias.

B.2.- Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

B.3.- Será obligatorio siempre que se proyecten más de 12 viviendas.

**C.- Proyectos de Urbanización.**

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, ajardinamiento de los espacios públicos, y en su caso, red de telefonía y de distribución urbana de gas.

**D.- Proyectos ordinarios de obras de urbanización.**

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el epígrafe anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

**E.- Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación.**

Con los objetivos propios de cada proyecto descrito en el art. 3.3., epígrafes 3, 4 y 5, según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2., epígrafes 7, 8 y 9.

**F.- Estudios de Parcelación.**

Como documentos técnicos que acompañarán a las solicitudes de licencia de parcelación para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

**G.- Proyectos de Edificación.**

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

**8.3.3.**

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela considerada dé frente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica, y
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística, y en situación de prestar servicio por estar suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

**8.3.4.**

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el art. 3.3.9. de estas Normas.

**ART. 8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por estas Normas Subsidiarias como Suelo Urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

**8.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión/Ejecución.**

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se considerarán tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá así mismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión/ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión que se trate, tras el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

**8.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establezcan para cada parcela.

**8.4.3. Cesión de aprovechamiento lucrativo.**

De conformidad con las previsiones de la Ley 8/90, y para todas las Unidades de Ejecución delimitadas por estas Normas Subsidiarias, se cederá al Ayuntamiento, o en su caso la Administración actuante, el 10% del aprovechamiento lucrativo bruto de la Unidad de Ejecución.

**ART. 8.5. UNIDADES DE EJECUCIÓN (U.E.). CONDICIONES ESPECÍFICAS.****8.5.1.**

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado 8.2.1. anterior, en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Ejecución delimitadas por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

**ART. 8.6. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN PARA EL SUELO URBANO.**

Los coeficientes adoptados en las presentes Normas Subsidiarias para homogeneizar los aprovechamientos del suelo urbano previstos son los que a continuación se describen:

- VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR	1,00
- VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL	0,85
- INDUSTRIA	0,70
- TERCIARIO COMERCIAL	1,30

Todo el Suelo Urbano del Ayuntamiento constituye un Área de Reparto.

**CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.****ART. 9.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.****9.1.1. Definición y ámbito.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal.

Con carácter general, las acciones de suelo no Urbanizable con protección específica, quedarán limitadas por las condiciones que establece el Art. 16 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**9.1.2. Categorías.**

En este Capítulo se desarrolla la normativa para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Los terrenos afectados se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo.

**9.1.3. Infraestructura y sistemas generales.**

En el plano de Clasificación del Suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales.

**ART. 9.2. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.****9.2.1. Criterios de utilización.**

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

**9.2.2. Usos admitidos y prohibidos.**

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Según el artículo 28 m) del PORN, con carácter general, para todo el ámbito del PORN, se prohíbe la acampada libre o el vivaqueo, así como la instalación en el Suelo No Urbanizable de infraviviendas, viviendas portátiles (módulos, vagonetas, remolques, etc.) o las construidas con materiales de desecho.

Las edificaciones existentes en el Suelo no Urbanizable en el momento de la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, se considerarán consolidadas de acuerdo con los usos a que están destinadas y las características físicas de la construcción, permitiéndose únicamente obras de mantenimiento y mejora que no alteren el uso, carácter o volumen de las mismas, y sin perjuicio de la regulación específica de los Elementos Fuera de Ordenación.

**9.2.3. Carácter de las limitaciones.**

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el art. 9.5.18 de esta Ley, en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

9.2.4. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 3 de esta Normativa Urbanística están sujetas a la previa obtención de la licencia municipal.

En particular, están sujetas a licencia municipal las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en los artículos 9.4 y 9.5 siguientes.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícola, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

9.2.5. Normas Concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, vías pecuarias, etc.

Con carácter general, en el caso de que la actividad solicitada se incluya en el Anexo de estas Normas Subsidiarias, correspondiente al Anexo III del PORN, será necesaria la autorización o informe de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con carácter previo al otorgamiento de la licencia, tal y como se especifica en el Apartado 3.4. del PORN.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni de subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

**ART. 9.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.**

9.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el art. 84 y siguientes del TRLS y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida para el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser:

La protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

9.3.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. En su contenido y tramitación se cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

**ART. 9.4. PARCELACIONES RÚSTICAS.**

9.4.1. Concepto de parcelación.

Por parcelación a efectos de esta Normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

9.4.2. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodadas a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el punto 2 del art. 3 de la Ley de Cantabria 9/94.

En ningún caso, se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 9.7.

Cualquier parcelación o segregación que no tenga 5.000 m<sup>2</sup> como mínimo será nula de pleno derecho. Con arreglo al art. 16 de la Ley del Suelo, se reputará ilegal toda parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable.

9.4.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de la Diputación Regional de Cantabria.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el Expediente a la Consejería de Vivienda y Urbanismo. El informe desfavorable del Técnico del Ayuntamiento no interrumpirá la tramitación del expediente, debiendo en todo caso remitirse a la citada Consejería para su tramitación ante la Comisión Regional de Urbanismo.

9.4.4. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación rústica, sin intenciones urbanísticas, será la siguiente:

1.- Memoria justificativa, tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán, así mismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.- Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.

4.- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Diputación Regional de Cantabria podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

5.- Certificación registral de dominio y cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

9.4.5. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

9.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resulten incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

9.4.7. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

9.4.8. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

**ART. 9.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.**

9.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

Obras permitidas. En Suelo No Urbanizable común, y en el especialmente protegido en donde las condiciones establecidas en el art. 9.8. lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipo de instalaciones y edificaciones.

A.- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del apartado 9.5.2.

B.- Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del apartado 9.5.3.

Obras prohibidas. Quedan prohibidos las instalaciones y construcciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas por los usos que en 9.2.2. se declaran prohibidos en esta clase de suelo.

Edificaciones existentes. Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en la norma 9.5.4.

Licencia y autorización previa. La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable están sujetas a la licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Diputación Regional de Cantabria, siguiendo la tramitación indicada en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir la tramitación general de las instalaciones de interés social.

Otras autorizaciones administrativas. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de

previas a la licencia municipal. No producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

**Protección del dominio público.** Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde, y restitución en su caso del dominio público en los términos previstos en la norma 9.4.8.

#### 9.5.2. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias.

##### Instalaciones de explotaciones agrarias.

A.- Las edificaciones e instalaciones que se podrán autorizar para su construcción con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En suelo especialmente protegido, se estará a las limitaciones que se establecen en el artículo 9.8. siguiente.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la edificación que se pretende no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

##### Viviendas anexas.

B.- Con carácter excepcional y en los terrenos que no estén afectados por la zona de Uso Moderado del PORN, se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la solicitud de autorización se efectuará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.
- Que no exista riesgo de formación de núcleo de población según se define en el art. 9.7. de esta Normativa.
- Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en el art. 9.8. siguiente.
- En cualquier caso, la superficie construida máxima será de 150 m<sup>2</sup>, salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo.

##### Casetos de aperos de labranza.

C.- En las zonas afectadas por el Uso Moderado o Intensivo del PORN, los casetos de aperos de labranza requerirán los siguientes criterios técnicos para su autorización:

- Funciones: El único destino autorizable será el almacenamiento de los aperos, herramientas y otros elementos asimilables que estén asociados directamente a las actividades agropecuarias o silvícolas.
- Criterios arquitectónicos: Teniendo en cuenta su destino, no se considera necesario que dispongan de acometida eléctrica ni de agua corriente. Asimismo, su ubicación en el terreno quedará condicionada de manera que no provoque impactos significativos en la perspectiva visual, no permitiéndose su instalación en "cresterías" ni en las zonas donde se limite significativamente el campo visual o se rompa la armonía del paisaje.

Cimentación: Zapatas y zanjas de hormigón armado.

Cerramiento: Chapado de piedra o laja. Zócalo de piedra (mampostería) o laja.

Cubierta: Zuncho de hormigón armado. Viguetas de hormigón. Rasilla de ladrillo o de bloque de hormigón. Capa de compresión y teja curva.

Carpintería: Puerta de ventana de madera.

Superficie máxima: 15 m<sup>2</sup>

- Otras consideraciones: Se podrá autorizar, previa justificación, la cubierta a dos aguas, así como otras propuestas de modificación de los criterios marcados. Respecto a los colores del cerramiento, cuando no se use piedra o madera se emplearán colores que se integren en el conjunto escénico donde se ubique el caseto. En particular, se utilizarán preferentemente el marrón o el verde, siempre con tonalidades naturales o, por defecto, el blanco.

##### Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en los párrafos A y B anteriores están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa la autorización de la Comisión Regional de Urbanismo.

La tramitación y el contenido del Expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el art. 9.5.5.

##### Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores deberán vincularse en cualquier caso a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que, para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido se establecen en 6.000 m<sup>2</sup>.

##### Condiciones de uso y edificación.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en la norma 9.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo, regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo especialmente protegido, se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 9.8.

##### Normativa e instrucciones específicas.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Diputación Regional de Cantabria.

#### 9.5.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

##### Tramitación y contenido.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la norma 9.5.5. y en el art. 16.3.2. del TRLS.

**Utilidad pública e interés social.** Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno de los siguientes supuestos:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los Órganos de la Administración competentes.
- Su consideración de interés social por la Diputación Regional de Cantabria en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación que se trate, y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el municipio, siendo la Comisión Regional de Urbanismo quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

**Tipos.** Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

##### A.- Infraestructuras y sistemas generales.

Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deban implantarse en Suelo No Urbanizable. Por ejemplo, depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

##### B.- Instalaciones asociadas al medio rural.

Edificaciones e instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título indicativo actividades extractivas, piscifactorias, escuelas-granja, centros de estudios del medio natural o rural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se base en el reposo y el aire no contaminado, etc.

##### C.- Instalaciones incompatibles con el medio urbano.

Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento urbanístico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo, las actividades consideradas como incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, se por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados deben instalarse en el medio rural.

##### D.- Viviendas anexas.

Con carácter excepcional, podrá autorizarse por estas Normas Subsidiarias la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto B de la norma 9.5.2. Sin embargo, no se podrá conceder licencia mientras esté vigente el art. 78.b del PORN, que prohíbe el uso de viviendas en casi todo el Suelo No Urbanizable del Ayuntamiento de Argoños.

**Servicio a las obras públicas.** Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

**Condiciones de actuación en suelo protegido.** en el ámbito del Suelo No Urbanizable especialmente protegido, sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en 9.8.

**Condiciones de parcela.** Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto A anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en la norma 9.5.6.

de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 9.8.

**Normativa e instrucciones específicas.** Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Diputación Regional de Cantabria.

#### 9.5.4. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en el art. 2.4. de esta Normativa.

**Licencia y autorización previa.** Todas las actuaciones citadas están sujetas a la obtención de licencia municipal, y necesitarán la previa autorización de la Comisión Regional de Urbanismo, según el procedimiento descrito en la norma 9.5.5.

**Interés social.** Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que esté contenida en un expediente que haya sido declarado de interés social o utilidad pública, deberá considerarse de nuevo el interés social o utilidad pública, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de la autorización.

#### 9.5.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

**Tramitación de la autorización.** El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión Regional de Urbanismo acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión Regional de Urbanismo.

Si se trata de una instalación de interés social, el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio, según el art. 16.3.2 del TRLS.

Documentación de la solicitud de autorización. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

#### A.- Con carácter general.

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, así como de la específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

- Descripción de la finca, que aporte información sobre la propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán, así mismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso, los planos necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima de 1/200.

2.- Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de la instalación lo hagan innecesario. La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas a la escala 1/10.000.

4.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000. De no ser este plano el del Catastro Parcelario del municipio se aportará así mismo como documentación complementaria.

5.- Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

#### B.- Con carácter particular.

1.- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del art. 9.7. siguiente.

4.- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o marisma, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual o inferior a sesenta metros (60 m.) del borde del área de dominio público, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Diputación Regional de Cantabria, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el plan de explotación de la finca, si ésta fuera de nueva ejecución, relativa así mismo a la viabilidad económica de la misma, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencia de obras y proyecto técnico. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Cantabria, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro (4) meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

#### 9.5.6. Condiciones comunes de la edificación.

##### A.- Altura.

La altura máxima permitida será de dos plantas, con un máximo de seis metros (6 m.), medidos entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta del mismo.

Para las naves agrícolas de almacenamiento de grano o similares, esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de la cubierta, no será superior a seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m.).

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 6,5 metros en primer caso y los 7 m. en el segundo.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

##### B.- Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general, se establece un retranqueo de cinco metros (5 m.) a cualquier linderos de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y marismas, se estará a lo previsto en el último párrafo de la norma 9.5.1. anterior.

##### C.- Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el del dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo especialmente protegido y el cinco por ciento (5%) en el agrícola.

##### D.- Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno.

##### E.- Cerramientos de las fincas.

Los cerramientos de las fincas serán de alguno de los siguientes tipos:

- Cerramiento exclusivo mediante el empleo de vegetación o vegetación y cierre de malla metálica de color verde, incluidos los postes.

- Cerramiento exclusivo mediante un muro. En este caso, se emplearán únicamente materiales de apariencia natural:

- Madera (toda la estructura o como cubierta).

- Piedra de mampostería.

- Bloque de hormigón rugoso imitando a piedra.

- Combinación de muro y cierre de malla metálica verde en la parte superior.

- Otros materiales similares que cumplan con los objetivos establecidos (armonía con el paisaje, aspecto natural), previa justificación.

En cualquier caso, deberá plantarse un seto de especies vegetales con los siguientes condicionantes:

- El seto se plantará a lo largo de todo el cerramiento, creando una pantalla continua.

- Su altura final superará la del cerramiento.

- Sólo se emplearán especies autóctonas (árboles y arbustos)

Se incluirá al menos un paso diáfano inferior en cada uno de los lados que constituyan el cerrado, con el fin de garantizar un mínimo de permeabilidad faunística.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalse aplicará lo previsto en el último párrafo de la norma 9.5.1. anterior.

#### 9.5.7. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan, y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptados en cada caso.

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Comisión Regional de Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Construcciones existentes. Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa Urbanística.

#### 9.5.8. Condiciones estéticas.

Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el art. 138 del TRLS, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Comunidad de Cantabria competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de trescientos metros (300 m.). Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los tres metros (3 m.) de altura ni los cinco metros (5 m.) de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo No Urbanizable Protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en el art. 9.8. para este tipo de carteles.

#### ART. 9.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.

##### 9.6.1. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen o fuese exigible legalmente, podrá solicitarse del promotor por

parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados conforme lo previsto en la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente. Serán, así mismo, necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental y el Decreto 50/91, de 29 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental para Cantabria. Igualmente, serán de obligado cumplimiento los criterios recogidos en el Apartado 2.1.2.2. del PORN sobre Evaluación de Impacto Ambiental y en el Anexo 2º de estas Normas Subsidiarias (Anexo II del PORN sobre Actividades Sujetas al Régimen de Evaluación de Impacto Ambiental en el ámbito del PORN).

#### 9.6.2. Fines.

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán verse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

#### 9.6.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- 1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.
- 2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
- 3.- ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
- 4.- VALORACIÓN DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción, explotación o funcionamiento se detecten.
- 5.- MEDIDAS CORRECTORAS. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Agencia del Medio Ambiente.

#### 9.6.4. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor interesado deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

### ART. 9.7. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN. DEFINICIÓN DE RIESGO DE SU FORMACIÓN.

#### 9.7.1. Concepto.

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración del afluente y/o distribución de energía eléctrica.

#### 9.7.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

Para evitar la formación de Núcleo de Población en el Suelo No Urbanizable, no puede haber en un radio de 100 metros más de 3 viviendas. A partir de este número de viviendas se considera que existe el riesgo de formación de Núcleo de Población.

### ART. 9.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

#### 9.8.1. Concepto, tipos y ámbito.

Al Suelo No Urbanizable Protegido le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas del presente Capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Se distinguen cuatro tipos de protección del suelo dentro de esta categoría:

- NUPP. No Urbanizable de Protección Paisajística.
- NUPA. No Urbanizable de Protección Agrícola.
- NUPF. No Urbanizable de Protección Forestal.
- NUPL. No Urbanizable de Protección Litoral.

Los correspondientes ámbitos que abarcan estos tipos de Suelo No Urbanizable de Protección son los definidos en el Plano de Clasificación del Suelo

#### 9.8.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Este tipo de protección se establece sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como ocurre con las limitaciones derivadas de la legislación de carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, montes, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante, en el entorno de cauces, arroyos y láminas de aguas, se aplicarán las limitaciones establecidas en la norma 9.5.1. en relación con la protección del dominio público.

En las proximidades de vías pecuarias se aplicará la condición B.4. de la norma 9.5.5. en relación con la norma 9.5.1.

Además de lo anterior, será de aplicación el artículo 6.7.6. de estas Normas Subsidiarias y lo recogido en el artículo 29.2a) del PORN (art. 6.7.5. de estas Normas) en relación con la red de evacuación, distribución, saneamiento y depuración.

#### 9.8.3. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

### ART. 9.9. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA. NUPP.

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental, para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por estas Normas, impidiendo las actuaciones que puedan perjudicar sus valores.

El ámbito de aplicación es el definido en los planos correspondientes a escala E 1/2.000 y 1/4.000.

La ordenación de estas áreas podrá llevarse a efecto mediante la redacción de Planes Especiales, atendiendo a las determinaciones de las presentes Normas y sin dividir el ámbito de conjunto.

Son usos permitidos, de acuerdo con el art. 71 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de las marismas de Santoña, Victoria y Joyel, los siguientes:

- a) La navegación por las canales marcadas al efecto, con el fin de acceder a los puertos o salir del estuario.
- b) Los aprovechamientos tradicionales, incluidos el marisqueo profesional, la pesca marítima de recreo –desde costa o desde embarcaciones–, la pesca de angulas y la pesca fluvial; los usos científicos y aquellos derivados de la gestión. Todos ellos regulados y sólo si son compatibles con la máxima protección.

De acuerdo con el art. 72 del anteriormente citado PORN, sólo se admite como uso excepcional el uso público con carácter restringido.

Son usos prohibidos, según el art. 73 del PORN, los siguientes:

- a) Los definidos como tales para la zona de Uso Moderado (Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola).
- b) Fondar embarcaciones u otros medio flotantes en puntos diferentes a los atraques o navegar por fuera de las canales marcadas al efecto, salvo cuando se autorice para la pesca marítima de recreo, el marisqueo o en virtud de otros usos permitidos.
- c) Navegar a velocidades que produzcan oleaje roto, turbidez en el agua o supongan un peligro para la fauna y flora acuáticas o para otras embarcaciones, con excepción de las del Servicio de Vigilancia y de los Cuerpos de Seguridad.
- d) Los deportes acuáticos, individuales o colectivos, con o sin motor (navegación a vela "surf", "wind-surf", motos acuáticas, esquí acuático, piragüismo, carreras y similares). Se exceptuarán las actividades desarrolladas por los miembros de los clubs locales de piragüismo y remo de los municipios del ámbito del PORN. Dichas actividades necesitarán autorización y estarán reguladas temporal y espacialmente.
- e) Las actividades deportivas sobre las dunas, así como el uso de caballerías, bicicletas o vehículos a motor.
- f) Las plantas de acuicultura o similares de naturaleza intensiva o semiextensiva.
- g) La instalación de depuradoras o plantas de tratamiento de aguas residuales.
- h) Las nuevas rampas, embarcaderos u otros tipos de atraques.
- i) Los tendidos aéreos, independientemente de su naturaleza.
- j) Tener perros sueltos.
- k) Las plantaciones o repoblaciones, excepto las incluidas en los proyectos de gestión.
- l) La liberación en el medio acuático de cualquier especie alóctona.

La colocación de instalaciones de cualquier tipo, permanentes o temporales, sobre las Unidades Ambientales Primarias. Se exceptuarán las autorizadas dentro de proyectos de investigación, uso público o como consecuencia de la gestión y las de salvamento o socorrismo, siempre que no supongan una alteración relevante de las características naturales del terreno.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- Con carácter transitorio, se autoriza el aprovechamiento agrícola y forestal siempre que no respeten alteración o amenaza de las condiciones naturales de la zona y se ajuste a las determinaciones del PORN.
- Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos o concesiones en estas zonas:

A.- Se prohíbe cualquier tipo de asentamiento permanente en el ámbito de aplicación y todo tipo de construcción o instalación industrial o de servicios e incluso conducciones u otras instalaciones que perturben el valor paisajístico de las áreas, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en otro tipo de Suelo No Urbanizable, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos o montes comunales, equipamientos o espacios libres del Suelo Urbano.

Estas construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpen la línea horizontal desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación incorporando vegetación propia del paisaje.

En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

B.- Se prohíbe los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones utilizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

C.- Queda prohibido el vertido del cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

D.- Quede prohibida la colocación de carteles de propaganda, inscripciones o cualquier otro tipo de señalización, permanente o temporal, con fines publicitarios, sea cual fuere el soporte utilizado. Se exceptúan de dicha prohibición las de los núcleos de población y las señalizaciones, símbolos, carteles o elementos relacionados con la gestión y el uso público, así como cualesquiera otros autorizados específicamente y los referentes a seguridad vial.

E.- Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de zona. Su altura total será inferior a 1,20 m. y quedan expresamente prohibidos los cierres de alambre de espiño.

F.- Quedan prohibidas las instalaciones para extracción de áridos, incluso si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración posterior de los suelos, y el acarreo o traslado artificial de arenas.

H.- Queda prohibida la modificación de la flora y fauna será nulo.

I.- En caso de eliminación de arbolado, es obligatorio solicitar autorización previa a la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, cuando dicho arbolado se localice en Suelo No Urbanizable, según lo indicado en el artículo 29.4a) del PORN.

Se vigilará por los organismos administrativos locales que las condiciones del entorno de estas áreas específicas en lo que afecta a vertidos y evacuación de residuos se realice sin impunidad para el mantenimiento de las condiciones naturales de las mismas. (PORN)

**ART. 9.10. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA. NUPA.**

Se refiere a la protección de conjuntos de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que por su rentabilidad y adecuada homogénea disposición merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso, formando parte de la base económica del municipio.

Son usos permitidos, de acuerdo con el artículo 76 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de las marismas de Santoña, Victoria y Joyel, las siguientes edificaciones en Suelo No Urbanizable con carácter general:

a) Aprovechamientos agropecuarios y silvícolas, junto con sus instalaciones y viales directamente asociados. Todos ellos regulados y sólo si son compatibles con los objetivos de la zona.

En el caso de que dichas actuaciones, o las derivadas del resto de usos permitidos, se refieran a muros, vallados o similares, se utilizarán exclusivamente materiales naturales, setos vivos u otros que armonicen con el paisaje. Así mismo, estas consideraciones, junto con el principio de mínima ocupación, serán de aplicación a la hora de diseñar nuevas infraestructuras, tales como senderos, paseos, miradores, etc. Las indicaciones anteriores también serán respetadas en la zona de Reserva.

b) Investigación y uso público, en la medida en que respeten los objetivos conservacionistas y los aprovechamientos de la zona.

c) Los tendidos aéreos, salvo los eléctricos, que tendrán la consideración de excepcionales.

De acuerdo con el art. 77 del anteriormente citado PORN, no se admiten los usos excepcionales.

Son usos prohibidos, con carácter general, en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel. Es decir, según el art. 78 del PORN son:

a) Los definidos como tales para la zona de Uso Intensivo en el art. 83 del PORN y que son fábricas, industrias y naves industriales, incluidos los desguaces y almacenamiento de chatarras, edificaciones destinadas a la hostelería, la restauración o residenciales no unifamiliares, formación de núcleos de población, utilización de los edificios de nueva planta de colores llamativos o disonante, así como superficies reflectantes.

b) Viviendas o instalaciones destinadas al uso residencial, dotacional, hostelería, restauración o similares.

c) Instalaciones deportivas, incluidos los campos de golf.

d) Aparcamientos.

e) La ubicación de nuevos viales cuyas características no sean las especificadas en el art. 76d) y de nuevas instalaciones recreativas y turísticas, incluidos campamentos de turismo ("campings") y las áreas de acampada controlada.

f) Eliminación de la cubierta arbórea o arbustiva, con excepción de lo previsto en los correspondientes Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos.

g) La construcción de cerramientos u otras estructuras artificiales que fragmenten el territorio o dificulten gravemente la movilidad de los animales silvestres.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A.- Se prohíbe en general, cualquier acción encaminada al cambio de uso agrícola por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o de interés social. Quedan expresamente prohibidos los usos:

- Pecuario, salvo complementarios de la explotación agrícola.
- Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.
- Comercial, salvo la venta directa de productos perecederos de las propias fincas.
- Hotelero.
- Almacenes no agrícolas.

B.- Sólo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan de instalarse necesariamente en este tipo de terrenos, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes. Quedan expresamente prohibidas las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en A.

Las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes, a excepción de la de su propietario.

C.- Podrán autorizarse excepcionalmente, y en los terrenos que no estén afectados por el Uso Moderado del PORN, la construcción de viviendas unifamiliares, siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población en las siguientes condiciones:

- Uso directamente relacionado a la explotación de la finca, entendiéndose que esta condición sólo podrá darse cuando el titular de la vivienda sea el mismo que el de la finca o un familiar directamente allegado, o se trate de una familia empadronada en el domicilio representado por la vivienda en cuestión y tenga la condición de empleado titular de la finca. El Ayuntamiento mantendrá un registro de estas viviendas, de la condición de vinculación entre ellas y las fincas a las que sirven y de la precisa definición catastral de la finca.

- Parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, entendiéndose como tal la suma de propiedades agrícolas a cuya explotación quedaría afectada la vivienda. Una vez fijados los límites de la finca a la que está afecta la vivienda, no podrá efectuarse segregaciones que reduzcan este mínimo.

La información será notificada al Colegio de Registradores de la Propiedad. Si se produjeran cambios en la titularidad de las viviendas que dejase sin cumplir las condiciones de vinculación aquí establecidas, la vivienda pasará a tener la condición de fuera de ordenación.

- Altura máxima: 6 metros correspondientes a dos plantas. Planta baja, primera y bajo cubierta.

- Edificabilidad: 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Se permitirá la ampliación de viviendas existente ajustándose a esta normativa.

- Retiros de la edificación:

- Retiros: 5 metros de los límites de parcela con colindantes.
- 8 metros al eje de viales públicos municipales.

D.- Quede prohibida la colocación de carteles de propaganda, inscripciones o cualquier otro tipo de señalización, permanente o temporal, con fines publicitarios, sea cual fuere el soporte utilizado. Se exceptúan de dicha prohibición las de los núcleos de población y las señalizaciones, símbolos, carteles o elementos relacionados con la gestión y el uso público, así como cualesquiera otros autorizados específicamente y los referentes a seguridad vial.

E.- Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que afecte la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para óptima explotación de los recursos agrícolas.

F.- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso se proponen actuaciones complementarias para la regeneración posterior de los suelos.

G.- Se prohíben las granjas de animales en las que se empleen especies que, en caso de escaparse, puedan poner en peligro a las especies características del ámbito del PORN.

H.- Queda prohibida la utilización de productos plaguicidas cuyo grado de peligrosidad esté calificado como moderadamente tóxico o muy peligroso, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable, así como aquellos cuya residualidad, según sus descripciones técnicas, sea media, alta o tengan la consideración de moderadamente selectivos. Asimismo, también estará prohibida la fumigación aérea con productos fitosanitarios, salvo que no exista otra alternativa viable en función de los valores ambientales que se quieren proteger.

I.- En caso de eliminación de arbolado, es obligatorio solicitar autorización previa a la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, cuando dicho arbolado se localice en Suelo No Urbanizable, según lo indicado en el artículo 29.4a) del PORN.

**ART. 9.11. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL. NUPF.**

Se refiere esta protección a las masas forestales o conjuntos de especies arbóreas comprendidas en los terrenos más accidentados del municipio dentro del Suelo No Urbanizable que deban ser protegidas por sus valores y que puedan ser objeto de explotación forestal, estableciendo dicha protección en función de las siguientes condiciones:

A. Quedan expresamente prohibidos todos los usos en el Suelo No Urbanizable de Interés Forestal, y en especial, el uso de vivienda, aunque ésta esté destinada a la explotación forestal. También quedan prohibidas las instalaciones de interés público.

B. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos incluso se proponen actuaciones complementarias para la regeneración posterior de los suelos. Se prohíbe expresamente cualquier movimiento de tierra que destruya la vegetación de la zona, que suponga sensible modificación de la morfología o que origine amplios terraplenes o muros de contención.

C. Se permiten la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, siendo un acto sujeto a licencia.

En las áreas deforestadas por la explotación económica que se señala en párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación, debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente.

D. Será obligatorio el uso de especies autóctonas en el SNU de Protección Forestal.

E.- En caso de eliminación de arbolado, es obligatorio solicitar autorización previa a la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, cuando dicho arbolado se localice en Suelo No Urbanizable, según lo indicado en el artículo 29.4a) del PORN.

F.- Las parcelas tipificadas como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal que estén exentas de arbustos y masas arbóreas, tendrán la calificación, una vez que se acredite esta circunstancia, de Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.

Son usos permitidos, de acuerdo con el art. 71 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de las marismas de Santoña, Victoria y Joyel, los siguientes:

- La navegación por las canales marcadas al efecto, con el fin de acceder a los puertos o salir del estuario.
- Los aprovechamientos tradicionales, incluidos el marisqueo profesional, la pesca marítima de recreo –desde costa o desde embarcaciones–, la pesca de angulas y la pesca fluvial; los usos científicos y aquellos derivados de la gestión. Todos ellos regulados y sólo si son compatibles con la máxima protección.

De acuerdo con el art. 72 del anteriormente citado PORN, sólo se admite como uso excepcional el uso público con carácter restringido.

Son usos prohibidos, según el art. 73 del PORN, los siguientes:

- Los definidos como tales para la zona de Uso Moderado (Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola).
- Fondear embarcaciones u otros medio flotantes en puntos diferentes a los atraques o navegar por fuera de las canales marcadas al efecto, salvo cuando se autorice para la pesca marítima de recreo, el marisqueo o en virtud de otros usos permitidos.
- Navegar a velocidades que produzcan oleaje roto, turbidez en el agua o supongan un peligro para la fauna y flora acuáticas o para otras embarcaciones, con excepción de las del Servicio de Vigilancia y de los Cuerpos de Seguridad.
- Los deportes acuáticos, individuales o colectivos, con o sin motor (navegación a vela, "surf", "wind-surf", motos acuáticas, esquí acuático, piragüismo, carreras y similares). Se exceptuarán las actividades desarrolladas por los miembros de los clubs locales de piragüismo y remo de los municipios del ámbito del PORN. Dichas actividades necesitarán autorización y estarán reguladas temporal y espacialmente.
- Las actividades deportivas sobre las dunas, así como el uso de caballerías, bicicletas o vehículos a motor.
- Las plantas de acuicultura o similares de naturaleza intensiva o semiextensiva.
- La instalación de depuradoras o plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Las nuevas rampas, embarcaderos u otros tipos de atraques.
- Los tendidos aéreos, independientemente de su naturaleza.
- Tener perros sueltos.
- Las plantaciones o repoblaciones, excepto las incluidas en los proyectos de gestión.
- La liberación en el medio acuático de cualquier especie alóctona.
- La colocación de instalaciones de cualquier tipo, permanentes o temporales, sobre las Unidades Ambientales Primarias. Se exceptuarán las autorizadas dentro de proyectos de investigación, uso público o como consecuencia de la gestión y las de salvamento o socorrismo, siempre que no supongan una alteración relevante de las características naturales del terreno.

#### ART. 9.12. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN LITORAL. NUPL

Se refiere a la superficie de tierra comprendida entre el límite de la marea más alta producida en todo el año y la línea definida por el deslinde de dominio público marítimo terrestre aprobada provisionalmente en 1998.

El dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo dispuesto en el Título III de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.

Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo especificado en los artículos 24 y 25 de la mencionada Ley.

En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de las servidumbres de tránsito.

En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes ~~de~~ árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

Los usos permitidos en esta zona deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según lo establecido en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1.112/92, de 18 de septiembre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, aprobado por Real Decreto 1.471/89, de 1 de diciembre.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en zonas de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.

No se entenderá incluida en los supuestos de prohibición del apartado anterior la reparación de colectores existentes, así como su construcción cuando se integren en paseos marítimos u otros viales urbanos.

Según el artículo 29.2.b) del PORN, para la protección de los recursos hídricos, se prohíben las concesiones de aguas, salvo las derivadas de las necesidades de gestión, las de las explotaciones existentes de aguas minero-medicinales y las que, teniendo carácter puntual, no se destinen a actividades industriales o intensivas.

### CAPÍTULO 10. ZONAS DE ORDENANZA.

#### ART. 10.0. GENERALIDADES.

##### 10.0.1.

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso a que se remiten, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de ARGONOS.

De esta forma, en el Suelo Urbano tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento.

##### 10.0.2.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada zona de ordenanza son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definida en las presentes Normas Subsidiarias y en especial con las Disposiciones Transitorias al final del presente documento.

##### 10.0.3.

En su conjunto, las Normas Subsidiarias definen ocho zonas de ordenación en Suelo Urbano y tres zonas de ordenación para Suelo No Urbanizable, las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondientes a la Calificación o Zonificación del Suelo. El listado de las mismas es el siguiente:

Dentro del Suelo Urbano, se distinguen:

- SU-1B. Suelo Urbano 1B. (Edif.: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). PAREADAS
- SU-1C. Suelo Urbano 1C. (Edif.: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). PAREADAS
- SU-1E. Suelo Urbano 1E. (Edif.: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). AISLADAS.
- SU-2. Suelo Urbano 2. (Edif.: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). BLOQUES.
- SU-3. Suelo Urbano 3. (Edif.: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). ADOSADAS
- SUPE. Suelo Urbano Protección Especial. (Edif.: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- ZV. Zonas Verdes. (Edif.: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- EC. Dotaciones y Equipamiento Comunitario. (Edif.: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Dentro del Suelo No Urbanizable se distinguen:

- NUPP. No Urbanizable Protección Paisajística.
- NUPA. No Urbanizable Protección Agrícola.
- NUPF. No Urbanizable Protección Forestal.
- NUPL. No Urbanizable Protección Litoral.

Estos cuatro últimos tipos de Suelo se desarrollan en el Capítulo 9 de estas Normas Subsidiarias.

10.0.4.

El régimen urbanístico del Suelo, se define a través de:

- a) Clasificación del suelo.
- b) Calificación urbanística del suelo con la división en sistemas y zonas.

La clasificación del suelo se define por:

1. El Suelo Urbano es aquel que queda delimitado como tal por su perímetro en los planos a escala 1/2.000 y 1/3.000.
2. El Suelo no Urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del territorio municipal.

10.0.5.

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

La ordenación prevista en el Suelo Urbanos será de aplicación directa.

No obstante, se señalan varias zonas en las cuales la aplicación de la Normativa habrá de estudiarse obligatoriamente a través de Estudios de Detalle previos.

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

10.0.6.

Las Parcelaciones y Reparcelaciones se ajustarán a los especificado en el apartado IV y en general al contenido del Capítulo III del Título II de la Ley del Suelo y Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley citada.

**ART. 10.1. SU-1B. SUELO URBANO 1B.**

10.1.1. Ambito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano, delimitado como tal en los planos de ordenación correspondiente.

10.1.2. Usos.

Los usos permitidos para este tipo de Suelo son los siguientes:

- VIVIENDA. En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.
- GARAJE-APARCAMIENTO. En todas las categorías.
- INDUSTRIA. En categoría 1ª y 2ª.
- HOSTELERO. En categorías 6ª, 7ª y 8ª.
- COMERCIAL. En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- OFICINAS. En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- ESPECTÁCULOS. En todas las categorías.
- SERVICIO PÚBLICO. En categoría 13ª.
- RELIGIOSO. En todas las categorías.
- CULTURAL. En todas las categorías.
- DEPORTIVO. En todas las categorías.
- SANITARIO. En categorías 10ª, 11ª y 12ª.
- AGRÍCOLA. Se autorizan establos y almacenes existentes en relación con la ganadería y la agricultura.

10.1.3. Condiciones de la Edificación.

Además de las recogidas en las condiciones generales, serán de aplicación:

-Parcelas, ocupación y edificabilidad. En esta ordenanza se considerarán dos tipos de parcela:

- a) Parcelas entre medianerías o adosadas a una medianería.
- b) Parcelas libre en las que no existe en sus límites edificación alguna adosada.

a) En el caso de parcelas entre medianerías en la zona comprendida entre dichas medianerías y hasta un fondo de 12 m. la ocupación será de 100%.

En el caso de parcelas adosadas a una medianería, en la zona adosada a dicha medianería, y con un fondo de 12 m. y una longitud máxima de fachada de 22 m., la ocupación será de 150 m<sup>2</sup>, excepto las edificaciones con más de 30 años de antigüedad en las que se permitirá la ocupación existente para su ampliación.

En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas libres del tipo B. También se tendrán en cuenta lo expresado en los apartados restantes de esta ordenanza.

b) Parcelas libres. En las parcelas libres donde se pretendan realizar edificaciones de nueva planta, la edificabilidad será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad se aplicará a la parcela hasta la ocupación máxima, que será del 30% de la parcela bruta.

Respecto a las alineaciones:

a) La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será el que se expresa en los perfiles transversales adjuntos para las diversas situaciones según el tipo de vías.

En el caso de parcelas definidas en el apartado a) de esta ordenanza, la alineación obligada será la línea definida por las fachadas de los edificios colindantes.

Separación a los colindantes. La separación mínima los colindantes será de 5 metros. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la nueva edificación se podrá adosar a la referida medianería.



Separación entre edificaciones. La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a diez metros (10 m.). Se permitirá que los sótanos se separen un metro (1 m.) del colindante.

Dimensión de las edificaciones. La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 40 metros.

Frente mínimo de parcela. En ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 800 m<sup>2</sup>.

Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 6 m. correspondiente a Planta Baja y Planta Primera. El ático habitable será bajo la cubierta del edificio y con una superficie máxima del 50% de la planta general del mismo, no computando por debajo de 2,10 metros de altura libre.

La pendiente de la cubierta no excederá de 30°. La ventilación e iluminación de este ático se podrá realizar a base de claraboyas o buhardillones. Estos últimos no podrán medir más de 2,5 metros de longitud. La longitud máxima de la suma de los buhardillones de cada fachada no superará el 50% de la longitud total de dicha fachada.

Vuelos. Los vuelos tendrá un saliente máximo de 1 m. sobre las alineaciones oficiales definidas respetando, en cualquier caso, el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 3,5 metros.

**ART. 10.2. SU-1C. SUELO URBANO 1C.**

10.2.1. Ambito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en el Suelo Urbano.

10.2.2. Usos.

- Los usos permitidos para este tipo de Suelo son los siguientes:
- VIVIENDA. En categorías 1ª, 2ª y 5ª.
  - GARAJE-APARCAMIENTO. En todas las categorías.
  - INDUSTRIA. En categoría 1ª y 2ª.
  - HOSTELERO. En categorías 6ª, 7ª y 8ª.
  - COMERCIAL. En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
  - OFICINAS. En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
  - ESPECTÁCULOS. En todas las categorías.
  - SERVICIO PÚBLICO. En categoría 13ª.
  - RELIGIOSO. En todas las categorías.
  - CULTURAL. En todas las categorías.
  - DEPORTIVO. En todas las categorías.
  - SANITARIO. En categorías 10ª, 11ª y 12ª.
  - AGRÍCOLA. Se autorizan establos y almacenes existentes en relación con la ganadería y la agricultura.

10.2.3. Condiciones de la Edificación.

Además de las recogidas en las condiciones generales, les serán de aplicación:

Parcelas, Ocupación y Edificabilidad. En esta ordenanza se considerarán dos tipos de parcela:

- a) Parcelas entre medianerías o adosadas a una medianerías.
- b) Parcelas libre en las que no existe en sus límites edificación alguna adosada.

a) En el caso de parcelas entre medianerías en la zona comprendida entre dichas medianerías y hasta un fondo de 12 m. la ocupación será de 100%.

En el caso de parcelas adosadas a una medianería, en la zona adosada a dicha medianería, con un fondo de 12 m. y una longitud máxima de fachada de 22 metros la ocupación será de 150 m<sup>2</sup>, excepto las edificaciones con más de 30 años de antigüedad en las que se permitirá la ocupación existente para su ampliación.

En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas libre del tipo b). También se tendrán en cuenta lo expresado en los apartados restantes de esta ordenanza.

b) Parcelas libres. En las parcelas libres donde se pretendan realizar edificaciones de nueva planta, la edificabilidad será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad se aplicará a la parcela bruta. La ocupación máxima será el 25% de la parcela bruta.

Respecto a las alineaciones:

La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será el que se expresa en los perfiles transversales adjuntos para las diversas situaciones según el tipo de vías.

En el caso de parcelas definidas en el apartado a) de esta ordenanza, la alineación obligada será la línea definida por las fachadas en los edificios colindantes.

Separación a los colindantes. La separación mínima los colindantes será de 5 metros. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la nueva edificación se podrá adosar a la referida medianería.

Separación entre edificaciones. La distancia entre edificaciones en una misma parcela medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a diez metros (10 m.).

Dimensión de las edificaciones. La longitud máxima de las edificaciones, medida según su proyección total a cualquiera de los frentes de fachada, no podrá sobrepasar los 40 m.

Frente mínimo de parcela. En ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

Se deberá garantizar el acceso desde la vía pública y recogerse en los planos la urbanización interior de la parcela, con un ancho mínimo de 6,00 metros para viales interiores, públicos o privados.

Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 400 m<sup>2</sup>.

Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 6 m. correspondiente a Planta Baja, Planta Primera. El ático habitable será bajo la cubierta del edificio y con una superficie máxima de 50% de la planta general del mismo, no computando por debajo de 2,10 metros de altura libre.

La pendiente de la cubierta no excederá de 30°.

La ventilación e iluminación de este ático se podrá realizar a base de claraboyas o buhardillones. Estos últimos no podrán medir más de 2,5 m. de longitud. La longitud máxima de la suma de los buhardillones de cada fachada no superará el 50% de la longitud total de dicha fachada.

Vuelos. Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 m. sobre las alineaciones oficiales definidas respetando, en cualquier caso, el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 3,5 metros.

#### ART. 10.3. SU-1E. SUELO URBANO 1E.

##### 10.3.1. Ambito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano. También se aplicará en los Núcleos Rurales localizados en el suelo no urbanizable y señalados expresamente en los Planos, en el Barrio La Rosa.

Esta zona se define como de Uso Intensivo y está integrada por las Unidades Ambientales Secundarias más degradadas, siendo espacios con alteraciones de origen antrópico que provocan un impacto sensible en el paisaje y una modificación profunda de los ecosistemas naturales. Asimismo, también se incluyen aquellos terrenos que se consideran necesarios para permitir la consecución de los objetivos marcados y que se indican a continuación.

Dichos objetivos son:

- Desarrollar una adecuación paisajística y mejorar su calidad ambiental, incluyendo criterios de integración paisajística en el diseño de nuevas construcciones.
- Promover la instalación de aquellos usos o actividades tradicionales que, por sus características o intensidad, lleven implícito una mayor presión sobre el medio natural.

##### 10.3.2. Normativa concurrente.

Con carácter general, en el caso de que la actividad solicitada se incluya en el Anexo de estas Normas Subsidiarias, correspondiente al Anexo III del PORN, será necesaria la autorización o informe de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con carácter previo al otorgamiento de la licencia, tal y como se especifica en el Apartado 3.4. del PORN.

##### 10.3.3. Usos.

Esta zona está afectada por el uso intensivo recogido en el art. 81, 82 y 83 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) con el siguiente texto:

##### Usos permitidos

- Los definidos como tales para la zona de Uso Moderado.
- Los servicios relacionados con el uso público o turístico (zonas recreativas, campamentos de turismo, aparcamientos, instalaciones deportivas y campos de golf, etc.)
- Nuevos viales.

##### Usos excepcionales

- Construcciones de infraestructuras, edificaciones o instalaciones cuando se trate de obras de utilidad pública o de interés social, que no puedan realizarse en los núcleos de población, sus zonas de expansión o en otra ubicación alternativa. En cualquier caso, deberán diseñarse de modo que se minimicen los impactos negativos sobre las características territoriales y paisajísticas, los valores a conservar y los aprovechamientos tradicionales.
- Viviendas unifamiliares aisladas. Para poder autorizar este uso, los instrumentos de desarrollo del PORN, en el marco de sus competencias, podrán ampliar o modificar las condiciones urbanísticas que se exigen para garantizar la integración paisajística de estas viviendas, su armonía con el entorno y la conservación de los valores ambientales.
- Las actividades incluidas en el apartado de los usos prohibidos, cuando se trate de una reubicación de actividades incompatibles situadas en las zonas de Reserva o Uso Moderado y no exista otra localización alternativa. Dichas actividades pasarán a ser consideradas todos los efectos, como elementos fuera de ordenación. No se incluye en esta excepción la formación de núcleos de población.

- Las depuradoras y las gasolineras.

##### Usos prohibidos

- Fábricas, industrias y naves industriales, incluidos los desguaces y/o almacenamientos de chatarra.
- Edificaciones destinadas a la hostelería, la restauración o residenciales no unifamiliares.
- Formación de núcleos de población.
- Utilización en los edificios de nueva planta de colores llamativos o disonantes, así como superficies reflectantes.

##### 10.3.4. Condiciones de Edificación.

La edificabilidad permitida será de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, no permitiéndose la existencia de más de 6 viviendas dentro de un círculo de 100 m. de radio.

La parcela mínima edificable será de 2.000 m<sup>2</sup>.

La altura máxima de la edificación será de 6 m, correspondientes a Planta Baja más Planta Primera.

Estudios de Detalle. Cuando se pretende llevar a cabo una estructura superior a 12 viviendas, será necesario realizar el correspondiente Estudio de Detalle, previa la presentación del Proyecto, debiendo cumplir lo señalado en estas Normas Urbanísticas.

La gestión de las zonas libres y equipamiento se realizará en el Suelo Urbano, a través de la redacción de los Estudios de Detalle que se deriven, bien de esta normativa o los expresamente señalados en los planos. Para ello, se cederá libre y gratuitamente al Ayuntamiento, el 10% de la superficie ordenada en los Estudios de Detalle que se realicen sobre terrenos calificados como SU-1E.

Los Estudios de Detalle definirán los viarios interiores de manzana, viario que será de cesión libre y obligatoria.

Los cerramientos de las fincas serán de alguno de los siguientes tipos:

- Cerramiento exclusivo mediante el empleo de vegetación o vegetación y cierre de malla metálica de color verde, incluidos los postes.
- Cerramiento exclusivo mediante un muro. En este caso, se emplearán únicamente materiales de apariencia natural:
  - Madera (toda la estructura o como cubierta).
  - Piedra de mampostería.
  - Bloque de hormigón rugoso imitando a piedra.
- Combinación de muro y cierre de malla metálica verde en la parte superior.
- Otros materiales similares que cumplan con los objetivos establecidos (armonía con el paisaje, aspecto natural), previa justificación.

##### 10.3.5. Casetos de aperos de labranza.

En las zonas afectadas por el Uso Moderado o Intensivo del PORN en el SU-1E, los casetos de aperos de labranza requerirán los siguientes criterios técnicos para su autorización:

- Funciones: El único destino autorizable será el almacenamiento de los aperos, herramientas y otros elementos asimilables que estén asociados directamente a las actividades agropecuarias o silvícolas.
- Criterios arquitectónicos: Teniendo en cuenta su destino, no se considera necesario que dispongan de acometida eléctrica ni de agua corriente. Asimismo, su ubicación en el terreno quedará condicionada de manera que no provoque impactos significativos en la perspectiva visual, no permitiéndose su instalación en "crestas" ni en las zonas donde se limite significativamente el campo visual o se rompa la armonía del paisaje.

Cimentación: Zapatas y zanjas de hormigón armado.

Cerramiento: Chapado de piedra o laja. Zócalo de piedra (mampostería) o laja.

Cubierta: Zuncho de hormigón armado. Viguetas de hormigón. Rasilla de ladrillo o de bloque de hormigón. Capa de compresión y teja curva.

Carpintería: Puerta de ventana de madera.

Superficie máxima: 15 m<sup>2</sup>

- Otras consideraciones: Se podrá autorizar, previa justificación, la cubierta a dos aguas, así como otras propuestas de modificación de los criterios marcados. Respecto a los colores del cerramiento, cuando no se use piedra o madera se emplearán colores que se integren en el conjunto escénico donde se ubique el caseto. En particular, se utilizarán preferentemente el marrón o el verde, siempre con tonalidades naturales o, por defecto, el blanco.

#### ART. 10.4. SU-2. SUELO URBANO 2.

##### 10.4.1. Ambito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en el Suelo Urbano delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

##### 10.4.2. Usos

VIVIENDA: En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.  
 GARAJE-APARCAMIENTO: Si  
 INDUSTRIA: En categoría 1ª y 2ª.  
 HOSTELERO: En todas las categorías.  
 COMERCIAL: En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.  
 OFICINAS: En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.  
 ESPECTÁCULOS: En todas las categorías.  
 SALAS DE REUNIÓN: En todas las categorías.  
 RELIGIOSO: En todas las categorías.  
 CULTURAL: En todas las categorías.  
 DEPORTIVO: En todas las categorías.  
 SANITARIO: En categorías 10ª, 11ª y 12ª.

##### 10.4.3. Condiciones de Edificación.

Parcelas, Ocupación y Edificabilidad.- En esta ordenanza se considera un único tipo de parcela.

Parcela libre de edificación.- Si existiera una medianería será obligatorio adosarse a ella o separarse 5 m.

Ocupación.- La ocupación será, como máximo, del 35% de la parcela bruta.

Edificabilidad.- La edificabilidad será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela bruta.

Alineaciones.- La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y los viales será la que figura en los perfiles transversales para cada tipo de vías.

Separación a los colindantes. La separación mínima los colindantes será de 5 metros. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la nueva edificación se podrá adosar a la referida medianería.

Separación entre las edificaciones.- La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 10 metros.

Dimensión de las edificaciones.- La longitud de la edificación en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 40 metros.

Frente mínimo de parcela.- El ancho mínimo de parcela edificada será de 10 metros.

Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 500 m<sup>2</sup>.

Altura máxima de la edificación.- La altura máxima será de 9 metros correspondiente a Planta Baja, Planta Primera y Planta Segunda.

El ático habitable será bajo la cubierta del edificio y con una superficie máxima del 50% de la planta general del mismo, no computando por debajo de 2,10 metros de altura libre.

La pendiente de la cubierta no excederá de 30°. La ventilación e iluminación de este ático se podrá realizar a base de claraboyas o buhardillones. Estos últimos tendrán una longitud máxima de 2,5 m. La longitud máxima de la suma de los buhardillones de cada fachada no superará el 50% de la longitud total de dicha fachada.

Vuelos.- Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 m. sobre las alineaciones oficiales definidas respetando, en cualquier caso, el arbolado y siendo en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de 3,50 metros.

#### ART. 10.5. SU-3. SUELO URBANO 3.

##### 10.5.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en el Suelo Urbano delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

##### 10.5.2. Usos

VIVIENDA: En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

GARAJE-APARCAMIENTO: Sí

INDUSTRIA: En categoría 1ª y 2ª.

HOSTELERO: En categorías 6ª, 7ª y 8ª.

COMERCIAL: En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

OFICINAS: En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

ESPECTÁCULOS: En todas las categorías.

SALAS DE REUNIÓN: En categorías 9ª, 10ª, 11ª y 12ª.

CULTURAL: En todas las categorías.

DOTACIONES: En todas las categorías.

SANITARIO: En categorías 10ª, 11ª y 12ª.

##### 10.5.3. Condiciones de Edificación.

Parcelas, Ocupación y Edificabilidad.- En esta ordenanza se considera un único tipo de parcela.

Ocupación.- La ocupación será, como máximo, del 25% de la parcela bruta.

Edificabilidad.- La edificabilidad será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela bruta.

Alineaciones.- La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y los viales será la que figura en los perfiles transversales para cada tipo de vías.

Separación a los colindantes. La separación mínima los colindantes será de 5 metros. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la nueva edificación se podrá adosar a la referida medianería.

Separación entre las edificaciones.- La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 10 metros.

Dimensión de las edificaciones.- La longitud de la edificación en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 40 metros.

Frente mínimo de parcela.- El ancho mínimo de parcela edificada será de 10 metros.

Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 1.000 m<sup>2</sup>.

Altura máxima de la edificación.- La altura máxima será de 7 metros correspondiente a Planta Baja y Planta Primera. Será obligatorio el Uso Comercial o Garaje en el Planta Baja de estos bloques.

El ático habitable será bajo la cubierta del edificio y con una superficie máxima del 50% de la planta general del mismo. Sólo computará en este espacio la superficie con altura superior a 2,10 metros.

La pendiente de la cubierta no excederá de 30°. La ventilación e iluminación de este ático se podrá realizar a base de claraboyas o buhardillones. Estos últimos tendrán una longitud máxima de 2,5 m. La longitud máxima de la suma de los buhardillones de cada fachada no superará el 50% de la longitud total de dicha fachada.

Vuelos.- Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 m. sobre las alineaciones oficiales definidas respetando, en cualquier caso, el arbolado y siendo en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de 3,50 metros.

#### ART. 10.6. SUPE. SUELO URBANO DE PROTECCIÓN ESPECIAL

##### 10.6.1. Ámbito de Aplicación.

Corresponde a las zonas señaladas como tal en los planos a escala 1/4.000 y 1/2.000.

En Argoños hay una zona calificada como de Protección Especial y que es la Iglesia de El Salvador y su entorno más próximo, cuyo desarrollo normativo se encuentra en el art. 7.4. de estas Normas Subsidiarias.

Se pretende la conservación del carácter de espacios abiertos, así como la protección del arbolado existente actualmente en la zona.

Se pretende la conservación del carácter de espacios abiertos, así como la protección del arbolado existente actualmente en la zona.

##### 10.6.2. Usos.

Los usos autorizados son, en principio, los siguientes:

En el cementerio de Argoños se permitirán edificaciones de carácter religiosos, panteones funerarios, criptas, osarios y nichos, del mismo modo se permitirán edificaciones de carácter existente para residencia religiosa, de carácter cultural o para docencia.

##### 10.6.3. Condiciones de la edificación.

Sólo se permiten obras de reforma y acondicionamiento. Para cualquier tipo de ampliación que se pretenda, deberá ser aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo y cuya tramitación se desarrolla en el art. 7.4. estas Normas Subsidiarias.

#### 10.7. ZV. ZONAS VERDES.

##### 10.7.1. Definición.

Comprende a los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población, así como los espacios libres de dominio y uso privado.

##### 10.7.2. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres metros (3 m.) de altura y doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) de superficie cerrada.

Se permiten, así mismo, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (piscinas, etc.).

No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de cinco metros (5 m.).

En cualquier caso, se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación, salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

En las zonas de protección de infraestructuras, solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta zona de ordenación si no son parques urbanos.

##### 10.7.3. Condiciones de uso.

El uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus clases y categorías, siendo para los mismos usos compatibles el uso comercial, en clase Comercio, Categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en clase Deportivo, Categoría 16ª en situación al aire libre y uso industrial, clase Aparcamiento, categoría 11ª.

Asimismo, se permiten ocupaciones temporales por ferias, circos, fiestas, etc...

En las zonas de protección de vías de comunicación e infraestructuras los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas Verdes en clase Protección, Categorías 4ª y 5ª, respectivamente.

#### ART. 10.8. EC. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

##### 10.8.1. Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Por lo que se refiere a los principales usos dotacionales, entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, etc.

##### 10.8.2. Ámbito de aplicación.

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en este Documento, la presente zona de ordenación tiene un doble ámbito de aplicación.

Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas en los Planos de Ordenación, relativos a la Calificación del Suelo que quedan regulados íntegramente en lo que se refiere a edificación y usos por lo expuesto en el presente artículo normativo.

Por otra parte, y con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados Planos de Ordenación, comprendidos en cualquier otra zona de ordenación, así como cuantos otros equipamientos instalados por la iniciativa pública o particular en otras zonas que quedarán sometidos en lo que se refiere a las características de la edificación y protección, a las normas específicas de la zona en que quede incluido, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo normativo.

#### 10.8.3. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen íntegramente en su edificación por esta zona de ordenación, serán aisladas o pareadas.

#### 10.8.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenación en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

En este caso, la condición de frente y forma no tendrá el carácter de obligatorio cuando se trate de instalaciones dentro de un área residencial privada y destinada a su exclusivo servicio, resolviendo el acceso a los usuarios desde el propio área residencial.

#### 10.8.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fijará para esta zona independientemente de la Clasificación de Suelo que tenga la parcela catalogada como espacio comunitario. Los valores que definen el volumen máximo edificable para todos los equipamientos es el siguiente:

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:	1,20 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .
Altura máxima de la edificación:	8 m.
Número máximo de plantas:	2 plantas (baja + 1ª + bajo cubierta)

Se excepcionan de la altura los elementos característicos no habitables como campanarios, torre del reloj, etc... y otros que con carácter excepcional puedan ser autorizados por el Ayuntamiento Pleno.

#### 10.8.6. Condiciones de posición.

- *Alineaciones oficiales:* Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- *Retranqueos a alineaciones oficiales:* Se establece un retranqueo nulo (0 m.) para el cierre de parcela y alineación de los edificios.

- *Retranqueo a linderos laterales:* Se establece en tres metros (3 m.)

- *Retranqueo al lindero posterior:* Será igual o superior a tres metros (3 m.).

#### 10.8.7. Condiciones de uso.

Los usos a que quedan adscritos los suelos calificados con la presente zona de ordenación son los mismos a los que están adscritos en la actualidad, consolidando su situación respecto del uso.

No obstante lo anterior, los cambios de uso y los usos a que se podrán destinar los suelos así calificados para equipamientos serán los siguientes:

##### Uso principal

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías.

Servicio Público en categoría 13ª.

##### Usos complementarios

Uso Residencial, en clase Vivienda, Categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125 m<sup>2</sup> construidos, para guarda y custodia de instalaciones.

Uso Terciario Comercial, en clase Comercio, Categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de éste, y en clase Centros de Reunión, asimismo asociado a algún uso dotacional, en Categoría 9ª en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas, Categoría 4ª en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes, en su clase Jardines y Juegos de Niños, Categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

##### Usos Prohibidos

Los restantes.

#### 10.8.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse, bien en situación al aire libre, o bien, bajo cubierto en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,10 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales y similares.

#### ART. 10.9. RED VIARIA.

##### 10.9.1. Definición.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

##### 10.9.2. Condiciones específicas.

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 12 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 2,80 metros, por cualquier concepto.

- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

##### 10.9.3. Condiciones de uso.

###### Uso Principal

Uso Red Viaria, tanto en categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

###### Usos Complementarios

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes, en su clase Protección, Categoría 4ª y en su clase Jardines, Categoría 1ª.

Uso Comercial, en clase Comercio, Categoría 1ª, y en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

##### PRIMERA.

La presente Revisión de Normas Subsidiarias comportan la adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal aprobadas definitivamente el 7 de Abril 1993 por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, y publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria el 23 de Abril de 1993 al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel (P.O.R.N.) del Ayuntamiento de Argoños.

##### SEGUNDA.

Las disposiciones sobre usos contenidos en la presente Normativa Urbanística no impedirán la implantación de dichos usos en posteriores modificaciones, en los edificios construidos o en construcciones con licencia municipal ajustada al anterior planeamiento que permitiera un uso determinado para la edificación, ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales, de protección y seguridad previstas en las presentes Normas Subsidiarias.

##### TERCERA.

En tanto la Administración Gestora no adopte las actuaciones pertinentes para promover su adecuación o eliminación, los Elementos Fuera de Ordenación podrán seguir funcionando sin más limitaciones que las especificadas en los diferentes apartados del PORN.

Con carácter transitorio, y manteniendo su calificación de Elementos Fuera de Ordenación, se podrá autorizar el cambio de actividad de manera que, aún cuando siga siendo incompatible con la zonificación, su efecto negativo sobre el medio ambiente sea significativamente menor que el del uso actual. Para valorar lo anterior se utilizarán los siguientes criterios:

- Reducción de los niveles de contaminación.
- Integración paisajística.
- Disminución de su incidencia y afecciones con respecto a los objetivos marcados para la gestión de los recursos naturales, en particular de la fauna y flora silvestres.

El cambio de actividad mencionado en el apartado anterior requerirá, con carácter previo a su autorización, el sometimiento al procedimiento de estimación de impacto ambiental cuando la mencionada actividad esté incluida en el Decreto 50/1991 o en el Anexo II del PORN, recogido en el Anexo de estas Normas Subsidiarias.

##### CUARTA.

Los instrumentos de ejecución del planeamiento anterior del municipio que a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias estuvieran definitivamente aprobados o en trámite de aprobación, y que no fueran disconformes con las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, podrán ser expresamente asumidos o continuada su tramitación previa declaración expresa del Ayuntamiento a instancia de las entidades o particulares interesados, en la que se acreditará la concurrencia de las circunstancias expresadas.

##### QUINTA.

En aquellas parcelas que estén afectadas por la Ley 6/92, de 27 de marzo, por la que se declara Reserva Natural a las Marismas de Santoña y Noja no se aplicará la presente

Revisión de Normas Subsidiarias. Más concretamente, a estas parcelas les serán de aplicación los siguientes artículos de la mencionada Ley 6/92:

- Artículo 2.1., referente a la clasificación del suelo.
- Artículo 3.5.3., referente al procedimiento de otorgamiento de licencias.
- Artículo 8.1., referente a las normas particulares del suelo urbano.
- Artículo 9.2., referente al régimen general del suelo no urbanizable.
- Artículo 9.2.4., referente al procedimiento de otorgamiento de licencias en el suelo no urbanizable.

En el Plano nº 1 a escala 1/8.000 de la cartografía que forma parte de estas Normas Subsidiarias se refleja el alcance de los terrenos afectados por la Ley 6/92.

Sin embargo, en estas parcelas les será de aplicación automáticamente las presentes Normas Subsidiarias en el caso de que deje de tener vigencia la mencionada Ley de la Reserva de las Marismas.

**SEXTA.**

Cuando se produzca la suspensión de licencias por la aprobación inicial de estas Normas se podrán conceder licencias de obra a aquellas actuaciones que cumplan simultáneamente las dos Normas vigentes.

**SÉPTIMA.**

En el caso de que el PORN dejara de tener validez, automáticamente se estudiará una modificación puntual de los terrenos desafectados, previo informe de impacto ambiental, para su recalificación a Suelo Urbano.

**OCTAVA.**

De conformidad con lo ordenado por la Comisión Regional de Urbanismo, en el acuerdo de Aprobación Definitiva de esta Revisión de Normas Subsidiarias, la ordenación fijada para las parcelas incluidas en los Estudios de Detalle, cuya revisión se ha requerido por acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria en su reunión de fecha 20 de mayo de 1999, en virtud del expediente tramitado por acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo de fecha 8 de mayo de 1998, en los puntos del Orden del Día 19, 20, 21, 22 y 23 se deje en suspenso hasta que se resuelva definitivamente el expediente tramitado, en cuyo momento se deberá incluir en estas Normas el resultado de la correspondiente sentencia.

A continuación se describen, en fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Ejecución delimitadas por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la Gestión del Suelo.

En general, para todas las unidades delimitadas, se exigirá para su desarrollo urbanístico la previa redacción de un Estudio de Detalle con el objetivo de definir alineaciones y rasantes interiores del ámbito que se trate, y para ordenar los volúmenes edificables, salvo que en la correspondiente ficha se indique en contrario.

En cualquier caso, las rasantes de los puntos periféricos de los correspondientes ámbitos delimitados serán las actualmente existentes, sin que la actuación que se trate pueda en modo alguno modificarlas, simplemente permitiéndose adaptaciones de estas rasantes periféricas en más o menos veinticinco centímetros (25 cm.) para efectuar el acceso o entronque con el viario interior del área que se considere.

Así mismo, y con objeto de controlar el número máximo de viviendas previstas para cada unidad, será exigible la redacción de un Estudio de Parcelación en cada una de ellas que tengan carácter residencial.

Plazos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución.

Si no se especificase en contrario en las fichas particulares de cada Unidad de Ejecución, los plazos para acometer su desarrollo urbanístico serán los siguientes:

- Para la presentación a tramitación reglamentaria del planeamiento intermedio que proceda bien sea la redacción de un Estudio de Detalle u otro: cinco años (5 años) a contar desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Para la ejecución de las obras de urbanización que contemple la unidad urbanística considerada: diez años (10 años) a contar desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Para el comienzo de la edificación permitida en la unidad urbanística considerada, entendiéndose como tal la solicitud formal de licencia municipal para la edificación: ocho años (8 años) desde la aprobación definitiva del documento de equidistribución de beneficios y cargas (Proyectos de Compensación o Proyecto de Reparcelación).

Fichas de desarrollo de las Unidades de Ejecución.

A continuación se adjuntan la Fichas de las Unidades de Ejecución que definen las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento con las condiciones específicas a que habrán de ajustarse.

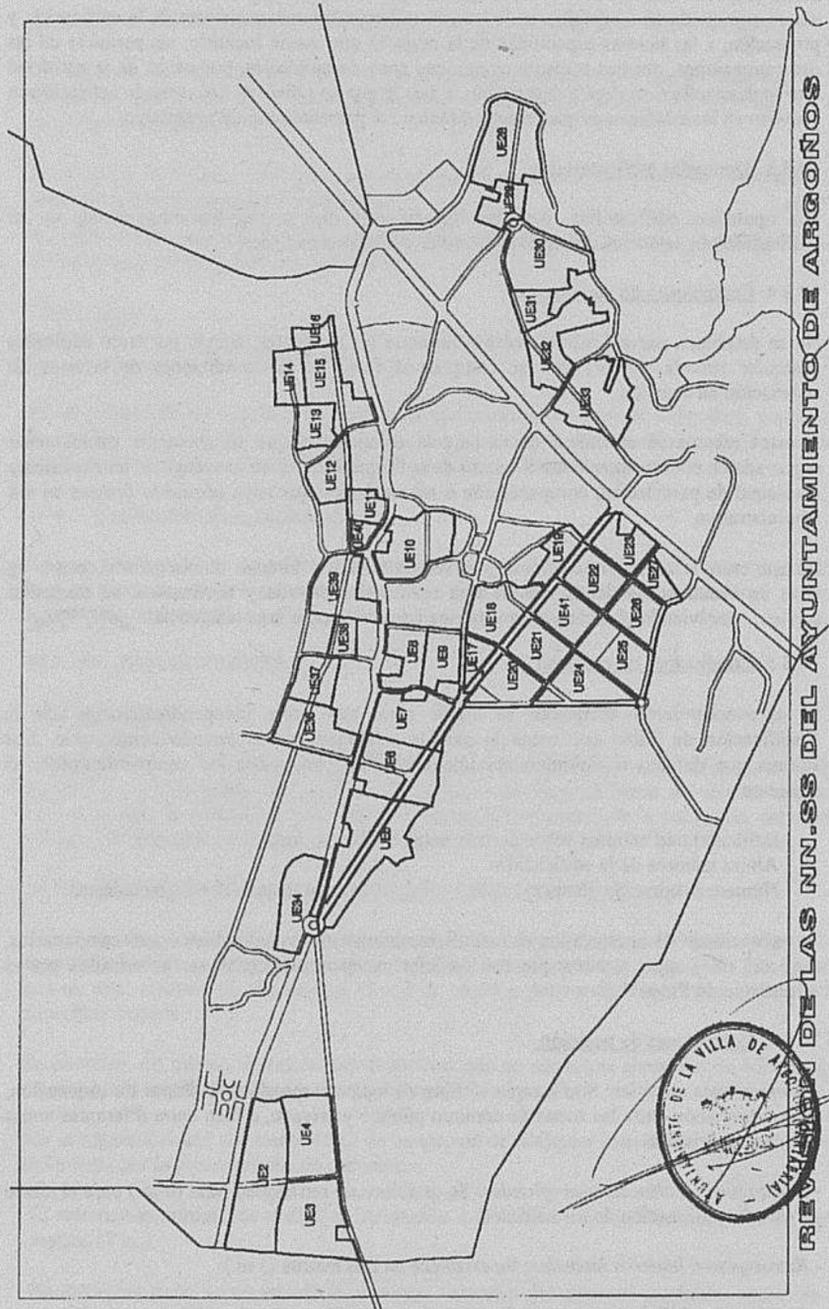
Tanto la superficie bruta como las parciales relativas a las áreas de cesión obligatoria, en caso de señalarse, para dotaciones previstas en cada Ficha se ha de entender como aproximada, siendo la real la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites de las mismas que se determinan en los correspondientes planos de ordenación y gestión.

Santander, a marzo de 1999

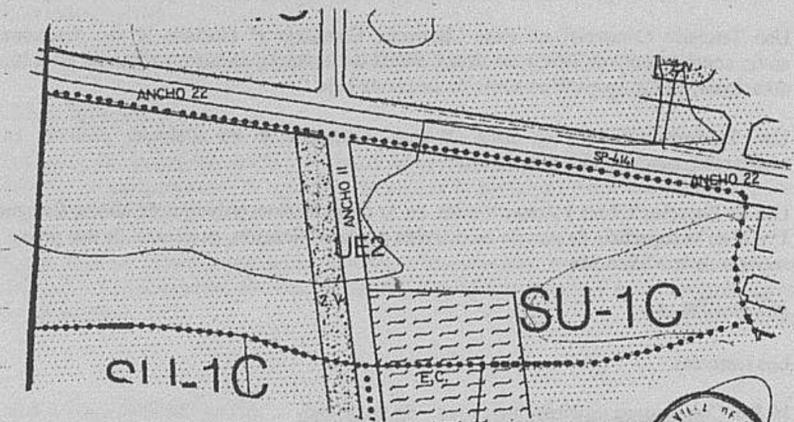
Fdo.: Jaime Páez Maña  
Arquitecto Director del Equipo Redactor  
Colegiado nº 200



**FICHAS DE DESARROLLO  
UNIDADES DE EJECUCIÓN**



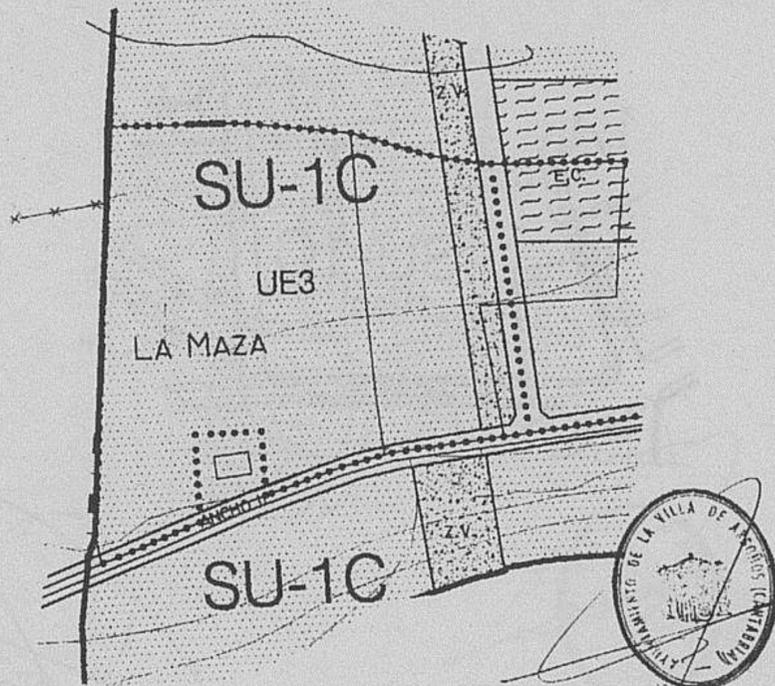
FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 2
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	33.236 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO 2.445 m <sup>2</sup> SUP. DE EQUIPAMIENTO 1.780 m <sup>2</sup> SUP. DE ZONAS VERDES	1.543 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 5.868 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE 27.368 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA 8.309 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90% 7.479 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	830 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 - ESCALA 1/2.000

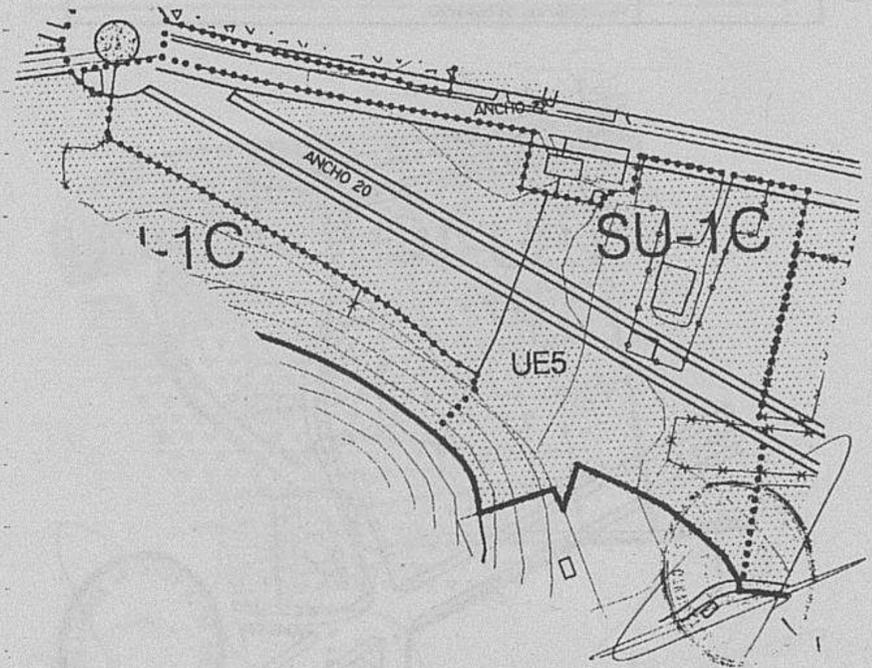


FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 3
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	25.451 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	615 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	2.345 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	1.730 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	23.106 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	630 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



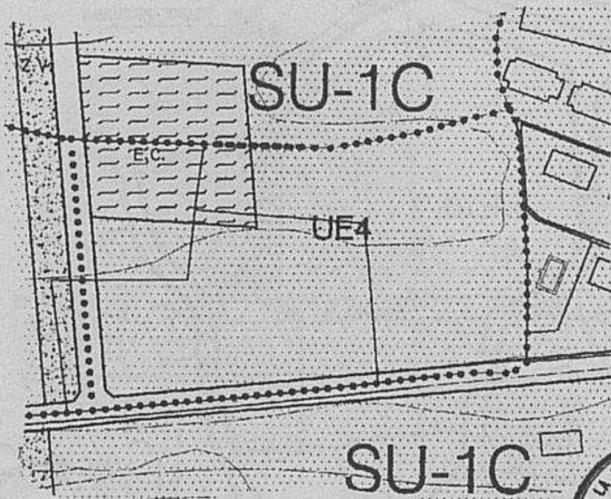
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 5
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	34.885 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	8.464 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	8.464 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	26.419 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	872 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



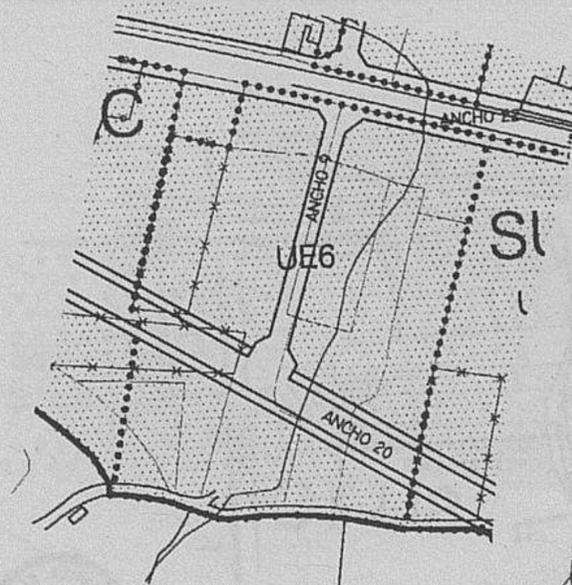
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 4
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	19.450 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	615 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	2.395 m <sup>2</sup>	3.010 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	16.440 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	487 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



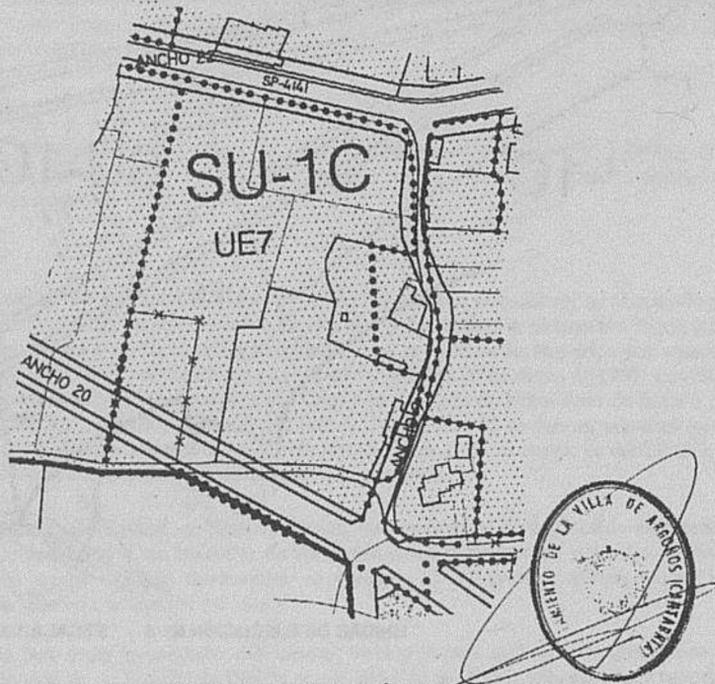
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 6
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	22.612 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	4.243 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	4.253 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	18.359 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	565 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



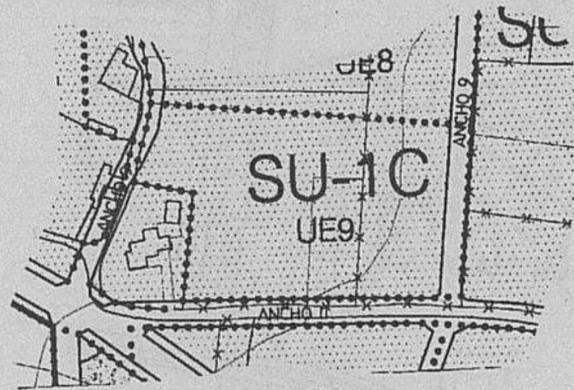
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 7
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	20.210 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	4.648 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 4.648 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90% 4.547 m <sup>2</sup>
	15.562 m <sup>2</sup>	5.052 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	505 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



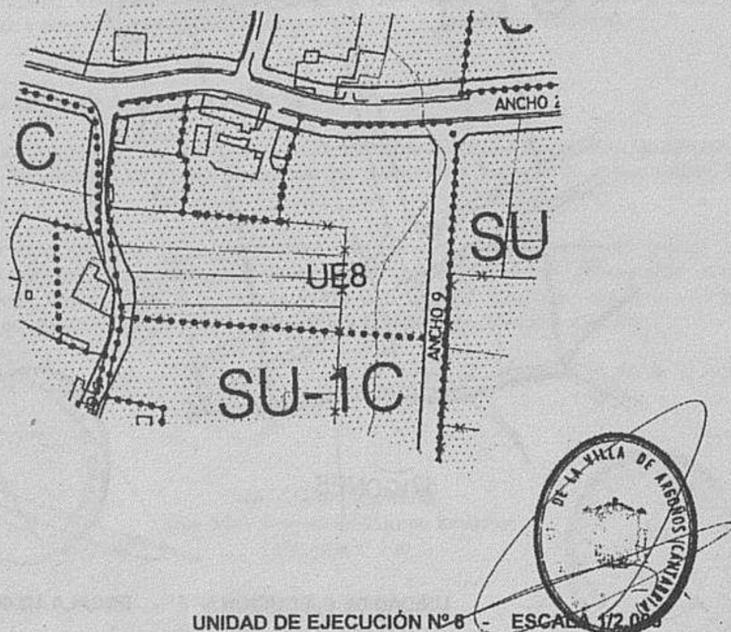
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 9
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	10.300 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	836 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 836 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90% 2.318 m <sup>2</sup>
	9.464 m <sup>2</sup>	2.575 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	257 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



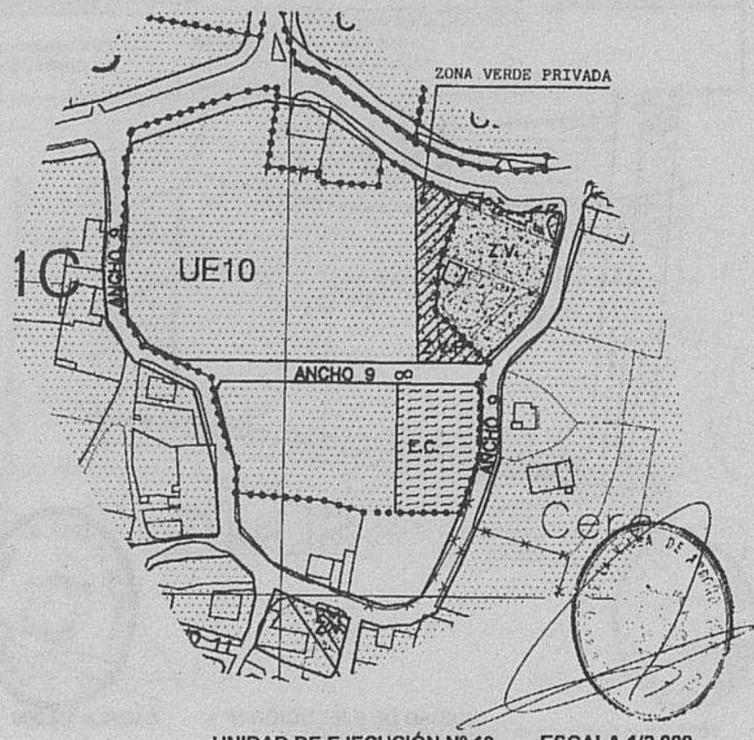
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 9 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 8
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	11.221 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	1.490 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 1.490 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90% 2.525 m <sup>2</sup>
	9.731 m <sup>2</sup>	2.805 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	280 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8 - ESCALA 1/2.000

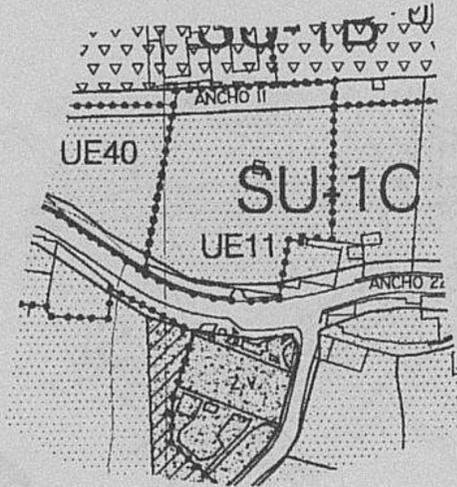
FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 10
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	22.338 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	1.490 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 5.190 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	3.700 m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90% 5.026 m <sup>2</sup>
	17.148 m <sup>2</sup>	5.585 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	559 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



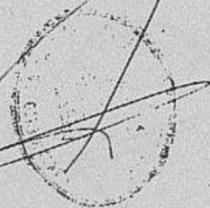
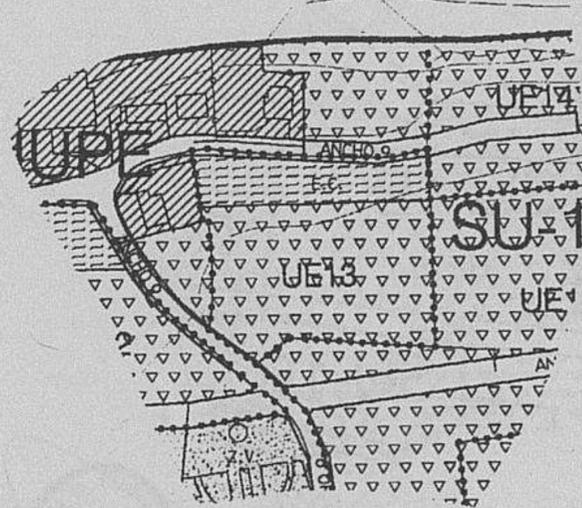
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 11
CARACTERÍSTICAS	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
	6.140m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	725 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	725 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	5.415 m <sup>2</sup>	0,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	1.382 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	153 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 13
CARACTERÍSTICAS	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
	7.985m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	241 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	1.940 m <sup>2</sup>	2.181 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	5.804 m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	2.515 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	279 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



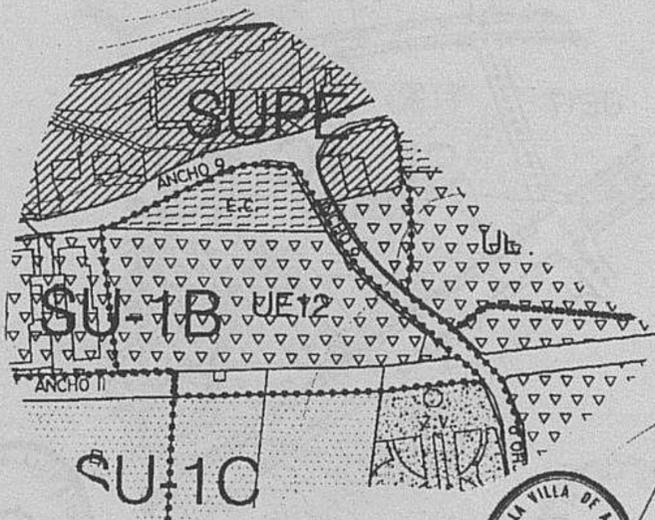
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 11 - ESCALA 1/2.000



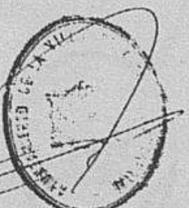
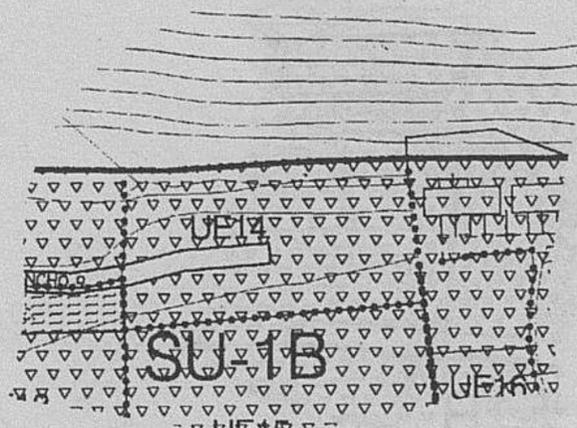
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 13 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 12
CARACTERÍSTICAS	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
	10.130 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	1.436 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	1.627 m <sup>2</sup>	3.063 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	7.067 m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	3.191 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	354 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 14
CARACTERÍSTICAS	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
	8.160 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	570 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	7.590 m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	2.571 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	285 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



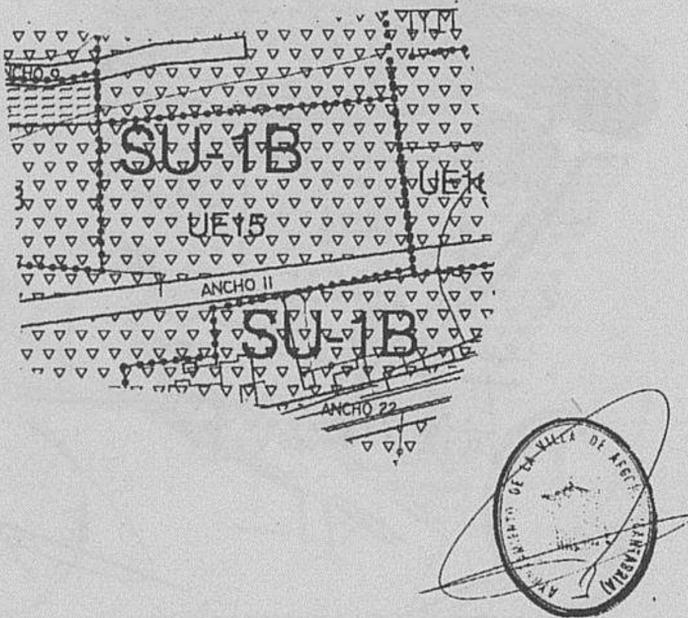
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 - ESCALA 1/2.000



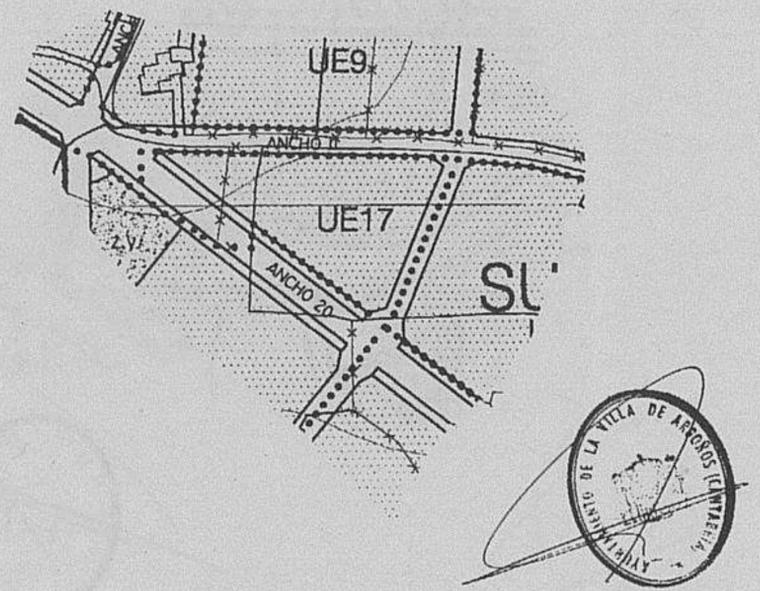
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 14 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 15
CARACTERÍSTICAS	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
	16.920m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	2.292 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 2.292 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	14.628 m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA 5.922 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	592 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 17
CARACTERÍSTICAS	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
	6.215m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	1.845 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 2.460 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	615 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	3.755 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA 1.554 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	155 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



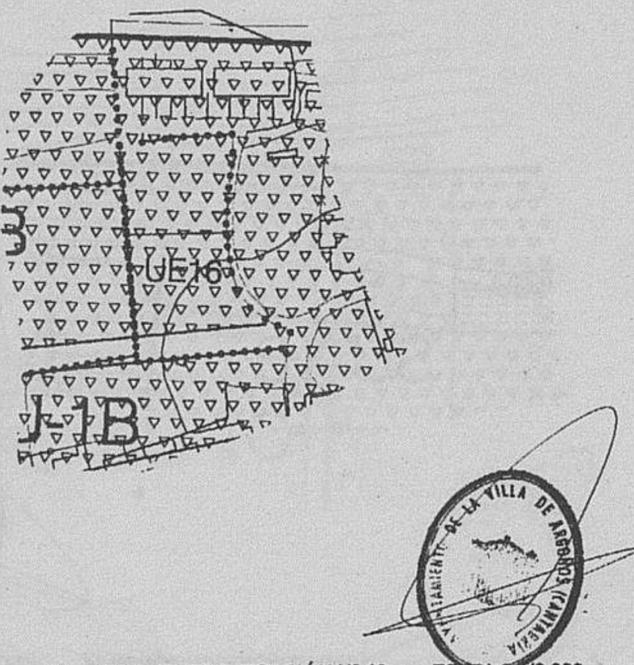
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 15 - ESCALA 1/2.000



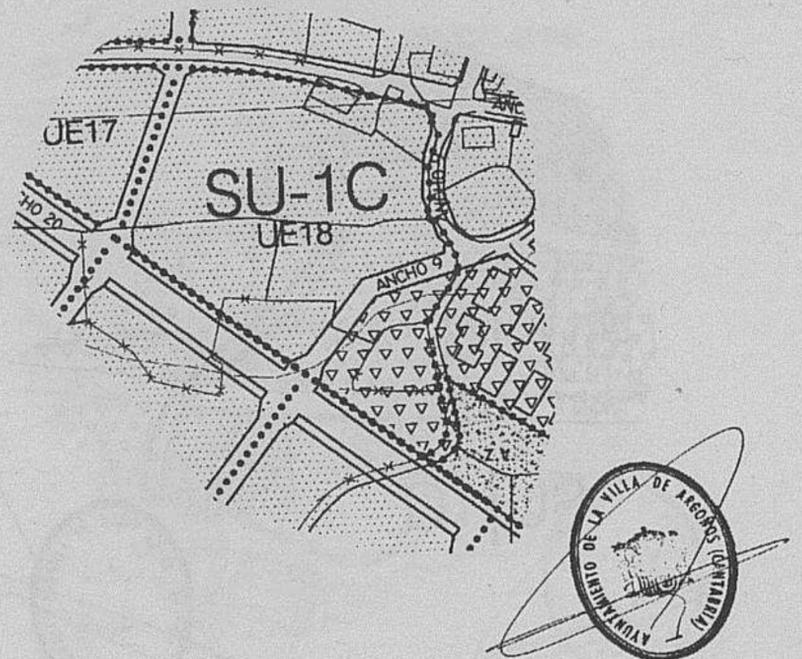
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 17 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 16
CARACTERÍSTICAS	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
	4.518 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	745 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 745 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	3.773 m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA 1.581 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	158 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 18	
CARACTERÍSTICAS	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA	
	15.240 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10	
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	1.265 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 1.265 m <sup>2</sup>	
	Sup. SU-1B = 3.299 m <sup>2</sup> X 0.35 = 1.154 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
		Sup. SU-1C = 11.941 m <sup>2</sup> X 0.25 = 2.985 m <sup>2</sup>		
TOTAL Superficie		4.139 m <sup>2</sup>	3.725 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	414 m <sup>2</sup>	
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN	
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones			



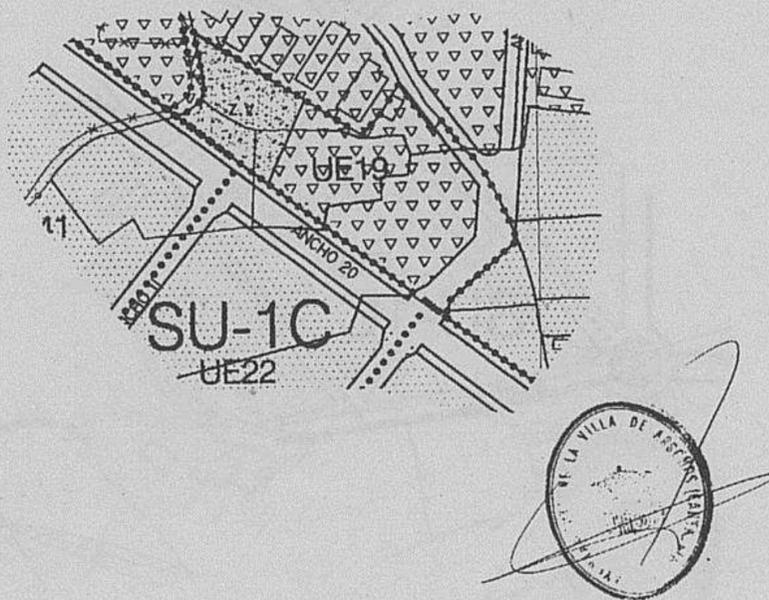
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 16 - ESCALA 1/2.000



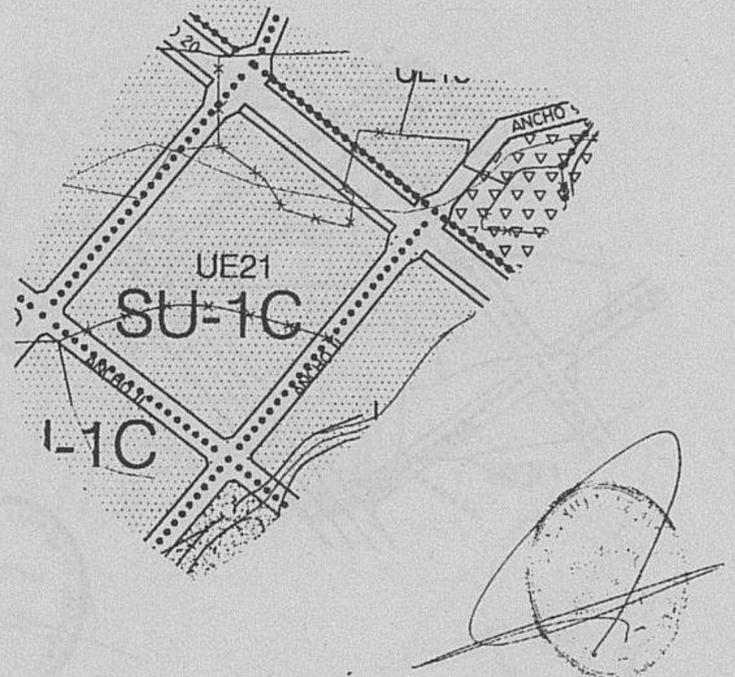
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 18 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 19
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	7.260 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	980 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	1.775 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	795 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	5.485 m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP.BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	254 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 21
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	14.093 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	3.806 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	3.806 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	10.287 m <sup>2</sup>	0,26 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP.BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	352 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



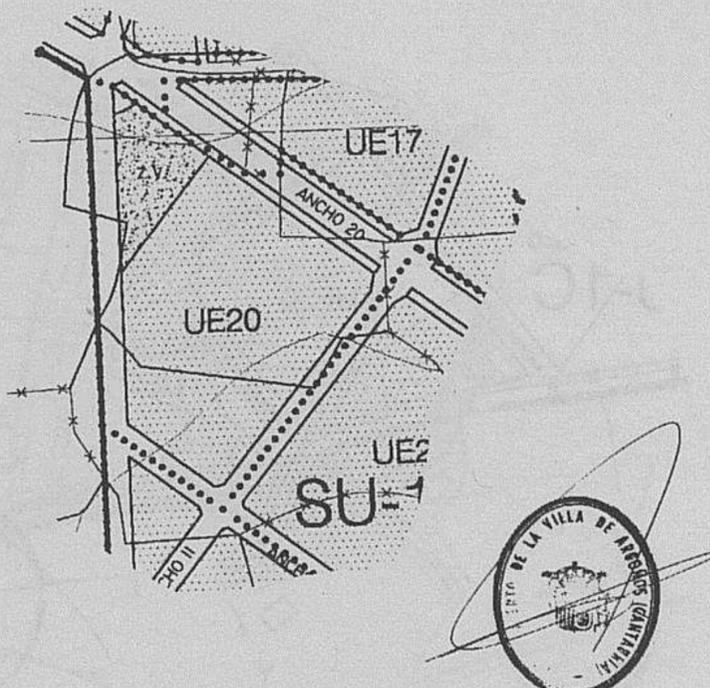
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 19 - ESCALA 1/2.000



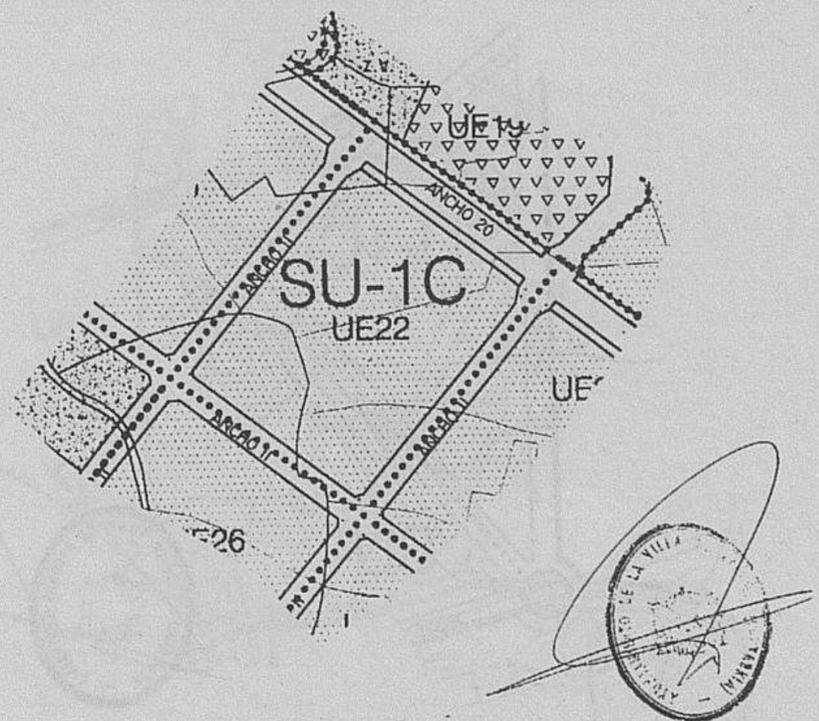
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 21 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 20
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	14.919 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	3.611 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	3.611 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	11.308 m <sup>2</sup>	0,26 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP.BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	373 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 22
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	14.075 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	3.869 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	3.869 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	10.206 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP.BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	351 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



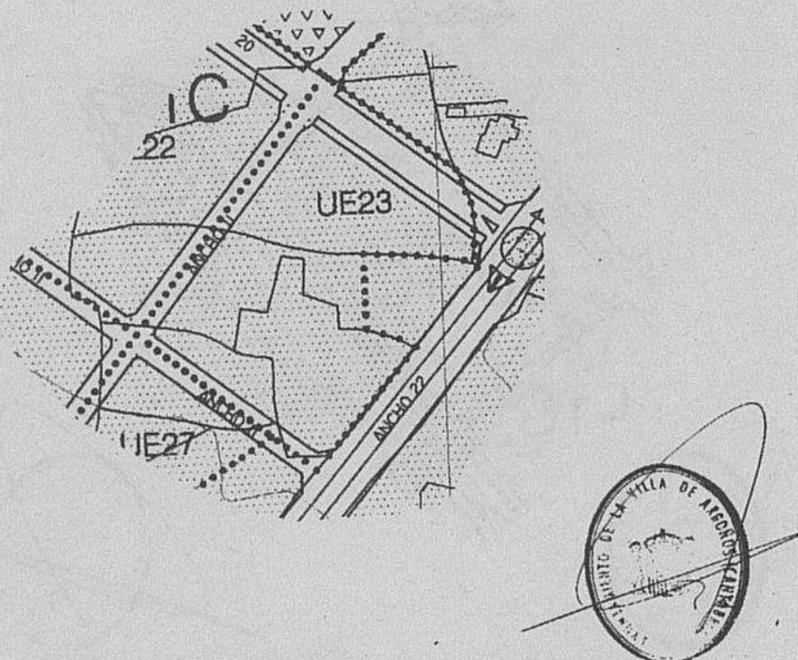
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 20 - ESCALA 1/2.000



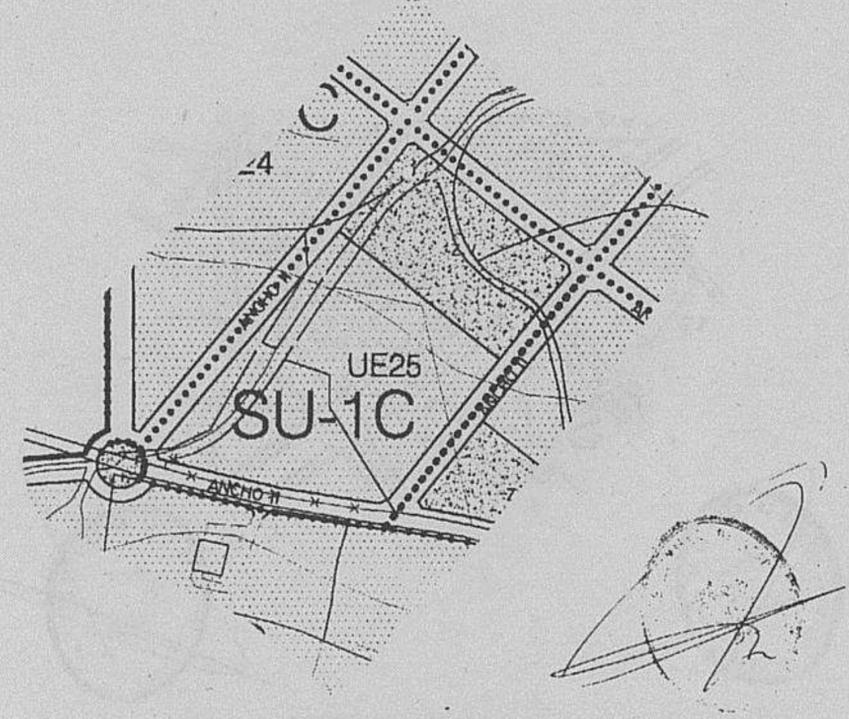
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 22 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 23
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	12.303m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	2.620 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	2.620 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	9.683 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP.BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	307 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 25
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	17.340m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	3.650 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	8.145 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	4.495 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	9.195 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP.BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	433 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



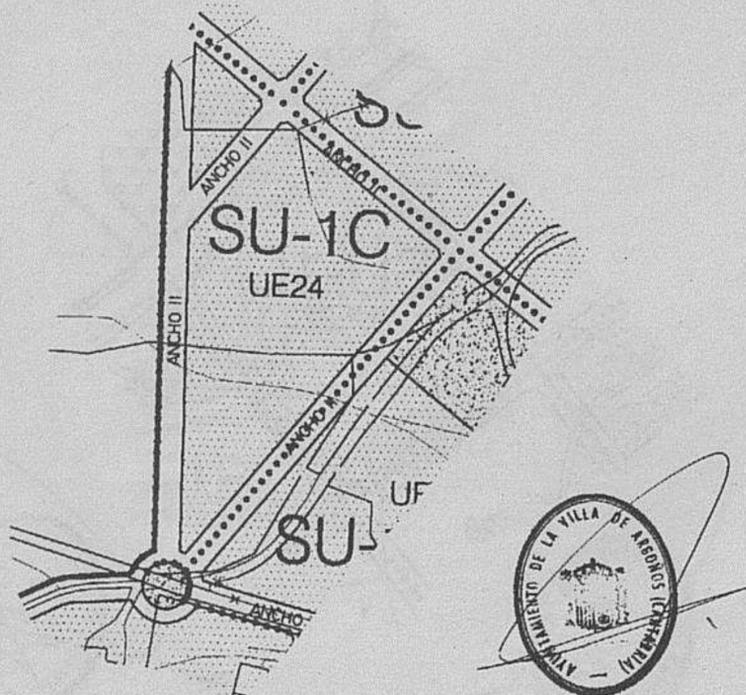
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 23 - ESCALA 1/2.000



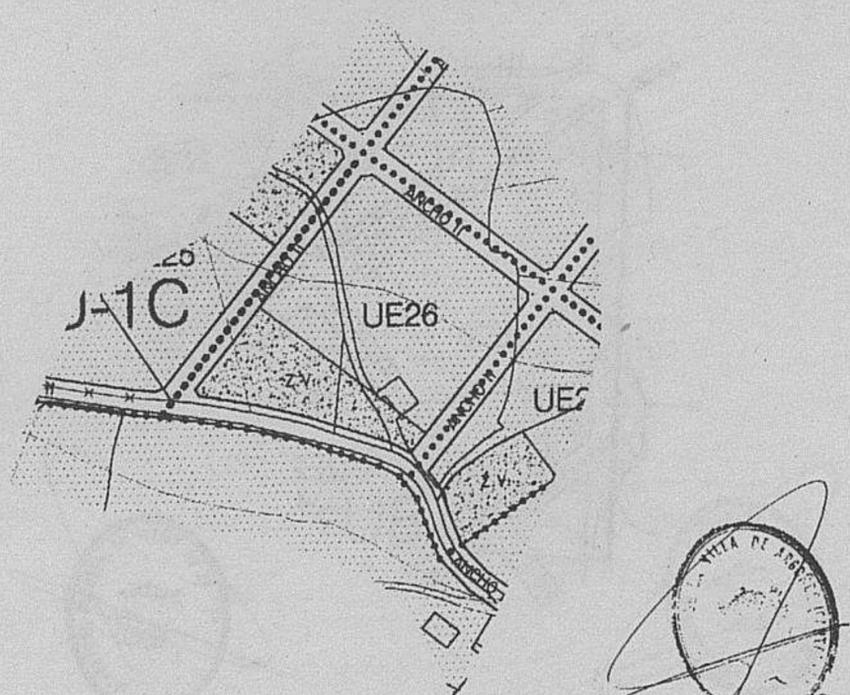
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 25 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE24
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	16.450 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	4.630 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	4.630 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	11.820 m <sup>2</sup>	0,26 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP.BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	411 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 26
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	12.196 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	2.900 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	5.380 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	2.480 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	6.816 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP.BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	305 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		

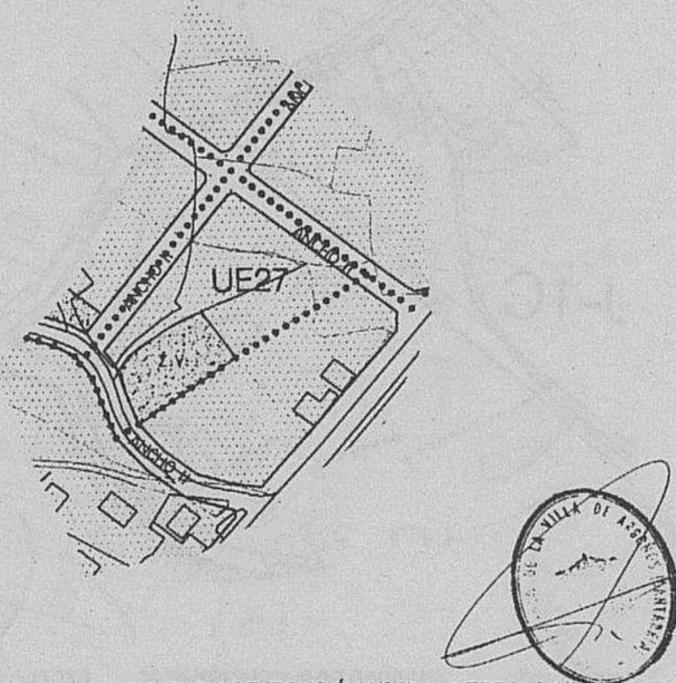


UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 24 - ESCALA 1/2.000



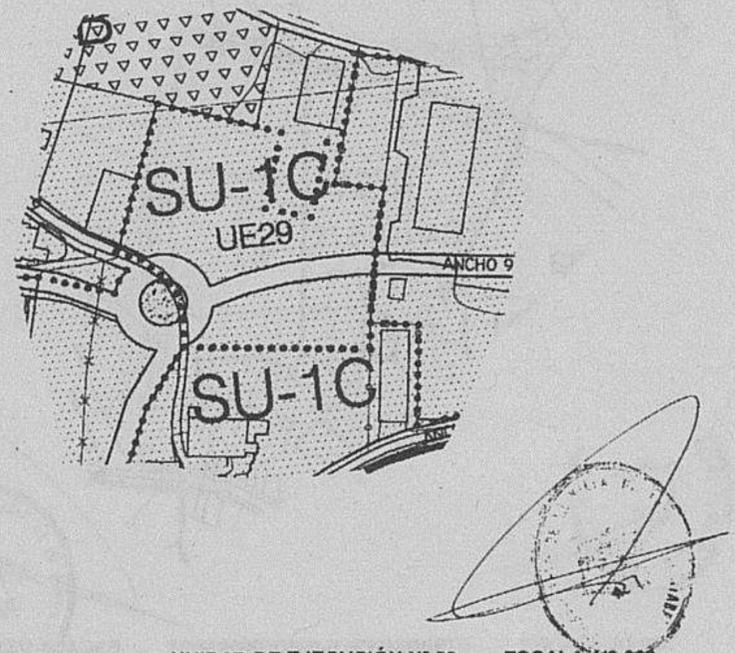
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 26 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 27
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	8.017m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	556 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 556 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	5.461 m <sup>2</sup>	1.504 m <sup>2</sup>	1.353 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	151 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



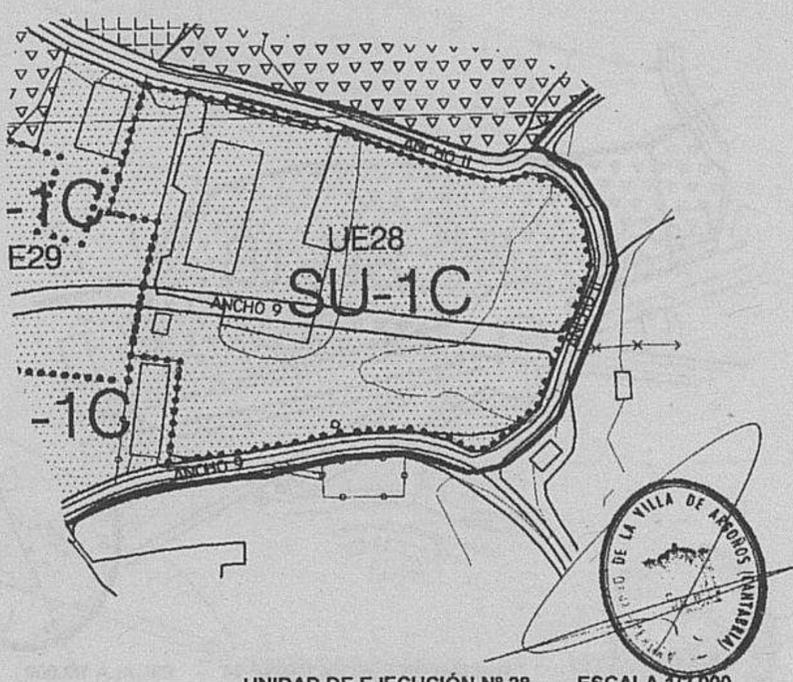
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 27 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 29
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	8.133 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	1.170 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 1.170 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	6.963 m <sup>2</sup>	2.033 m <sup>2</sup>	1.830 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	203 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



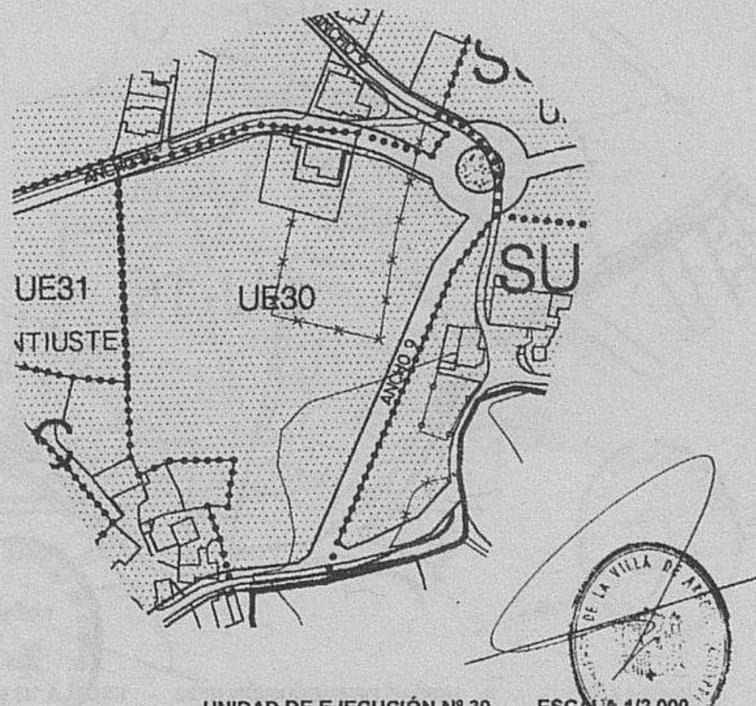
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 29 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 28
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	22.129 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	1.530 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 1.530 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	20.599 m <sup>2</sup>	5.532 m <sup>2</sup>	4.979 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	553 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 28 - ESCALA 1/2.000

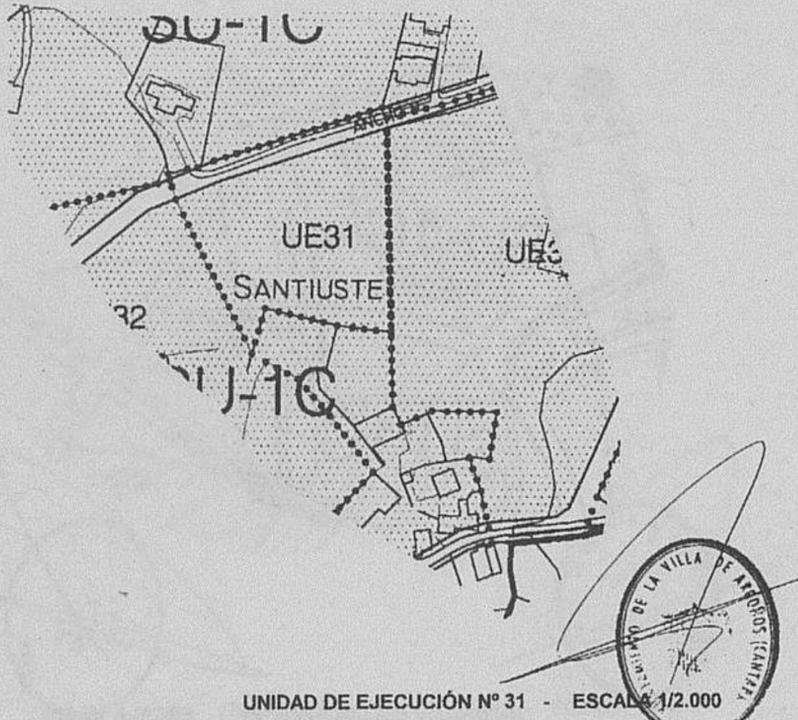
FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 30
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	21.695 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	3.225 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 3.225 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	18.470 m <sup>2</sup>	5.423 m <sup>2</sup>	4.880 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	542 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



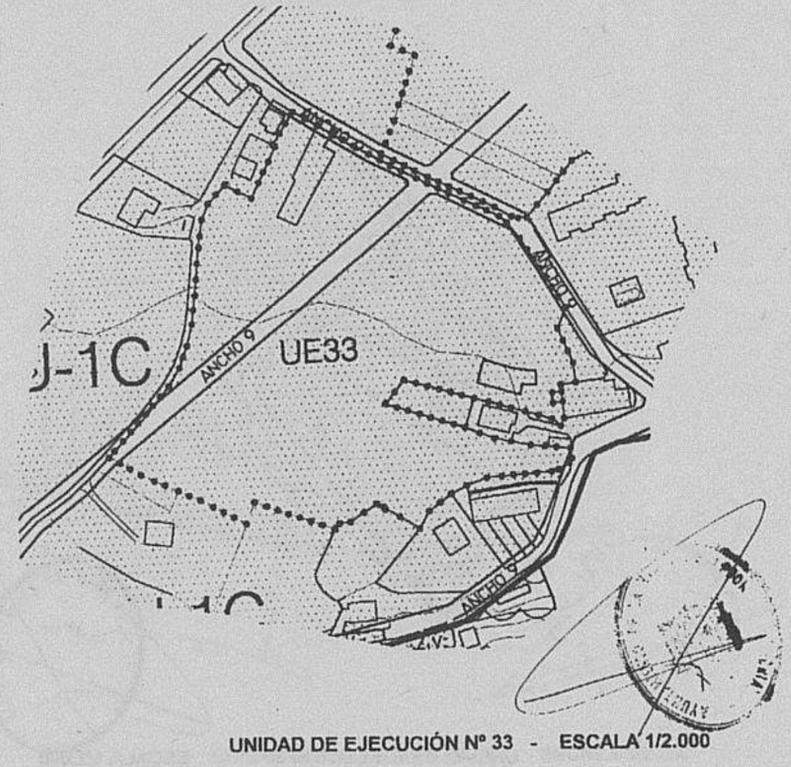
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 30 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 31
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	6 676m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	797 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 797 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	5.879 m <sup>2</sup>	1.669 m <sup>2</sup>	1.502 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	167 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 33
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	21.772m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	1.730 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 1.730 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	20.042 m <sup>2</sup>	5.443 m <sup>2</sup>	4.899 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	544 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



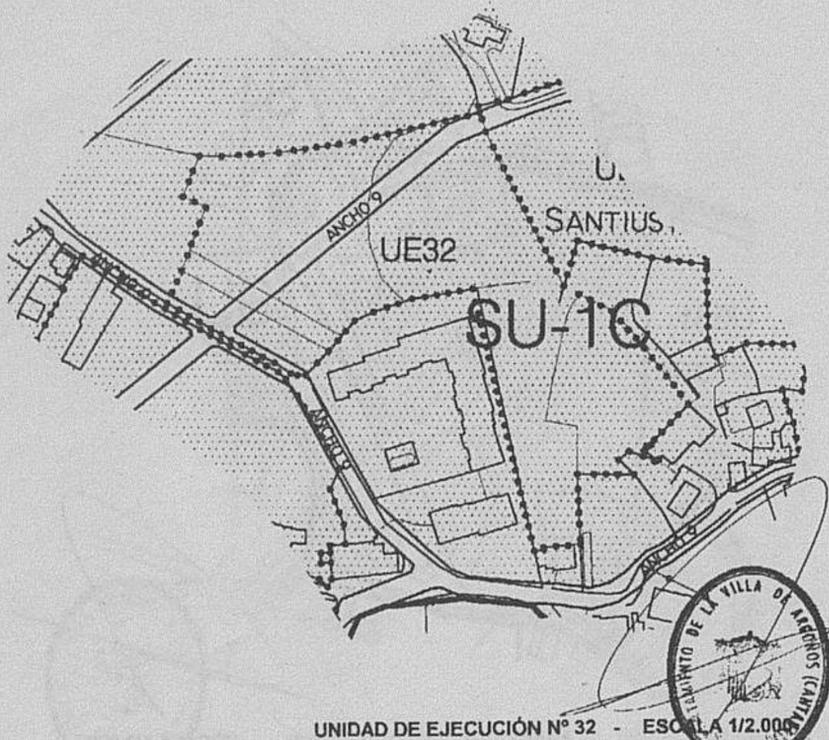
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 31 - ESCALA 1/2.000



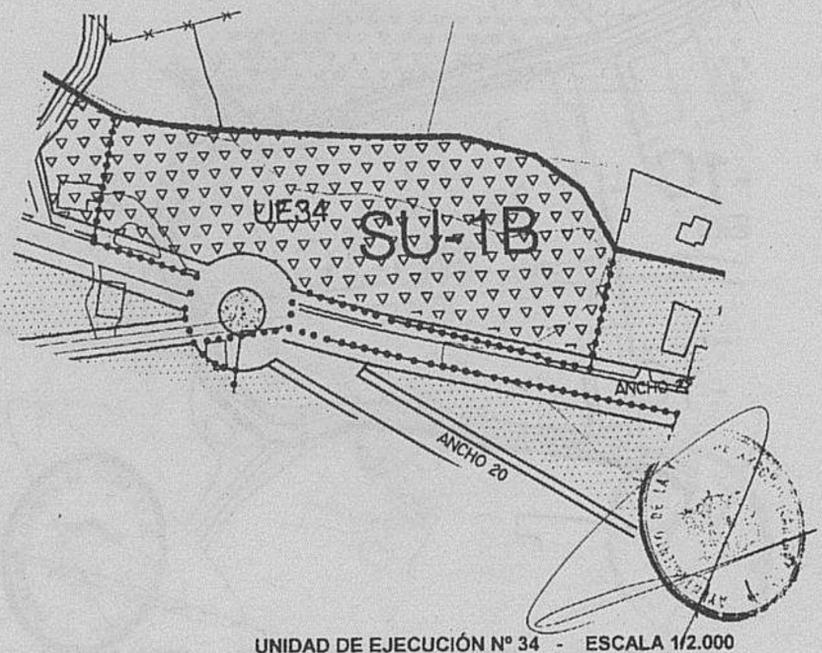
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 33 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 32
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	17.363 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	1.545 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 1.545 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	15.818 m <sup>2</sup>	4.340 m <sup>2</sup>	3.906 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	434 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 34
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	10.330 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	1.397 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 3.607 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	2.210 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90%
	6.723 m <sup>2</sup>	3.615 m <sup>2</sup>	3.254 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	361 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		

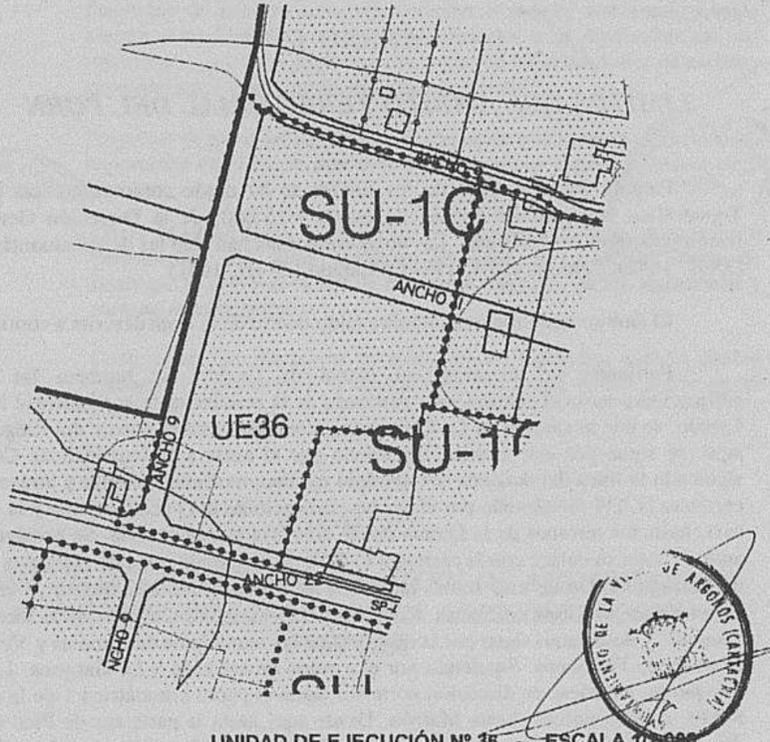


UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 32 - ESCALA 1/2.000



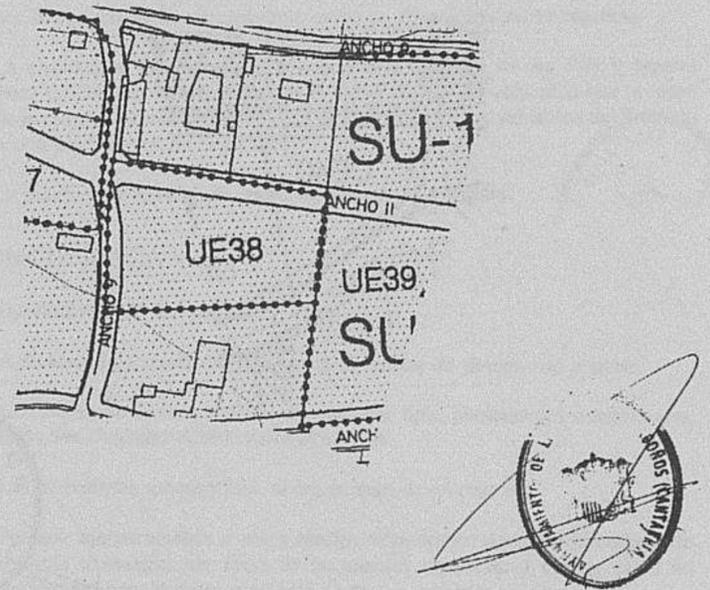
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 34 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 36
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	16.676 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	2.940 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 2.940 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90% 3.752 m <sup>2</sup>
	13.736 m <sup>2</sup>	4.169 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	417 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



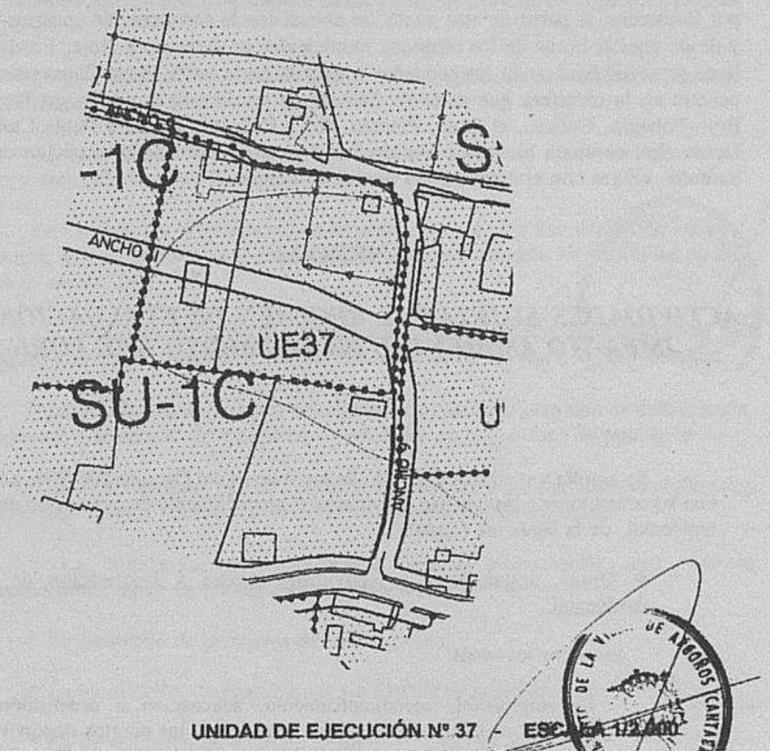
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 36 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 38
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	5.081 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	1.089 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 1.089 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90% 1.143 m <sup>2</sup>
	3.992 m <sup>2</sup>	1.270 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	127 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



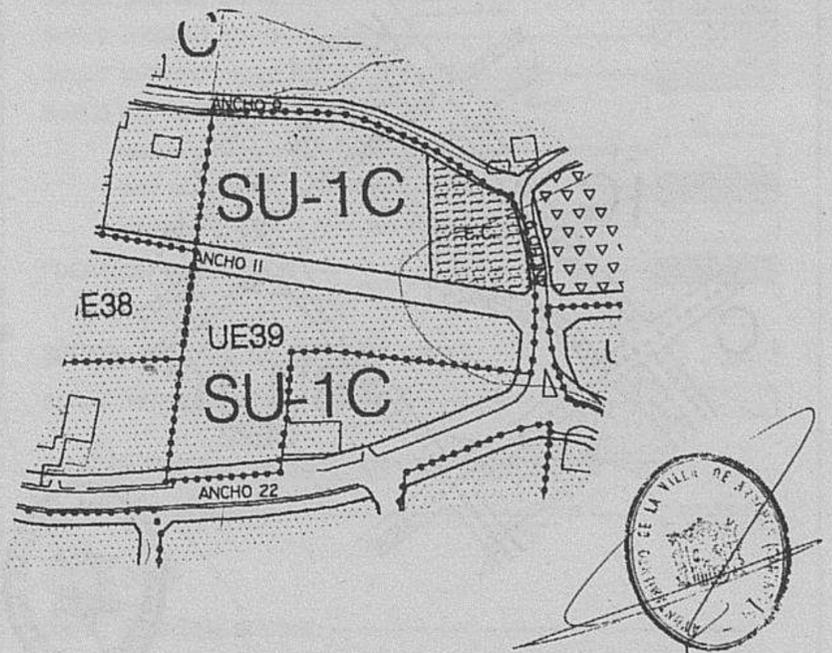
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 38 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 37
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	9.796 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	1.403 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 1.403 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90% 2.204 m <sup>2</sup>
	8.393 m <sup>2</sup>	2.499 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	250 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



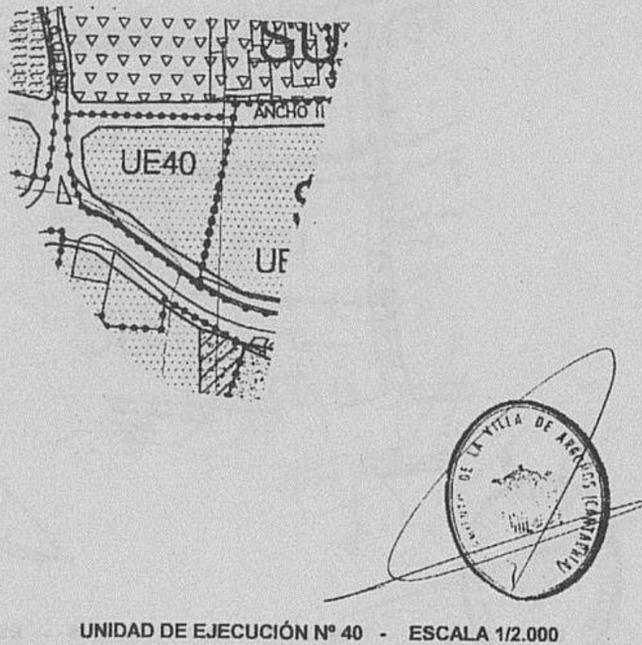
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 37 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 39
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	16.020 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	2.509 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES 4.359 m <sup>2</sup>
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	1.850 m <sup>2</sup>	
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO APROPIABLE 90% 3.604 m <sup>2</sup>
	11.651 m <sup>2</sup>	4.005 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE		10%	401 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



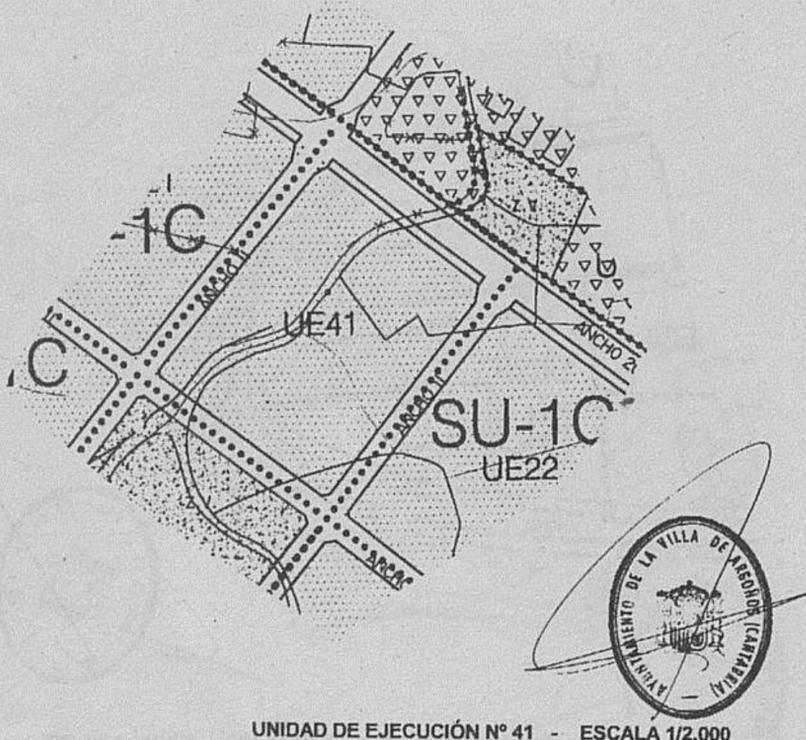
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 39 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 40
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	3.526 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	942 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	942 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	2.584 m <sup>2</sup>	0,26 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE	10%	881 m <sup>2</sup>	793 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		88 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 40 - ESCALA 1/2.000

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE 41
	SUP. BRUTA	USO PRINCIPAL	ART. ORDENANZA
CARACTERÍSTICAS	14.134 m <sup>2</sup>	Residencial	Capítulo 10
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	SUPERFICIE DE VIARIO	3.980 m <sup>2</sup>	TOTAL DE CESIONES
	SUP. DE EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	3.980 m <sup>2</sup>
	SUP. DE ZONAS VERDES	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO	SUP. NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
	10.154 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SUP. BRUTA	APROPIABLE 90%
APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE	10%	3.533 m <sup>2</sup>	3.180 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		353 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación entre propietarios Proyecto de Nueva Parcelación Proyecto de Nueva Urbanización Formalización de cesiones		



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 41 - ESCALA 1/2.000

**ANEXOS**

**\*ANEXO 1º  
LIMITES DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PORN.**

**\*ANEXO 2º  
ACTIVIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DEL PORN.**

**\*ANEXO 3º  
ACTIVIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN O INFORME POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN GESTORA.**

**ANEXO I**

**LIMITES DEL AMBITO TERRITORIAL DEL PORN**

Para la determinación de los límites se ha usado como referencia el Mapa Topográfico Nacional de España de escala 1:25.000, de la Dirección General del Instituto Geográfico Nacional. Las hojas empleadas han sido las de Ribamontán al Mar (35-II, 1982), Santoña (36-I, 1981) y Laredo (36-III, 1981).

El ámbito territorial está comprendido dentro de la línea descrita a continuación:

Partiendo del extremo del puntal de Laredo, se bordean las actuales edificaciones hasta el camino que, partiendo de la residencia de la Seguridad Social de Laredo, se une al camino de La Chimenea y continúa hasta el puente del Riego. Desde aquí, se sigue por este camino bordeando por el norte a la localidad de Colindres, siguiendo la línea del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y atravesando la carretera N-634 (bordeando por el sur las edificaciones del núcleo urbano y la marisma sur), hasta los terrenos de la Quinta donde confluye con la autovía. Se prosigue por la autovía hasta su enlace con la carretera C-629, prosiguiendo por este vial hasta la altura de Mazagudo. Desde este tramo hasta el Parral discurre a 200 metros al este de la carretera que une esas dos zonas. Continúa por la carretera C-629 hasta la localidad de Limpias, y desde aquí sigue por la divisoria de los municipios de Limpias y Voto, hasta la altura de El Ribero. Siguiendo por el camino de esa zona a La Gargona. Llegado a este punto, atraviesa en dirección norte-sur hacia el punto kilométrico 1 de la carretera S-520, donde continúa hasta Marrón. Desde aquí hasta la parte sur de Pico Carrasco discurre a 50 metros al sur de la carretera S-520. A continuación sigue por el camino que rodea al pueblo de Carasa por el norte, hasta retomar la carretera S-520. Desde este punto vuelve a discurrir 100 metros al sur de la carretera S-520, hasta confluir en la localidad de Rada. Partiendo de este último núcleo y siguiendo el curso del río Clarón hacia su nacimiento, la línea se sitúa a una distancia de 200 metros desde el deslinde del río, hasta llegar al puente de Ricorto, que lo bordea por el sur a la misma distancia, y prosigue después bordeando el río (a la distancia de 200 metros) por el oeste hasta confluir con la carretera de Rada a Survilla. Desde este último emplazamiento, se sigue por el camino que acaba en el pueblo de Nates. Bordeando a este último núcleo por el sur, se prosigue por la carretera que confluye en la carretera N-634 en Treto. La línea continúa por la carretera N-634 hasta Tuebre, desde donde prosigue por una línea imaginaria hasta la iglesia de la Purificación. A partir de aquí se sigue por el camino que conduce nuevamente a la carretera N-634, continuando hasta la localidad de Gama. Desde este núcleo se toma el camino hacia río Negro, continuando por el arroyo de Rionegro, hasta su nacimiento, tomando a continuación la carretera que, pasando por Noval, confluye en la carretera S-402. A continuación se bordea el núcleo urbano de Escalante, enlazando de nuevo con la carretera S-402. Se prosigue por ésta hasta el Mirador del Portillo, continuando por la cota 50 de El Cueto. Para tomar el camino que confluye en la carretera de Argoños a Arnúero, A continuación, se sigue por esta última carretera hasta el núcleo urbano de Arnúero, que se bordea por la parte este hasta el barrio de Quintana. Partiendo de este barrio se continúa por el camino que transcurre por Trasigares y Mies de Hoz hasta un camino que, pasando por la Casa Ermita de Santa Bárbara, sigue en dirección a Quejo pasando por Bocarrero. A partir de este punto, se enlaza con la carretera que conduce a Quejo, y desde aquí al límite de los términos municipales de Arnúero y Noja. Finalmente, la línea prosigue bordeando las pequeñas islas y la costa hasta Punta Cañaverosa, donde penetra en la carretera que parte de Salceda, y bordeando el núcleo de Trengandín, Roto-Fonegra, Cabazo, el Arco, Palacio, Ris y Pedroso, vuelve a Punta Cañaverosa. Desde aquí continúa hasta la playa de San Martín, y bordeando el núcleo urbano de Santoña, enlaza con el extremo del puntal de Laredo.

**ANEXO II**

**ACTIVIDADES SUJETAS AL REGIMEN DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL EN EL AMBITO DEL PORN**

Se amplía y modifica el listado de los Anexos del Decreto 50/1991, en relación con las actuaciones a las que hay que aplicar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, de la siguiente forma:

- Obras, instalaciones o actividades sujetas a Declaración de Impacto Ambiental.

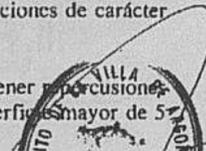
En todos los casos:

- La ampliación, acondicionamiento, adecuación u ordenación de los puertos, incluido el aumento de atraques de los puertos deportivos.

- Instalaciones de acuicultura y piscicultura, parques de cultivo de bivalvos y similares, cualquiera que sea su superficie y naturaleza.
- Dragados.

• **Obras, instalaciones o actividades sujetas a Estimación de Impacto Ambiental:**

- Plantas depuradoras de nueva construcción y sus modificaciones.
- Modificación, aunque sea parcial, del trazado de las líneas de ferrocarril y de las carreteras, así como el ensanche de su plataforma, las variantes, los desdoblamientos y las duplicaciones de calzada.
- Campamentos de turismo y zonas de acampada controlada, independientemente de su capacidad.
- Proyectos de conservación, regeneración o mejora ambiental, cuando afecten a las Unidades Ambientales Primarias o se desarrollen en una superficie mayor de 5 hectáreas. Se excluyen las actuaciones de carácter experimental y cuyo ámbito espacial sea puntual.
- Proyectos de uso público, cuando su ejecución pueda tener repercusiones importantes en el medio ambiente o afecten a una superficie mayor de 5 hectáreas.
- Obras de canalización o regulación de los cursos de agua, temporales o permanentes, así como cualquier actividad que implique riesgo de interrupción grave de la red de drenaje o alteración de los manantiales y surgencias principales.
- Concesiones que afecten al dominio público hidráulico cuando puedan presumirse riesgos para el medio ambiente como consecuencia de su realización.



**ANEXO III**

**ACTIVIDADES SUJETAS AL REGIMEN DE AUTORIZACION O INFORME POR PARTE DE LA ADMINISTRACION GESTORA**

• **Con carácter general:**

\* Cualquier obra o actuación que implique movimientos de tierra, salvo las desarrolladas en los núcleos de población y las derivadas de las labores normales relacionadas con la preparación y acondicionamiento del suelo para la actividad agropecuaria o forestal, siempre que respeten las costumbres tradicionales de las mismas.

\* Todas aquellas que estén sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

• **Con carácter particular:**

\* Las labores de dragado y mantenimiento de las canales principales de acceso a los puertos.

\* La corta, quema o eliminación por cualquier otro medio de especies arbóreas o arbustivas, salvo las desarrolladas en los núcleos de población y las contempladas en los Planes Técnicos correspondientes. En las zonas de Reserva y Uso Moderado, esta autorización también será exigible para los ejemplares arbóreos aislados.

\* Encender fuego y lanzar elementos pirotécnicos, salvo los realizados en los núcleos de población y los contemplados en los Planes Sectoriales o Proyectos Técnicos correspondientes.

\* La plantación de especies arbóreas, salvo las incluidas en los Planes Técnicos correspondientes.

\* La limpieza de los drenes y canales de drenaje, así como las labores de arreglo y mantenimiento de los diques y muros.

\* Los vallados y cerramientos de terrenos, así como la instalación de antenas repetidoras, muros, pantallas u otros elementos similares, excepto los realizados en los núcleos de población.

\* La instalación de tendidos aéreos o subterráneos, independientemente de su naturaleza, y el acondicionamiento de los viales, salvo en los núcleos de población.

\* La colocación de carteles, inscripciones o cualquier otro tipo de señalización, permanente o temporal. Se exceptúan los ubicados en los núcleos de población.

\* Realizar cualquier tipo de grabados, marcas, pinturas, etc. sobre cualquier tipo de superficie natural, independientemente del procedimiento empleado.

\* La instalación de monumentos, placas o cualquier otro símbolo conmemorativo, salvo en los núcleos de población.

\* El desarrollo de proyectos de investigación.

\* La recolección de especímenes y muestras de cualquier tipo.

\* La introducción de especies animales o vegetales alóctonas.

\* Las actividades de filmación, fotografía y similares que puedan inducir cambios significativos en las pautas de comportamiento de la fauna, modificaciones de los patrones de distribución de las diferentes especies, animales o vegetales, o se desarrollen en la zona de Reserva.

• **Con carácter excepcional:**

Todas aquellas concedidas en situaciones excepcionales o extraordinarias, entre las que se encuentran:

\* El drenaje o modificación de las características hidrológicas de los terrenos.

\* Las concesiones de aguas.

\* La instalación de sistemas de depuración sin conexión a la red de alcantarillado.

\* La fumigación aérea.

\* El sobrevuelo, independientemente del método empleado, a menos de 500 metros sobre la vertical de la cota máxima, salvo en situaciones de emergencia.

\* La circulación o estacionamiento de vehículos fuera de las vías y lugares señalados para tal fin. No estarán sujetos a tal autorización los vehículos que accedan a predios de propiedad privada o en régimen de concesión ni los vehículos del Servicio de Vigilancia o los Cuerpos de Seguridad.

\* La práctica de la escalada, salvo en caso de emergencia.



**ZONA DE RESERVA:**

- Instalaciones de uso público.
- Actividades desarrolladas por los clubs locales de piragüismo y remo.
- La colocación de instalaciones de cualquier tipo, permanentes o temporales, sobre las Unidades Ambientales Primarias.
- Las actividades subacuáticas, salvo en caso de emergencia.
- Fondear embarcaciones u otros medios flotantes en puntos diferentes a los atraques o navegar por fuera de las canales marcadas al efecto, salvo las autorizadas para la pesca marítima de recreo o el marisqueo.

**ZONA DE USO INTENSIVO:**

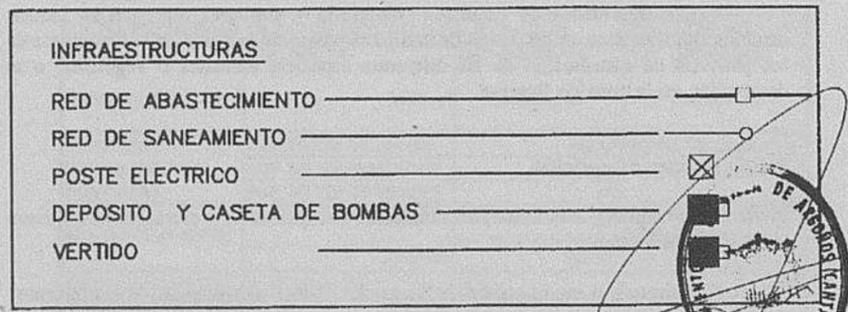
- La construcción de infraestructuras, edificaciones o instalaciones.
- La construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

**ZONA DE USO ESPECIAL:**

- El acceso de vehículos a las playas con el fin de transportar embarcaciones.
- Encauzamientos.

**CALIFICACION DEL SUELO**

SUELO URBANO SU-1C	
SUELO URBANO SU-1B	
SUELO URBANO SU-1E	
SUELO URBANO SU-2	
SUELO URBANO SU-3	
SUELO URBANO PROTECCION ESPECIAL SUPE	
SUELO NO URBANIZABLE	
-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRICOLA NUPA	
-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PAISAJISTICA NUPP	
-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION FORESTAL NUPF	
FUERA DE ORDENACION	
<b>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>	
ZONAS VERDES	
<b>SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES</b>	
ESPACIO COMUNITARIO	
<b>OTROS USOS</b>	
LIMITE DE SUELO URBANO	
LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL	



99/235260

**4. Subastas y concursos**

**CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA**

**Servicio de Contratación y Compras**

*Resolución del consejero de Presidencia del Gobierno de Cantabria por la que se anuncia concurso procedimiento abierto.*

Objeto: 99.5.1.67 «Replacación forestal en montes de la comarca 11, Sección forestal III (Castro Urdiales y Guriezo)».

Tipo máximo de licitación: Treinta millones quinientas once mil novecientas sesenta y ocho (30.511.968) pesetas. No procederá la admisión de variantes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.2 de la LCAP.

Plazo de ejecución: Quince (15) meses.

Clasificación de contratistas: Grupo K, subgrupo 6, categoría C

Garantías: La provisional, dispensada. La definitiva el 4% del presupuesto de licitación.

Presentación de ofertas: En el Servicio de Contratación y Compras de la Consejería de Presidencia de la Diputación Regional de Cantabria, calle Casimiro Sainz, número, Santander, hasta las 13 horas del vigésimo sexto día natural siguiente a la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria»; en caso de coincidir en sábado o festivo se aplazará hasta la misma hora del día siguiente hábil. En esta dependencia se encuentran de manifiesto el proyecto, el pliego de condiciones y demás documentación del contrato a disposición de los licitadores.

Apertura de plicas: A las 10 horas del martes o jueves hábil siguiente al día de finalización de presentación de ofertas, en el Palacio Regional.

Modelo de proposición y documentación que deben de presentar los licitadores: La señalada en la cláusula n.º 14 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Santander, 15 de julio de 1999.—El consejero de Presidencia en funciones, Emilio del Valle Rodríguez.

99/249098

**CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA**

**Servicio de Contratación y Compras**

*Anuncio concurso procedimiento abierto*

Objeto: (99.6.1.79) «Abastecimiento de agua en el Término Municipal de Valdeprado del Rio, 2ª Fase (Ayto: Valdeprado del Rio)».

Tipo máximo de licitación: 20.000.000 de pesetas.

Plazo de ejecución: 5 meses.

Clasificación de contratistas: Grupo E, Subgrupo 1, Categoría c

Garantías:

Provisional: Dispensada

Definitiva: 800.000 pesetas.

Presentación de ofertas: En el Servicio de Contratación y Compras de la Consejería de Presidencia del Gobierno de Cantabria, calle Casimiro Sainz, número 4, Santander, hasta las 13 horas del decimotercer día natural siguiente a la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria»; en caso de coincidir en sábado o festivo se aplazará hasta la misma hora del día

siguiente hábil. En esta dependencia se encuentran de manifiesto el proyecto, el pliego de condiciones y demás documentación del contrato a disposición de los licitadores.

Apertura de plicas: A las 10 horas del martes o jueves hábil siguiente al día de finalización de presentación de ofertas, en el Palacio Regional.

Modelo de proposición y documentación que deben de presentar los licitadores: La señalada en la cláusula número 6 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Santander, 15 de Julio de 1999.—El consejero de Presidencia, Emilio del Valle Rodríguez.

99/249057

**III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL**

**1. Personal**

**AYUNTAMIENTO DE LIENDO**

**Corrección de errores**

**ANUNCIO**

Detectado el error producido en el «Boletín Oficial de Cantabria» del día 7 de julio de 1999, página 5.047, donde dice: «Grupo según el artículo 25 de la Ley 30/1984: A...»; debe decir: «Grupo según el artículo 25 de la Ley 30/1984: D».

Liendo, 12 de julio de 1999.—El alcalde, Pedro Salvarrey Quintana.

99/249793

**2. Subastas y concursos**

**AYUNTAMIENTO DE SANTOÑA**

**ANUNCIO**

*Concurso para la contratación del servicio de comedor en el Albergue Municipal*

Por Decreto de la Alcaldía de fecha 28 de junio de 1999 se ha aprobado el pliego de cláusulas administrativas particulares, el gasto y el expediente para la contratación por el procedimiento de concurso y por la tramitación ordinaria para la prestación del servicio de comedor del Albergue Municipal. Se publica la convocatoria del concurso.

I. Objeto.

Prestación del servicio de comedor del Albergue Municipal, según detalle que obra en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

II. Tipo de licitación.

–3.926.786 pesetas, con cargo a la partida 452.2.227.

III. Criterios de valoración del concurso.

Los que obran en la cláusula IV del pliego de condiciones.

IV. Presentación de proposiciones.

Durante veintiséis días naturales a contar de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria».

Se presentarán dos sobres, con el detalle y descripción de la cláusula XI del pliego de condiciones.

V. Fianzas.

Se establece una fianza provisional por importe del 2% del precio de licitación.

VI. Información.

Se facilitará información y copia del pliego de cláusulas administrativas en la Secretaría del Ayuntamiento de Santoña, personalmente o bien por teléfono, en el número 942 660 354, o bien por fax, en el número 942 671 397.

Santoña, 28 de junio de 1999.—El alcalde, Maximino Valle Garmendia.

99/232832

### AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

*Resolución del Ayuntamiento de Torrelavega (Cantabria) por la que se anuncia procedimiento abierto y forma de subasta, para la ejecución de los trabajos de pintura de colegios públicos y otras instalaciones municipales*

Conforme a los pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas, aprobado por Decreto de la Alcaldía de fecha 1 de julio de 1999, queda expuesto al público en esta Secretaría Municipal para oír posibles reclamaciones por el plazo de ocho días; simultáneamente se anuncia la subasta, si bien condicionado a lo dispuesto en los artículos 122 y 123 del Real Decreto 781/1986, texto refundido de Régimen Local y Ley de Contratos de las Administraciones Públicas 13/95.

1. Entidad adjudicadora:
  - a) Organismo: Ayuntamiento de Torrelavega (Cantabria).
  - b) Dependencia que tramita el expediente: Sección de Contratación.
  - c) Número de expediente: 40/99.
2. Objeto del contrato:
  - a) Descripción del objeto: Trabajos de pintura de colegios públicos y otras instalaciones municipales.
  - b) Lugar de ejecución: Torrelavega (Cantabria).
  - c) Plazo de ejecución: Dos meses.
3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:
  - a) Tramitación: Ordinaria.
  - b) Procedimiento: Abierto.
  - c) Forma: Subasta.
4. Presupuesto base de licitación:
 

Importe total: 6.639.000 pesetas.
5. Garantías:
 

Provisional: 132.728 pesetas. Definitiva: 4% del presupuesto de contrata.
6. Obtención de documentación e información:
  - a) Entidad: Ayuntamiento de Torrelavega.
  - b) Domicilio: Boulevard D. Herrero, número 4, Sección de Contratación.
  - c) Localidad y código postal: Torrelavega 39300.
  - d) Teléfono: 942-890350.
  - e) Telefax: 942-881400.
  - f) Fecha límite para obtención de documentos e información: Durante el plazo de veintiséis días naturales contados a partir del siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el «Boletín Oficial de Cantabria», desde las ocho a las trece horas.
7. Presentación de ofertas o de las solicitudes de participación:
  - a) Fecha límite de presentación: En horas de ocho a trece, dentro del plazo de veintiséis días naturales contados a partir del siguiente de la publicación del anuncio de licitación en el «Boletín Oficial de Cantabria».
  - b) Documentación a presentar: La indicada en el pliego de condiciones.
  - c) Lugar de presentación:
    1. Entidad: Ayuntamiento, Sección de Contratación.
    2. Domicilio: Boulevard D. Herrero, número 4.
    3. Localidad y código: Torrelavega 39300.
8. Apertura de las ofertas:
  - a) Entidad: Ayuntamiento.
  - b) Domicilio: Boulevard D. Herrero, número 4.
  - c) Localidad: Torrelavega.
  - d) Fecha: Tendrá lugar al día siguiente hábil a aquel en que se cumplan los veintiséis días naturales de la publicación del anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria».
  - e) Hora: Doce.
9. Gastos de anuncios: Serán de cuenta del adjudicatario.

Torrelavega, 1 de julio de 1999.—La alcaldesa, Blanca Rosa Gómez Morante.

99/235581

### 3. Economía y presupuestos

#### AYUNTAMIENTO DE ASTILLERO

Don Miguel Ángel Alberdi Porcelli, recaudador de Tributos del excelentísimo Ayuntamiento de Astillero,

Hace saber: Que por causas no imputables a este Servicio no ha sido posible notificar el acto de gestión tributaria motivado en procedimiento administrativo de apremio que más adelante se expresa, en las fechas que se indican, a los obligados tributarios que a continuación se relacionan:

Apellidos y nombre/razón social	NIF/CIF	Fecha envío correo certif.	Núm. envío
AGRUPACION DEPORTIVA ESCUELA KAR	G39322631	02/03/99	108
AGRUPACION DEPORTIVA ESCUELA KAR	G39322631	26/06/99	514
AGUDO BILBAO, DAVID	20204975	20/06/97	686
AMUEBLAMIENTOS Y SEÑALIZACIONES DE SU.	B24347965	02/03/99	128
BOURDIE VALLE, ROSARIO	SIN DNI	02/03/99	154
BOURDIE VALLE, ROSARIO	SIN DNI	12/04/99	599
CAMPO FERNANDEZ, MERCEDES	SIN DNI	03/03/99	196
CAMPO FERNANDEZ, MERCEDES	SIN DNI	12/04/99	600
CAMPO HERNANDEZ, PEDRO MARIANO	13500726	26/03/99	516
CARRERA LOPEZ, CARMEN M.	13710610	03/03/99	204
CARRERA LOPEZ, CARMEN M.	13710610	12/04/99	602
CASTILLO GONZALEZ, LUIS M. DEL	13796208A	03/03/99	213
CASTILLO GONZALEZ, LUIS M. DEL	13796208A	22/04/99	621
COTERO CARRO, FELICIANO	13736870M	03/03/99	234
COTERO CARRO, FELICIANO	13736870M	12/04/99	603
COTERO LASTRA, ANTONIO	13577719	03/03/99	235
COTERO LASTRA, ANTONIO	13577719	12/04/99	604
EXCAVACIONES FERCA, S. C.	G39096334	04/03/99	265
EXCAVACIONES FERCA, S. C.	G39096334	12/04/99	605
GOMEZ LAVIN, JOSE MARIA	13687983	04/03/99	308
GOMEZ LAVIN, JOSE MARIA	13687983	12/04/99	606
GONZALEZ DEL AMO, CLAUDIO	SIN DNI	04/03/99	312
GONZALEZ DEL AMO, CLAUDIO	SIN DNI	12/04/99	607
GONZALEZ GOMEZ, SANTIAGO	13901153E	04/03/99	318
GONZALEZ GOMEZ, SANTIAGO	13901153E	26/04/99	685
GUTIERREZ PELLON, ANTONIO	13959400X	04/03/99	330
GUTIERREZ PELLON, ANTONIO	13959400X	22/04/99	646
HERNANDEZ ALLENDE, ROBERTO	13793241A	05/03/99	305
HERNANDEZ ALLENDE, ROBERTO	13793241A	22/04/99	629
HERRERA LOPEZ, JOSE LUIS	13729256	05/03/99	308
HERRERA LOPEZ, JOSE LUIS	13729256	12/04/99	608
IBAÑEZ PEREZ, MARIA TERESA	13044081E	05/03/99	312
IBAÑEZ PEREZ, MARIA TERESA	13044081E	22/04/99	630
LOMBARDO BERRIZBEITA, ANTONIO	13696436M	05/03/99	329
LOMBARDO BERRIZBEITIA, ANTONIO	13696436M	22/04/99	631
MANCEBO CIPITRIA, MANUEL CARLOS	13697950R	05/03/99	345
MANCEBO CIPITRIA, MANUEL CARLOS	13697950R	22/04/99	633
MARIN CUETO, JOSE ANTONIO	SIN DNI	26/03/99	526
MIERA ARRECHE, ROSA MARIA	13674342Z	05/03/99	374
MIERA ARRECHE, ROSA MARTA	13674342Z	26/04/99	687
MILLAN DIEZ, BARBARA	20199091P	05/03/99	376
MILLAN DIEZ, BARBARA	20199091P	12/04/99	610
MOLINERO FUENTES, JOSE MARTIN	13777802C	05/03/99	380
MOLINERO FUENTES, JOSE MARTIN	13777802C	12/04/99	611
MOLINO CABALLERO, MILAGROS	72017740W	05/03/99	381
MOLINO CABALLERO, MILAGROS	72017740W	22/04/99	634
POZUELO MUÑOZ, ROBERTO	SIN DNI	04/03/98	436
ROSILLO RAMIREZ, PEDRO	20174851X	08/03/99	445
ROSILLO RAMIREZ, PEDRO	20174851X	22/04/99	637
RUIZ DEL BARRIO, AVELINA	SIN DNI	08/03/99	448
RUIZ DEL BARRIO, AVELINA	SIN DNI	22/04/99	638
SAIZ ALVAREZ, NURIA	20209657	26/03/99	529
SANTIDRIAN RUIZ, JESUS	SIN DNI	26/03/99	530
SANTIDRIAN RUIZ, JESUS	SIN DNI	20/05/99	788
TALLERES CAMPOS MEDITERRANEO, S. A.	A39050141	09/03/99	487
TORRE CANAL, FILOMENA	SIN DNI	09/03/99	491
TORRE CANAL, FILOMENA	SIN DNI	26/03/99	532
TORRE CANAL, FILOMENA	SIN DNI	12/04/99	612
VALVERDE SANTAMARIA, ANGEL		09/03/99	499
VALVERDE SANTAMARIA, ANGEL		22/04/99	642
VEGA SETIEN, AMADEO	13628937B	09/03/99	503
VEGA SETIEN, AMADEO	13628937B	22/04/99	644

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 105 y 126 de la Ley General Tributaria, modificada por el artículo 28 de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, por medio del presente anuncio se cita a las personas físicas o jurídicas, de la anterior relación para que comparezcan por sí o por persona que las represente, en esta Oficina de Recaudación de Tributos Municipales, órgano responsable de la tramitación, sita en la calle Generalísimo, número 31, de Astillero, en horario de nueve a catorce horas y de diecisiete a diecinueve horas, de lunes a viernes, laborables, con el fin de efectuar la notificación del acto administrativo de la providencia de apremio que les afecta. En todo caso, la comparecencia se producirá en el plazo máximo de diez días, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria»; cuando transcurrido dicho plazo no se hubiese comparecido, la notificación se entenderá producida, a todos los efectos desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer.

Astillero, 4 de junio de 1999.—El recaudador, Miguel Ángel Alberdi Porcelli.  
99/233661

**AYUNTAMIENTO DE CAMARGO**

**Secretaría General**

Anuncio de citación para notificación de liquidaciones del impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, impuesto sobre actividades económicas e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía).

Por no haber sido posible notificar las siguientes liquidaciones del impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana e impuesto sobre actividades económicas mediante el presente anuncio se cita a los interesados en las mismas, o sus representantes, para ser notificados en comparecencia ante la oficina de Recaudación, sita en la calle Concha Espina, número 7, bajo de Maliaño, donde deberán presentarse en el plazo de diez días desde el siguiente al de publicación de este anuncio, de nueve a trece horas.

Asimismo, por no haber sido posible notificar las siguientes liquidaciones del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, mediante el presente anuncio se cita a los interesados en las mismas, o sus representantes, para ser notificados en comparecencia ante la oficina de la Tesorería Municipal, sita en el edificio del Ayuntamiento de Camargo, calle Pedro Velarde, 13 de Muriedas, donde deberán presentarse en el plazo de diez días desde el siguiente al de publicación de este anuncio de nueve a trece horas.

Una vez transcurrido dicho plazo sin haber comparecido, se entenderá producida la notificación a todos los efectos legales, desde el día siguiente, artículos 105 y 126 de la Ley General Tributaria.

Ayuntamiento de Camargo

IBI-URBANA

Ejercicio	Contribuyente	Datos de la finca	Importe
1997	Coteron Lloreda Marcos	Constitución, 4 4-4 E	34.481
1996	Edifican, S.L.	Juan Palencia, 7 A 31	38.772
1996	Edifican, S.L.	Juan Palencia, 7 A 34	39.180
1996	Edifican, S.L.	Juan Palencia, 7 A 38	39.180
1991	Fdez. Fdez. Fco. Jose	Av. Cerrada, 35 H 00H	70.543
1992	Fdez. Fdez. Fco. José	Av. Cerrada, 35 H 00H	88.365
1993	Fdez. Fdez. Fco. José	Av. Cerrada, 35 H 00H	98.241
1994	Fdez. Fdez. Fco. José	Av. Cerrada, 35 H 00H	105.916
1995	Fdez. Fdez. Fco. Jose	Av. Cerrada, 35 H 00H	109.623
1996	Fdez. Fdez. Fco. Jose	Av. Cerrada, 35 H 00H	121.024
1997	Fdez. Fdez. Fco. José	Av. Cerrada, 35 H 00H	124.171
1998	Fdez. Fdez. Fco. José	Av. Cerrada, 35 H 00H	126.778
1997	Inmobil. Pto. Vallarta, SA	Marques Villapiente, 9 7	32.406
1994	Jesús Torcida, S.L.	Bº Revilla-Yосуca, 22A 1E	79.115
1995	Jesús Torcida, S.L.	Bº Revilla-Yосуca, 22A 1E	81.884
1996	Jesús Torcida, S.L.	Bº Revilla-Yосуca, 22A 1E	90.400
1997	Jesús Torcida, S.L.	Bº Revilla-Yосуca, 22A 1E	92.751
1996	López Ortega, M.Pilar	Av. Bilbao, 40 5 2 D	29.261
1997	López Ortega, M. Pilar	Av. Bilbao, 40 5 2 D	30.021
1993	Prom. Distrib. Mantenim.	B.Cacicedo-Central 1002 SUELO	72.461

Ayuntamiento de Camargo

IBI-URBANA

1994	Prom. Distrib. Mantenim.	B.Cacicedo-Central 1002 SUELO	78.122
1995	Prom. Distrib. Mantenim.	B.Cacicedo-Central 1002 SUELO	80.857
1996	Prom. Distrib. Mantenim.	B.Cacicedo-Central 1002 SUELO	89.266
1997	Prom. Distrib. Mantenim.	B.Cacicedo-Central 1002 SUELO	91.587
1996	Rodriguez Fuentes Gerardo	Av. Bilbao, 40 5 3 A	28.971
1997	Rodriguez Fuentes Gerardo	Av. Bilbao, 40 5 3 A	29.724
1997	Solana Pascual, Sara y Otro	Av. Bilbao, 40 - 3 15	3.514
1997	Solana Pascual, Sara y Otro	Av. Bilbao, 40 4 4 A	29.940
1991	Tilanasa, S.A.	Av. La Cerrada, 35 B 00 B	53.080
1992	Tilanasa, S.A.	Av. La Cerrada, 35 B 00 B	66.490
1993	Tilanasa, S.A.	Av. La Cerrada, 35 B 00 B	73.921
1994	Tilanasa, S.A.	Av. La Cerrada, 35 B 00 B	79.696
1995	Tilanasa, S.A.	Av. La Cerrada, 35 B 00 B	82.486
1996	Tilanasa, S.A.	Av. La Cerrada, 35 B 00 B	91.064
1997	Tilanasa, S.A.	Av. La Cerrada, 35 B 00 B	93.432
1998	Tilanasa, S.A.	Av. La Cerrada, 35 B 00 B	95.394
1991	Woodhall Investments Ltd.	Av. La Cerrada, 35 N 00 N	26.638
1992	Woodhall Investments Ltd.	Av. La Cerrada, 35 N 00 N	33.368
1993	Woodhall Investments Ltd.	Av. La Cerrada, 35 N 00 N	37.098
1994	Woodhall Investments Ltd.	Av. La Cerrada, 35 N 00 N	39.996
1995	Woodhall Investments Ltd.	Av. La Cerrada, 35 N 00 N	41.396
1996	Woodhall Investments Ltd.	Av. La Cerrada, 35 N 00 N	45.701
1997	Woodhall Investments Ltd.	Av. La Cerrada, 35 N 00 N	49.889
1998	Woodhall Investments Ltd.	Av. La Cerrada, 35 N 00 N	47.874
1997	Bolado Dasgoas, Nemesio	Av. Bilbao, 40 5 3 D	30.021
1997	Bolado Dasgoas, Nemesio	Av. Bilbao, 40 -3 03	4.686
1998	Bolado Dasgoas, Nemesio	Av. Bilbao, 40 5 3 D	30.652
1998	Bolado Dasgoas, Nemesio	Av. Bilbao, 40 -3 03	4.784
1997	Gonzalez Cañas, Alberto	Av. Bilbao, 40 -1 2	2.781
1998	Gonzalez Cañas, Alberto	Av. Bilbao, 40 -1 2	2.839
1998	Ordoñez Serna, Jose Emilio	Av. Bilbao, 40 -3 14	3.588
1998	Ordoñez Serna, Jose Emilio	Av. Bilbao, 40 4 06 5	1.277

Ayuntamiento de Camargo

I.A.E.

Ejercicio	Contribuyente	Epigrafe	Importe
1998	Kari, S.C.	6471	7.303
1998	Kari, S.C.	6594	5.629
1998	Suarez Gonzalez, Ines	6465	3.415

Ayuntamiento de Camargo

Plus Valia

Ejercicio	Contribuyente	Expediente	Importe
1998	Sánchez Abelleira, Maria José	698/98	26.225
1998	Moviter, S.A.	555-A/98	470.231
1998	Alonso Baena, Bruno	687/98	2.705
1998	Constructora Carrimón, S.A.	526/98	2.931
1998	Constructora Carrimón, S.A.	527/98	2.819
1998	Constructora Carrimón, S.A.	647/98	4.736
1998	Constructora Carrimón, S.A.	708/98	4.736
1998	Constructora Carrimón, S.A.	739/98	3.383
1998	Constructora Carrimón, S.A.	806/98	4.668
1999	Constructora Carrimón, S.A.	40/99	26.970
1999	Constructora Carrimón, S.A.	41/99	45.100
1999	Constructora Carrimón, S.A.	42/99	45.100

Camargo, 21 de junio de 1999.—El alcalde, Ángel Duque Herrera.  
99/234610

**AYUNTAMIENTO DE POLACIONES**

**ANUNCIO**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 150.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, al que se remite el artículo 158.2 de la misma Ley y artículo 20.3 en relación con el 38.2 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril.

Se hace público para general conocimiento que esta Corporación en sesión plenaria celebrada el día 17 de mayo de 1999, adoptó acuerdo inicial que ha resultado definitivo, al no haberse presentado reclamaciones al mismo, de aprobar el expediente de modificación de créditos que afecta al vigente presupuesto de esta Corporación.

Concesión de créditos y/o suplementos de créditos aprobados, resumidos por capítulos:

Capítulo	Denominación	Pesetas
1	Gastos de personal	500.000
2	Gastos de bienes corrientes y servicios	2.200.000
6	Inversiones reales	700.000
	Total créditos extraordinarios y/o suplementos de créditos	3.400.000

El total importe anterior queda financiado con cargo al remanente líquido de tesorería disponible cuyo resumen por capítulos es el siguiente:

Capítulo	Denominación	Pesetas
8	Pasivos financieros	3.400.000
	Total igual a créditos extraordinarios y/o suplementos de créditos	3.400.000

Polaciones, 28 de junio de 1999.—El alcalde (ilegible).  
99/235554

### AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

#### ANUNCIO

No habiéndose formulado reclamación alguna dentro del plazo legal establecido, se eleva a definitivo el expediente de modificación presupuestaria 3/99, sobre el presupuesto prorrogado de 1999, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación con fecha 13 de mayo de 1999, quedando el siguiente resumen por capítulos del presupuesto:

#### Estado de gastos

Capítulo 1: Gastos de personal, 1.950.280.000 pesetas.

Capítulo 2: Gastos de bienes y servicios corrientes, 1.260.816.581 pesetas.

Capítulo 3: Gastos financieros, 161.167.452 pesetas.

Capítulo 4: Transferencias corrientes, 256.572.740 pesetas.

Capítulo 6: Inversiones reales, 1.556.486.941 pesetas.

Capítulo 7: Transferencias de capital, 93.000.000 de pesetas.

Capítulo 8: Activos financieros, 11.600.000 pesetas.

Capítulo 9: Pasivos financieros, 483.073.748 pesetas.

Total: 5.772.997.462 pesetas.

#### Ingresos

Capítulo 1: Impuestos directos, 1.830.000.000 de pesetas.

Capítulo 2: Impuesto sobre construcciones, 90.000.000 de pesetas.

Capítulo 3: Tasas y otros ingresos: 760.500.000 pesetas.

Capítulo 4: Transferencias corrientes, 1.434.589.428 pesetas.

Capítulo 5: Ingresos patrimoniales, 100.882.175 pesetas.

Capítulo 6: Enajenación de inversiones, 17.000.000 de pesetas.

Capítulo 7: Transferencias de capital, 723.003.040 pesetas.

Capítulo 8: Activos financieros, 585.456.886 pesetas.

Capítulo 9: Pasivos financieros, 262.165.993 pesetas.

Total: 5.803.597.522 pesetas.

Los recursos que financian dicho expediente son:

Remanente de Tesorería sin afectar: 47.818.377 pesetas.

Siendo el superávit ingresos y gastos después del expediente 3/99 a 30.600.060 pesetas.

Torrelavega, 28 de junio de 1999.—La alcaldesa (ilegible).

99/234445

### AYUNTAMIENTO DE VILLAFUFRE

#### EDICTO

Por el Pleno de esta Corporación, en sesión de fecha 18 de mayo de 1999, ha sido aprobado, definitivamente, el expediente de modificación de créditos número uno dentro del actual presupuesto general para 1999, siendo las partidas que han sufrido modificación o de nueva creación, las que se relacionan y los recursos a utilizar los que se indican:

Aplicación presupuestaria Partida	Aumento	
	Aumento Pesetas	Consignación actual (incluido aumentos) Pesetas
12 141	200.000	1.100.000
44 210	1.000.000	3.000.000
44 213	1.000.000	2.597.000
12 226	300.000	700.000

#### Recursos a utilizar

Del remanente líquido de Tesorería, 2.500.000 pesetas. Después de estos reajustes, el estado por capítulos del presupuesto de gastos, queda con las siguientes consignaciones:

Capítulo 1.º: 15.864.158 pesetas.

Capítulo 2.º: 16.317.000 pesetas.

Capítulo 3.º: 12.584 pesetas.

Capítulo 4.º: 5.492.500 pesetas.

Capítulo 6.º: 18.000.000 de pesetas.

Capítulo 9.º: 313.758 pesetas.

Lo que se hace público para general conocimiento y en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 158.2 y 150 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

San Martín de Villafufre, 23 de junio de 1999.—El presidente (ilegible).

99/234391

### 4. Otros anuncios

#### AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

##### Secretaría

##### ANUNCIO

De conformidad con lo dispuesto por el alcalde-presidente del excelentísimo Ayuntamiento de Castro-Urdiales mediante Decreto número 4.604, de fecha 4 de junio de 1999, se procede a la publicación de los ficheros de carácter personal de titularidad pública que a continuación se relacionan, en cumplimiento de la Ley Orgánica 5/92, de 29 de octubre, «Regulación del Tratamiento Automatizado de los Datos de Carácter Personal», y Real Decreto número 1.332/94, de 20 de junio:

Nombre del fichero: Padrón de habitantes.

Descripción: Datos personales del padrón de habitantes del municipio.

Datos contenidos: Datos de carácter identificativo, características personales, datos académicos y sociales.

Finalidad y usos previstos: Gestión del padrón municipal de habitantes y función estadística pública, contemplado para usos estipulados por las disposiciones del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Personas o colectivos de donde se obtienen los datos: Personas empadronadas y transeúntes del municipio.

Procedencia de los datos: El propio interesado, mediante la cumplimentación de las hojas del padrón o declaración adecuada.

Cesiones: Las previstas por el Instituto Nacional de Estadística para el padrón de habitantes.

Responsable: Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

Servicio o Unidades ante los que se pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación y cancelación: Registro General del Ayuntamiento.

Nombre del fichero: Ciudadanos/personas.

Descripción: Datos personales de contribuyentes y cualquier persona que mantenga relación administrativa con el Ayuntamiento.

Datos contenidos: Datos de carácter identificativo, información comercial y económico-financiera.

Finalidad y usos previstos: Gestión tributaria y recaudación. Procedimientos administrativos, concesión y gestión de permisos y licencias.

Personas o colectivos de donde se obtienen los datos: Personas con relación administrativa o tributaria con el Ayuntamiento.

Procedencia de los datos: El propio interesado, mediante formularios o declaraciones, y de Administraciones Públicas y otras fuentes previstas por las Leyes para la gestión tributaria y recaudación.

Cesiones: Organismos de gestión y recaudación tributaria.

Responsable: Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

Servicio o Unidades ante los que se pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación y cancelación: Registro General del Ayuntamiento.

Nombre del fichero: Terceros.

Descripción: Datos personales de terceros de contabilidad.

Datos contenidos: Datos de carácter identificativo, información comercial, económico-financiera y transacciones.

Finalidad y usos previstos: Gestión económica con terceros.

Personas o colectivos de donde se obtienen los datos: Personas con relación económica y contable con el Ayuntamiento.

Procedencia de los datos: El propio interesado, mediante formularios o declaraciones adecuadas.

Cesiones: No está prevista su cesión.

Responsable: Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

Servicio o Unidades ante los que se pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación y cancelación: Registro General del Ayuntamiento.

Nombre del fichero: Personal.

Descripción: Datos personales de empleados del Ayuntamiento.

Datos contenidos: Datos de carácter identificativo, características personales, circunstancias sociales, datos académicos, de empleo, carrera y económico-financiero.

Finalidad y usos previstos: Gestión de personal.

Personas o colectivos de donde se obtienen los datos: Personal empleado de la Entidad.

Procedencia de los datos: El propio interesado, mediante formularios o declaraciones adecuadas.

Cesiones: Otras Administraciones Públicas con competencias en gestión de personal de acuerdo con la normativa legal.

Responsable: Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

Servicio o Unidades ante los que se pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación y cancelación: Registro General del Ayuntamiento.

Nombre del fichero: Socios de polideportivos.

Descripción: Datos personales de usuarios de polideportivos municipales.

Datos contenidos: Datos de carácter identificativo y económico para la gestión de las cuotas.

Finalidad y usos previstos: Gestión de socios de polideportivos municipales.

Personas o colectivos de donde se obtienen los datos: Personas socias de los polideportivos.

Procedencia de los datos: El propio interesado, mediante formularios o declaraciones adecuadas.

Cesiones: No está prevista la cesión.

Responsable: Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

Servicio o Unidades ante los que se pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación y cancelación: Registro General del Ayuntamiento.

Para ejercer cualquier derecho de reclamación de dichos datos se deberán dirigir al señor alcalde-presidente del Ayuntamiento de Castro Urdiales, debiendo ser presentadas en el Registro General de esta Corporación los días y horas hábiles. Lo que se publica para general conocimiento.

Castro Urdiales, 17 de junio de 1999.—El alcalde, Rufino Díaz Helguera.

99/237601

## IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

### 2. Otros anuncios

#### JUZGADO DE LO PENAL NÚMERO DOS DE SANTANDER

##### EDICTO

*Expediente número 129/97*

La secretaria del Juzgado de lo Penal de refuerzo Número Dos de Santander,

Hace saber: Que en los autos que a continuación se dirán, obra dictada la sentencia, cuyos encabezamiento y fallo, son del tenor literal siguiente:

Sentencia número 2.148/99.—En la ciudad de Santander, 1 de junio de 1999.

Vista juicio oral y público, ante el ilustrísimo señor don Ignacio Mateos Espeso, magistrado-juez del Juzgado de lo Penal Número Dos de Santander, la causa seguida en este Juzgado como juicio oral número 129/97, dimanante de procedimiento abreviado número 70/92 del Juzgado de Instrucción Número Dos de Santander, por el delito de robo, en casa habitada, contra el acusado don Óscar Hoffman, nacido el 9 de enero de 1948, en Budapest, hijo de don Antonio y de doña Névida, defendido por la letrada doña María Souto Aller y representado por la procuradora doña Elvira Gutiérrez Valtuille, siendo parte el Ministerio Fiscal.

Fallo: Que debo absolver y absuelvo a don Óscar Hoffman, del delito de robo en casa habitada del que venía siendo acusado, por retirada de la acusación, en virtud del principio acusatorio, declarando de oficio las costas procesales. Notifíquese la presente resolución a las partes previniéndolas de que contra la misma podrán interponer ante este Juzgado, recurso de apelación en el plazo de diez días. Una vez que sea firme se participará al Registro Central de Penados y Rebeldes a los efectos oportunos. Así por esta mi sentencia de la se unirá certificación a las actuaciones originales para su notificación y cumplimiento, definitivamente juzgando lo pronuncio, mando y firmo. Siguen las firmas.

Y para que sirva de notificación en legal forma al acusado don Óscar Hoffman, en ignorado paradero, expido y firmo el presente en Santander, 25 de junio de 1999.—La secretaria (ilegible).

99/233060

#### JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO DOS DE SANTANDER

##### EDICTO

*Expediente número 2/99*

En resolución dictada por el señor magistrado de lo Contencioso-Administrativo Número Dos de Santander en el recurso contencioso-administrativo seguido a instancia de doña Anna Karin Elisabeth Salen, contra Ayuntamiento de San Vicente de la Barquera sobre licencia de cambio de uso ermita de San Román a vivienda, acuerdo de 28 de mayo de 1999 y que se tramita con el número procedimiento ordinario 2/1999, se emplaza, a tenor de lo establecido en los artículos 47, 49 y 50 de la LJCA, a cuantas personas tuvieran interés en dicho proceso, para que si a su derecho conviene, puedan personarse en legal forma con abogado y procurador o letrado habilitado, en el plazo de nueve días.

Santander, 11 de junio de 1999.—El secretario (ilegible).

99/242602

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN  
NÚMERO DOS DE LAREDO**

**EDICTO**

*Expediente número 23/1998*

En los autos de referencia se ha dictado la siguiente resolución:

Sentencia número 54/1999.—En Laredo, 15 de mayo de 1999. La señora doña Covadonga González Rodríguez, jueza de Primera Instancia Número Dos de Laredo y su partido, habiendo visto los presentes autos de cognición 23/1998, seguido ante este Juzgado, entre partes, de una como demandante doña Basilia Hervás García y doña Agustina Fernández Hervás, con procurador don José Luis Rodríguez Muñoz y letrado don Félix Alonso Fernández, y de otra como demandados don Felipe Lirón Bolívar, don Alberto Lirón González y doña María Belén González Fresnedo, con procurador don Fernando Cuevas Íñigo y letrado don Albinio Martín Galache, sobre cognición, se procede en nombre de su Majestad El Rey, a dictar la presente resolución.

Fallo: Que desestimando la demanda formulada por doña Basilia Hervás García y doña Agustina Fernández Hervás, contra doña Belén González Fresnedo, don Felipe Lirón Bolívar y don Alberto Lirón González y cualquier otra persona desconocida e incierta que pudiera tener interés en este asunto, debo declarar y declaro no haber lugar a la misma, absolviendo de ella a los demandados y con expresa imposición de las costas a las actoras.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación que se interpondrá por escrito ante este Juzgado en término de cinco días.—Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.—Firmado, Covadonga González Rodríguez.

Contra la anterior resolución se ha interpuesto en tiempo y forma recurso de apelación por la representación de la parte actora para ante la ilustrísima Audiencia Provincial de Santander, cuyo recurso ha sido admitido en ambos efectos.

Y, para que sirva de notificación y citación a los herederos desconocidos de doña Basilia Hervás García, doña Agustina Fernández Hervás, se expide la presente en Laredo, 17 de junio de 1999.—El secretario (ilegible).

99/233813

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN  
NÚMERO DOS DE LAREDO**

**EDICTO**

*Expediente número 23/1998*

En los autos de referencia se ha dictado la siguiente resolución:

Sentencia número 54/1999.—En Laredo, 15 de mayo de 1999. La señora doña Covadonga González Rodríguez, jueza de Primera Instancia Número Dos de Laredo y su partido, habiendo visto los presentes autos de cognición 23/1998, seguido ante este Juzgado, entre partes, de una como demandante doña Basilia Hervás García y doña Agustina Fernández Hervás, con procurador don José Luis Rodríguez Muñoz y letrado don Félix Alonso Fernández, y de otra como demandados don Felipe Lirón Bolívar, don Alberto Lirón González y doña María Belén González Fresnedo, con procurador don Fernando Cuevas Íñigo y letrado don Albinio Martín Galache, sobre cognición, se procede en nombre de su Majestad El Rey, a dictar la presente resolución.

Fallo: Que desestimando la demanda formulada por doña Basilia Hervás García y doña Agustina Fernández Hervás, contra doña Belén González Fresnedo, don Felipe Lirón Bolívar y don Alberto Lirón González y cualquier otra persona desconocida e incierta que pudiera tener interés en este asunto, debo declarar y declaro no

haber lugar a la misma, absolviendo de ella a los demandados y con expresa imposición de las costas a las actoras.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación que se interpondrá por escrito ante este Juzgado en término de cinco días.—Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.—Firmado, Covadonga González Rodríguez.

Contra la anterior resolución se ha interpuesto en tiempo y forma recurso de apelación por la representación de la parte actora para ante la ilustrísima Audiencia Provincial de Santander, cuyo recurso ha sido admitido en ambos efectos.

Y, para que sirva de notificación y citación a los herederos desconocidos de doña Basilia Hervás García, doña Agustina Fernández Hervás, se expide la presente en Laredo, 17 de junio de 1999.—El secretario (ilegible).

99/233813

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO UNO  
DE SANTANDER**

**EDICTO**

*Expediente número 514/97*

Doña Ana Cristina Lledó Fernández, magistrada-jueza del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Santander,

Hago saber: Que en este Juzgado de mi cargo se siguen autos de juicio declarativo de menor cuantía, número 514/97, seguidos a instancia de doña Ángeles Díaz González y otros, representados en autos por el procurador don José Llanos García, contra doña Isabel Díaz Fernández, doña Julia Díaz Fernández, doña Concepción Díaz Fernández, doña Amparo Díaz Fernández, doña Felisa Díaz Fernández, doña Manuela Díaz González y herederos desconocidos de don Joaquín Díaz, actualmente en ignorado paradero. Y por resolución de esta fecha, se ha acordado notificar la sentencia dictada en los autos, de referencia en fecha 9 de junio de 1999, cuyo fallo es del tenor literal que sigue:

Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por doña Ángeles Díaz González, doña Isabel Díaz González, don Amador Díaz González, doña Rosaura Díaz González, don Vicente Díaz González y don José Luis Díaz Pérez, representados por el procurador señor Llanos, contra doña Isabel, doña Mercedes Díaz Fernández, doña Concepción Díaz Fernández, doña Amparo Díaz Fernández y doña Felisa Díaz Fernández, representados por el procurador señor Aguilera y contra doña Julia Díaz Fernández, doña Manuela Díaz González y herederos desconocidos e inciertos de don Joaquín Díaz González, declarados en rebeldía, debo declarar y declaro:

1. Que entre los finados cónyuges don Leonardo Díaz Agüero y doña Anastasia González Iglesias existió por razón de su matrimonio, una sociedad legal de gananciales que se disolvió por fallecimiento de la esposa acaecido el 21 de octubre de 1918.

2. Que entre los finados cónyuges don Leonardo Díaz Agüero y doña María Amparo Fernández Arce, existió una sociedad legal de gananciales que se disolvió por muerte del señor Díaz Agüero el día 2 de julio de 1954 y a la que pertenecían los bienes inmuebles descritos en los fundamentos jurídicos tercero y cuarto de esta resolución.

3. Que por tales declaraciones deberán estar y pasar las partes litigantes en las respectivas liquidaciones que de las sociedades gananciales verifiquen conforme con lo prevenido en el Código Civil, expuesto en el fundamento jurídico quinto de la presente resolución y todo ello con expresa condena en costas para la parte actora.

Contra la presente sentencia cabe interponer recurso de apelación en este Juzgado en el plazo de cinco días y para ante la ilustrísima Audiencia Provincial de Santander.

Así por esta mi sentencia de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, definitivamente juzgado en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación a doña Manuela Díaz González y herederos desconocidos e inciertos de don Joaquín Díaz González, expido el presente en Santander, 22 de junio de 1999.—La magistrada-jueza, Ana Cristina Lledó Fernández.—El secretario (ilegible).

99/233067

#### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO UNO DE SANTANDER

##### EDICTO

*Expediente número 178/98-L*

La ilustrísima señora doña Ana Cristina Lledó Fernández, magistrada jueza del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Santander,

Hace saber: Que en este Juzgado se siguen diligencias correspondientes al juicio de faltas con el número arriba indicado seguido por coacción según denuncia de doña Silvia Abascal Oruña y siendo desconocido el domicilio de don Javier Vesga Román por la presente se le notifica la sentencia recaída en el mencionado juicio de faltas, haciéndole saber que ante la misma cabe interponer recurso de apelación en este Juzgado y en el plazo de cinco días a partir de la última notificación.

Fallo: Que debo absolver y absuelvo a don Javier Vesga Román de la falta enjuiciada en las presentes actuaciones, declarando de oficio las costas causadas en esta instancia.

Líbrese testimonio de la presente, la cual se llevará a los autos de su razón, quedando el original en el presente libro. Notifíquese.

Santander, 17 de marzo de 1999.—La magistrada jueza, Ana Cristina Lledó Fernández.—La secretaria (ilegible).

99/235737

#### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO TRES DE SANTANDER

##### EDICTO

*Expediente número 424/98*

El secretario del Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Santander,

Hace saber: Que en los autos que a continuación se dirán obra dictada la sentencia cuyos encabezamiento y fallo son del tenor literal siguiente:

Sentencia: En la ciudad de Santander a 28 de mayo de 1999.

El ilustrísimo señor don Esteban Campelo Iglesias, magistrado juez del Juzgado de Primera Instancia Número Tres de los de esta capital, ha visto los presentes autos de juicio ejecutivo, promovidos por «Banco Santander, S. A.», representado por la procuradora doña Ana María Álvarez Muria, y dirigido por letrado, contra don Javier Caballer Sancho y doña Isabel María García Claudios, declarados en rebeldía.

Fallo: Que debo mandar y mando seguir adelante la ejecución despachada hasta hacer trance y remate de los bienes embargados a don Javier Caballer Sancho y doña Isabel María García Claudios y con su producto entero y cumplido pago a la parte actora de las responsabilidades por que se despachó la ejecución, la cantidad de 1.674.817 pesetas, importe del principal, y 900.000 pesetas por los intereses pactados hasta la fecha invocada, y además al pago de los intereses de demora también pactados y las costas, a cuyo pago debo condenar y condeno expresamente a la parte demandada.

Contra esta sentencia podrá interponerse en este Juzgado recurso de apelación en el plazo de cinco días a contar desde su notificación.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo. Y se expide el presente para que sirva de notificación en legal forma a la parte demandada, en ignorado paradero.

Santander, 16 de junio de 1999.—El secretario (ilegible).

99/231188

#### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO TRES DE SANTANDER

##### Cédula de notificación

##### EDICTO

*Expediente número 614/98*

En el procedimiento de referencia se ha dictado la sentencia cuyos encabezamiento y fallo son del tenor literal siguiente:

Santander, 14 de mayo de 1999.

Don Esteban Campelo Iglesias, magistrado juez del Juzgado de Primera Instancia Número Tres de esta ciudad ha visto los presentes autos de juicio verbales 614/98, promovidos a instancia de don Emilio Martín Somavilla, representado por la procuradora doña María Dolores Cicero Bra y contra don Arsenio Vega Vasco, don Emilio Argüeso Gabaldón y Consorcio de Compensación de Seguros.

Fallo: Que estimando parcialmente la demanda formulada por don Emilio Martín Somavilla, representado por la procuradora doña María Dolores Cicero Bra, contra la compañía y contra el Consorcio de Compensación de Seguros.

A) Condeno a don Emilio Argüello Gabaldón y al Consorcio de Compensación de Seguros a que paguen solidariamente a la actora la suma de 98.600 pesetas, más los intereses de ejecución determinados en el artículo 921 de la LEC y en el caso del Consorcio de Compensación de Seguros, el interés anual igual al del interés anual igual al del interés legal del dinero vigente, incrementado en el 50% desde el 28 de noviembre de 1997, fecha de la reclamación hecha por el actor, hasta el día en que efectivamente satisfaga la indemnización y que, transcurridos dos años desde dicha fecha, será del 20%, con aplicación de la franquicia a que se hace referencia en el fundamento de derecho 8º de esta resolución.

B) Absuelvo a don Arsenio Vega Vasco de los pedimentos formulados en su contra.

C) No se hace pronunciamiento especial de condena en costas.

Notifíquese a las partes esta resolución haciéndoles saber que contra la misma pueden interponer recurso de apelación en ambos efectos en el término de cinco días a partir de su notificación ante el Juzgado que la dictó, debiendo acreditar previamente, el condenado al pago, haber constituido depósito en el establecimiento destinado al efecto del importe de la condena con los intereses y recargos exigibles.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará certificación a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

Y como consecuencia del ignorado paradero de don Arsenio Vega Vasco y don Emilio Argüello Gabaldón, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación.

Santander, 22 de junio de 1999.—El secretario (ilegible).

99/233754

#### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO CINCO DE SANTANDER

##### EDICTO

*Expediente número 446/98*

El secretario del Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Santander,

Hace saber: Que en los autos que a continuación se dirán, obra dictada la sentencia cuyos encabezamiento y fallo son del tenor literal siguiente:

Sentencia: En la ciudad de Santander a 21 de diciembre de 1998.

Vistos por el ilustrísimo señor don Fermín Goñi Iriarte, magistrado juez del Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de los de Santander los presentes autos de juicio de cognición, seguidos a instancia de don José Luis Oria Cifrián, y en su defensa la letrada doña María Díez Díez, contra don Carlos Gutiérrez Rodríguez, en situación procesal de rebeldía, en resolución de contrato y reclamación de rentas.

Fallo: Que estimando la demanda interpuesta por don José Luis Oria Cifrián frente a don Carlos Gutiérrez Rodríguez, en rebeldía, debo declarar la resolución de contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 20 de noviembre de 1996, condenando a éste a dejar la vivienda a disposición del actor, así como a abonar a aquél la suma de 534.690 pesetas, más los intereses legales y las costas del procedimiento.

Contra esta sentencia podrá interponerse en este Juzgado recurso de apelación en el plazo de cinco días a contar desde su notificación.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y expido el presente para que sirva de notificación en legal forma a la parte demandada, don Carlos Gutiérrez Rodríguez, que se encuentra en ignorado paradero.

Santander, 12 de abril de 1999.—El secretario (ilegible).

99/231222

#### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO CINCO DE SANTANDER

##### Cédula de emplazamiento

##### EDICTO

*Expediente número 372/99*

Órgano que ordena emplazar: Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Santander.

Resolución que lo acuerda: Providencia de esta fecha, en el procedimiento que se indica seguidamente.

Asunto: Juicio de familia. Divorcio contencioso número 372/1999.

Emplazado: Don Abraham Manuel Santamaría Tovar.

Objeto: Comparecer en dicho juicio por medio de abogado y procurador y contestar a la demanda.

Plazo: Veinte días.

Prevención legal: Se le declarará en rebeldía sin más citar ni oírle y se declarará precluido el trámite de contestación.

Santander, 25 de junio de 1999.—El secretario (ilegible).

99/233757

#### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO CINCO DE SANTANDER

##### EDICTO

*Expediente número 173/98*

El secretario del Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de los de Santander,

Hace saber: Que en el juicio ejecutivo número 173/1998, promovido por «Renault Financiaciones, S. A.», contra don Antonio García Cuadriello y doña María Luisa Ángeles Cuadriello Bárcena, en reclamación de 1.908.940 pesetas, he acordado por providencia de esta fecha citar de remate al codemandado don Antonio García Cuadriello, cuyo domicilio actual se desconoce, para que en el término de nueve días se persone en los autos y se opongá si le conviniere, habiéndose practicado ya el embargo de sus bienes sin previo requerimiento de pago, dado su ignorado paradero. De no personarse, le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Santander, 8 de junio de 1999.—El secretario (ilegible).

99/233760

#### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO SIETE DE SANTANDER

##### Cédula de notificación y emplazamiento

##### EDICTO

*Expediente número 322/99*

En el procedimiento de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

Propuesta de providencia de la secretaria doña Ana María Vega González.

En Santander a 20 de abril de 1999.

Por recibido en este Juzgado el precedente escrito, poder bastanteado y documentos que se acompañan del procurador don César González Martínez, examinada la competencia de este Juzgado y capacidad de las partes, se admite a trámite la misma, regístrese e incóese el correspondiente juicio de cognición que se sustanciará de conformidad con lo preceptuado en el Decreto de 21 de noviembre de 1952. Se tiene por personado a dicho procurador en nombre y representación de «Banco Santander, S. A.», entendiéndose con el mismo las sucesivas notificaciones y diligencias en virtud del poder presentado que, previo testimonio en autos, se le devolverá.

Entendiéndose dirigida la presente demanda frente a don Félix Hernández de las Cuevas, a quien se emplazará en legal forma para que, si le conviniere, dentro del plazo de nueve días, comparezca contestándola por escrito y con firma de letrado, bajo apercibimiento que de no verificarlo será declarado en situación legal de rebeldía procesal, dándose por contestada la demanda, siguiendo el juicio su curso.

Lo que así se propone y firma. Doy fe.

Y como consecuencia del ignorado paradero de don Félix Hernández de las Cuevas, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación y emplazamiento.

Santander, 26 de mayo de 1999.—La secretaria, Ana María Vega González.

99/231230

#### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO SIETE DE SANTANDER

##### Cédula de notificación y emplazamiento

##### EDICTO

*Expediente número 215/99*

En autos de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

Propuesta de providencia de la secretaria, doña Ana María Vega González.—Santander, 8 de marzo de 1999.

Por recibido en este Juzgado el precedente escrito, poder bastanteado y documentos que se acompañan del procurador don José Alberto Ruiz Aguayo, examinada la competencia de este Juzgado y capacidad de las partes, se admite a trámite la misma, regístrese e incóese el correspondiente juicio de cognición que se sustanciará de conformidad con lo preceptuado en el Decreto de 21 de noviembre de 1952; se tiene por personado a dicho procurador en nombre y representación de comunidad de propietarios de la casa número 23 de la calle San Simón, entendiéndose con el mismo las sucesivas notificaciones y diligencias en virtud del poder presentado, que, previo testimonio en autos, se le devolverá.

Entendiéndose dirigida la presente demanda frente a don Benito Montoya Alonso, a quien se emplazará en legal forma para que, si le conviniere, dentro del plazo de nueve días, comparezca contestándola por escrito y con firma de letrado, bajo apercibimiento que, de no verificarlo, será declarado en situación legal de rebeldía procesal, dándose por contestada la demanda, siguiendo el juicio su curso.

Y como consecuencia del ignorado paradero del demandado don Benito Montoya Alonso, se extiende la

presente para que sirva de cédula de notificación y emplazamiento, en Santander, 7 de junio de 1999.-(Firma ilegible.)

99/233764

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN  
NÚMERO DOS DE SANTOÑA**

**Cédula de notificación**

**EDICTO**

*Expediente número 72/98*

En el procedimiento de referencia se ha dictado la sentencia, cuyos encabezamiento y fallo son del tenor literal siguiente:

**Sentencia.**—En la villa de Santoña, 18 de junio de 1999. El señor don José María del Val Oliveri, juez sustituto del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de la misma y su partido, ha visto las precedentes actuaciones del juicio declarativo de menor cuantía, seguidas ante este Juzgado al número 72/98, a instancias del procurador señor Ingelmo Sosa, en nombre y representación de don Cándido Navedo Camazón, contra doña Asunción María Paz Llama González y contra la comunidad de herederos de don Alberto Tejera Alonso, sobre reclamación de cantidad.

**Fallo.**—Que estimando en parte tanto la demanda formulada por la representación procesal de don Cándido Navedo Camazón, contra doña Asunción María Paz Llama González y comunidad hereditaria de don Alberto Tejera Alonso, en reclamación de 3.116.385 pesetas, como la demanda reconventional formulada por la parte demandada, debo declarar y declaro que los demandados adeudan al actor principal la suma de 399.937 pesetas condenándoles a abonar al actor citada cantidad e intereses legales incrementados en dos puntos, devengados por citada suma desde el dictado de la presente resolución hasta su total pago, sin hacer expresa manifestación sobre las costas del procedimiento.

Así por esta mi sentencia, contra la que cabe interponer recurso de apelación ante la ilustrísima Audiencia Provincial en el término de cinco días, y que será notificada a los demandados en rebeldía en la forma prevenida en el artículo 769 de la LEC, si no se solicita lo sean personalmente, lo pronuncio, mando y firmo.—El juez, José María del Val Oliveri, rubricado.

Y como consecuencia del ignorado paradero de los herederos desconocidos e inciertos de don Alberto Tejera Alonso y la rebeldía procesal de doña Beatriz Tejera Llama y don Alberto Tejera Llama, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación a los mismos.

Santoña, 21 de junio de 1999.—El secretario (ilegible).

99/233821

**V. ANUNCIOS PARTICULARES**

**RENFE**

*RESOLUCIÓN de la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles por la que se anuncia la declaración de innecesariedad de diversos inmuebles.*

El Consejo de Administración de RENFE, en el uso de las facultades que le confiere su vigente Estatuto, aprobado por Real Decreto de 28 de enero de 1994, he declarado innecesarios para la prestación de los servicios ferroviarios de los inmuebles que a continuación se describen:

**Urbana:** Parcela de terreno en el término municipal de Torrelavega (Cantabria), situada al lado derecho de la línea férrea de Venta de Baños a Santander y frente al punto kilométrico 485/320. Presenta forma trapezoidal, con una extensión superficial de 520 metros cuadrados y los siguientes linderos:

**Norte:** Carretera de servidumbre en terrenos de RENFE.

**Sur:** Finca rústica, parcela 978, polígono 13. A nombre de doña Concepción Cano Abascal.

**Este:** Carretera.

**Oeste:** Finca rústica, parcela 978, polígono 13. A nombre de doña Concepción Cano Abascal.

El tiempo transcurrido desde la adquisición de este inmueble y asimismo los avatares de todo tipo acontecidos desde entonces imposibilitan materialmente la notificación individualizada a los titulares de posibles derechos, por lo que procede realizar dicha notificación de forma pública, de acuerdo con lo previsto en el artículo 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, en la nueva redacción recogida en la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Lo que se hace público, igualmente, a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y en el artículo 65 de su Reglamento, de 26 de abril de 1957. Las solicitudes deberán formularse mediante instancia dirigida al excelentísimo señor ministro de Fomento, Subsecretaría, Sección de Expropiaciones, Ministerio de Fomento, dentro del plazo de un mes, contado a partir de la fecha de su publicación.

Madrid, 1 de julio de 1999.—El director gerente de la UN de Patrimonio y Urbanismo, Rafael Almodóvar Trueba.

99/250657



**BOLETÍN OFICIAL  
CANTABRIA**

**EDITA**  
Gobierno de Cantabria

**IMPRIME**  
Imprenta Regional de Cantabria

**INSCRIPCIÓN**  
Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003, Depósito Legal SA-1-1958

**TARIFAS**

*Suscripciones:*

Anual .....	17.452
Semestral .....	8.726
Trimestral .....	4.363
Número suelto del año en curso .....	125

*Anuncios e inserciones:*

a) Por palabra .....	46
b) Por línea o fracción de línea en plana de tres columnas .....	246
c) Por línea o fracción de línea en plana de dos columnas .....	418
d) Por plana entera .....	41.897

Los importes indicados se incrementarán con el preceptivo porcentaje de IVA (Suscripciones: 4% - Anuncios e inserciones: 16%)

**Para cualquier información, dirigirse a:  
CENTRO DE INFORMACIÓN Y PUBLICACIONES**

Casimiro Sainz, 4 – 39003 Santander – Teléfono: 942 207 300 – Fax: 942 207 146